

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2021

חלק ראשון – תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

חלק שני – דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

חלק שלישי – דוחות כספיים, לרבות דוח כספי נפרד של התאגיד.

חלק רביעי – פרטים נוספים על התאגיד.

חלק חמישי – דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

חלק ראשון – תיאור עסקי החברה
תוכן עניינים:

עמוד	סעיף
3	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
3	1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
4	1.3 תרשים מבנה החזקות בחברה
5	2 תחומי הפעילות של החברה
9	3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
10	4 חלוקת דיבידנדים
11	חלק שני – מידע אחר
11	5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה
11	6 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
16	חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות
16	7 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל
25	8 פרויקטים שהוכרה הכנסה בגינם בתקופה השוטפת
27	9 פרויקטים בהקמה
33	10 פרויקטים בתכנון ועבודות קרקע
38	11 פרטים על פרויקטים בהקמה, בתכנון ועבודות קרקע
38	11.1 פרויקטים בהקמה
67	11.2 פרויקטים בתכנון
76	11.3 עבודות קרקע
83	11.4 פרויקטים אחרים
91	12 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים
91	13 שיווק והפצה
91	14 צבר הזמנות
92	15 תחרות
93	16 תחום נדל"ן להשקעה – מבנים מסחריים בישראל
100	17 תחום נדל"ן להשקעה – מגורים להשכרה בארה"ב
111	18 תחום דיור להשכרה בישראל
118	חלק רביעי – פעילות החברה בכללותה
118	19 רכוש קבוע ומתקנים
118	20 הון אנושי
118	21 קבלני משנה, חומרי גלם וספקים
119	22 הון חוזר
120	23 השקעות
121	24 מימון
135	25 מיסוי
135	26 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
135	27 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
136	28 הסכמים מהותיים
136	29 הליכים משפטיים
136	30 יעדים ואסטרטגיה עסקית
137	31 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
137	32 דיון בגורמי סיכון

פרק 1: תיאור עסקי התאגיד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

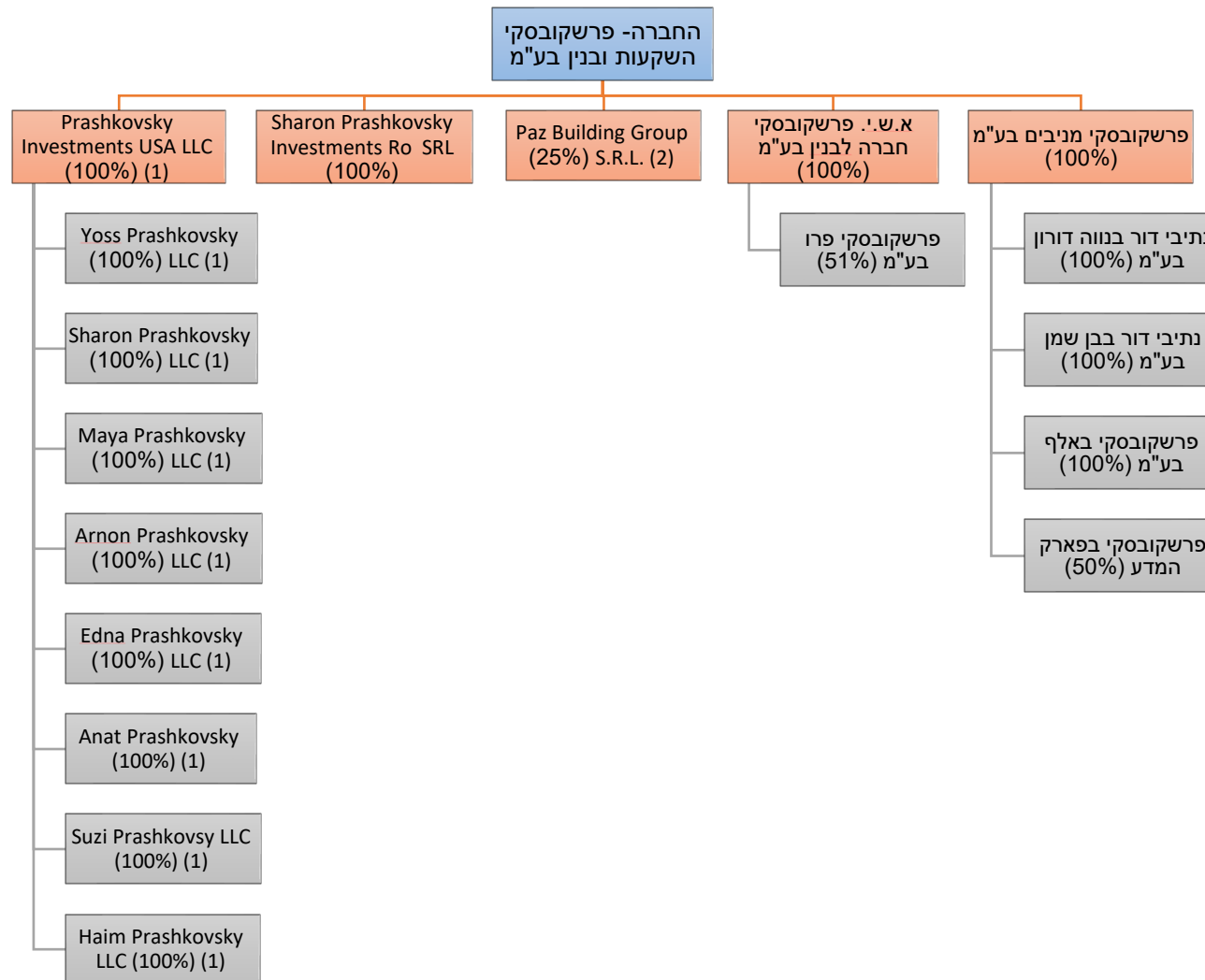
החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 3 באפריל 2006. ביום 29 במאי 2006 פרסמה החברה תשקיף במסגרתו הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') של החברה לציבור והפכה לתאגיד מדווח כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). ביום 20 בפברואר 2007 פרסמה החברה תשקיף במסגרתו בוצעה הנפקה ראשונה לציבור של, בין היתר, מניות החברה שנרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2. פעילות החברה

1.2.1. החברה הוקמה כחברת אחזקות והשקעות על מנת שתפעל בעצמה, ובאמצעות חברות בנות וחברות בשליטה משותפת עם אחרים ("הקבוצה"), בפעילות יזמית של פיתוח שיווק ומכירה, בעיקר בתחום הבניה למגורים באזור מרכז הארץ.

1.2.2. למועד אישור החתימה על הדוח (להלן: "תאריך הדוח"), הקבוצה עוסקת בארבעה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן המהווים מגזרים בדוחותיה הכספיים וכן, לחברה מספר קרקעות נוספות שאינן במסגרת תחומי הפעילות כאמור, כמפורט בסעיף 2 להלן.

1.3. להלן תרשים של ההחזקות העיקריות של החברה:



1. חברות הרשומות בארה"ב באמצעותן מחזיקה החברה בזכויות בנכסי נדל"ן להשקעה בפלורידה, ארה"ב, כמפורט בסעיף 17 להלן.
2. חברה הרשומה ברומניה. לפרטים אודות חברה זו ויתרת ההחזקות בה, ראו סעיף 23(ב) להלן.

2. תחומי הפעילות של החברה

לתאריך הדוח הקבוצה עוסקת בארבעה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן:

2.1. **נדל"ן יזמי בישראל**- תחום הכולל בעיקר ייזום, תכנון והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל, אשר רובם נמצאים במרכז הארץ.

בנוסף, במסגרת יישום "גישת ההנהלה", החברה מסווגת למגזר זה שני פרויקטים מסחריים:

1. מחצית מהעלויות בגין פרויקט "מילניה" של חברת הבת פרשקובסקי מניבים בע"מ ("פרשקובסקי מניבים") הנמצא במתחם האלף בראשון לציון, הכולל פרויקט של משרדים, מסחר וחניון אשר מחצית ממנו נמכר.

2. חלקים מהעלויות הצפויות בגין הבנייה של פרויקט "סאווט-גייט" באזור התעשייה בהרצליה פיתוח, הכולל פרויקט של משרדים, מסחר וחניון אשר חלקים ממנו (כ-46.69%) מהשטחים העיליים והשטחים התת קרקעיים ששייכים למערכות הבניין, כ-43.55% משטחי החניות במרתף וכ-50% משטחי האחסנה במרתף) מבוצעים כשירותי בנייה לצדדי ג' שמחזיקים במשותף עם פרשקובסקי מניבים בקרקע עליה צפוי לקום הפרויקט.

יצוין כי בכל הפרויקטים החברה פועלת בעצמה וכן כי בכל הפרויקטים, א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של החברה ("א.ש.י.") משמשת כחברה מבצעת עבור החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

מדיניות החברה בבחירת הפרויקטים מבוססת על שני שיקולים מרכזיים:

(א) התמקדות בבניה באזור מרכז הארץ. עם זאת, בשנים האחרונות החברה הרחיבה את פעילותה גם לאזורים אחרים בישראל עקב העלייה בביקוש באזורים אלו.

(ב) רכישת קרקעות שזמינות לבניה מיידית- בדו"כ החברה פועלת לרכישה של מקרקעין שייעודם בניה למגורים לפי תכניות בניין עיר שחלות עליהם ומשכך אין צורך לבצע שינוי ייעוד, דבר המקצר את משך הזמן להקמת הפרויקט ובהתאם גם מפחית את הוצאות המימון בקשר עם הפרויקט.

נכון לתאריך הדוח לחברה 2,637.3 יחידות דיור בשלבים שונים של בנייה, תכנון ועבודות קרקע.

לתאריך המאזן, החברה עוסקת בבניה של כ-1,082 יח"ד וכן של כ-87,270 מ"ר של משרדים, מסחר וחניון למכירה ב-6 פרויקטים. כמו כן, קיימות לחברה זכויות (ביחד עם בעלי קרקע) ל-1,064 יח"ד שנמצאות בשלבי תכנון והוצאת היתרי בנייה. ראו גם סעיפים 11.1 ו-11.2 להלן. בנוסף, לחברה זכויות (ביחד עם בעלי קרקע) לכ-491.3 יח"ד בעבודות קרקע כמפורט בסעיפים 11.3 (ג-ה) להלן.

כמו כן, לחברה פרויקטים אחרים כמפורט בסעיף 11.4 להלן.

2.2. **נדל"ן להשקעה- מבנים מסחריים בישראל**- תחום המבוצע באמצעות חברת הבת פרשקובסקי מניבים בע"מ ("פרשקובסקי מניבים"), כמפורט בהרחבה בסעיף 16 להלן וכולל את הנכסים שלהלן:

חברת הבת שמחזיקה בקרקע	מיקום הקרקע	ייעוד הקרקע/ שימוש בנכס	פרטים נוספים על הקרקע/נכס
פרשקובסקי מניבים באמצעות עסקה משותפת "סנטור"	רחובות	מרכז מסחרי ובנין משרדים	חלקה של פרשקובסקי מניבים בעסקה המשותפת 25% (מוחזק ביחד עם מניבים קרן הריט החדשה בע"מ 50% ומ. יוחנון ובניו (1988) בע"מ 25%);
פרשקובסקי מניבים	באר יעקב	קרקע לפיתוח בניין שיכלול מרכז מסחרי שכונתי ו-6 יח"ד להשכרה	בחודש אוקטובר 2014 חתמה החברה על רכישת 29/596 (כ-4.86%) ממגרש ו-201 בבאר יעקב עליו ניתן לבנות בניין הכולל 6 יח"ד ו-822 מ"ר מסחר (בחודש מאי 2021 ה-4.86% נמכרו מהחברה לפרשקובסקי מניבים). בחודש דצמבר 2016 התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקת קומבינציה עם צד ג' שהינו בעלים של 7/20 (35%) מהמגרש האמור לרכישת כ-

57.14% מזכויותיו במגרש (כך שהמוכר יהיה זכאי ל- 15% מהבניין). ביום 27 בדצמבר 2016 זכתה פרשקובסקי מניבים בהליך התמחרות לרכישת יתרת הזכויות במגרש (כ- 60.14%). הסכמי הרכישה נחתמו בחודשים יולי 2017 וינואר 2018. כל העסקאות המפורטות לעיל, יאפשרו את בניית הפרויקט בשלמותו. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בנייה לפרויקט.			
בחודש יוני 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים, במכרז לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 9,133 מ"ר המיועדים לשימוש של משרדים ומסחר בראשון לציון – "מתחם ה-1000", במגרש 5084 מכוח תכנית רצ/מק/2/1000/1 בתמורה למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 228, גוש 3946 בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח. הפרויקט צפוי לכלול שני בנייני משרדים בשטח של כ- 52,609 מ"ר עם רחבת מסחר המיועדת להשכרה בשטח של כ- 1,097 מ"ר מעל חניון תת קרקעי בשטח של כ- 33,564 מ"ר. בחודש מאי 2019, נחתמה עסקה למכירת מחצית מהפרויקט הגמור לחברת הביטוח מגדל בתמורה ל-300 מיליון ש"ח הצמודה למדד תשומות הבניה. בחודש אוגוסט 2020, התקבל היתר בנייה לפרויקט והבנייה נמצאת בעיצומה.	קרקע להקמת בנייני משרדים, רחבת מסחר וחניון המיועדים להשכרה	ראשון לציון	פרשקובסקי מניבים
בחודש אוגוסט 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת הבת נתיבי דור בנווה דורון) במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, להכירת מקרקעין (גוש 4351, חלקות (בחלק) 18 ו-19, מגרשים 301 ו-308 בשטח כולל של כ- 9,364 מ"ר) ברמלה מערב, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי. הפרויקט יכלול בין היתר גם חזית מסחרית וקומת משרדים בשטח של כ- 3,321 מ"ר (עיקרי) אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בין היתר גם שטחי משרדים ומסחר להשכרה	רמלה	פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת נתיבי דור בנווה דורון בע"מ
בחודש אוגוסט 2019, אישר בית המשפט את זכיייתה של פרשקובסקי מניבים בהתמחרות לרכישת כ- 54% ממגרש ביעוד מסחר ותעסוקה באזור התעשייה של הרצליה פיתוח תמורת כ- 206 מיליון ש"ח. על המגרש צפוי להיבנות פרויקט שיכלול בשלמות כ- 46,000 מ"ר למשרדים (90%) ולמסחר (10%). פרשקובסקי מניבים תבנה את הפרויקט בשלמותו כאשר כ- 54% מהשטחים יהיו בבעלותה ואילו עם יתרת ה- 46% מבעלי השטחים האחרים בפרויקט נחתמה עסקת שירותי בנייה. בנוסף, בשנת 2021 פרשקובסקי מניבים רכשה מצדדי ג' ב- 2 עסקאות 56.45% משטחי החניות במרתף ו- 50% משטחי האחסנה במרתף בתמורה לסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח. לפרויקט היתרי חפירה ודיפון והעבודות צפויות להתחיל בחודש אפריל 2022.	קרקע להקמת בנייני משרדים, שטחי מסחר וחניון המיועדים להשכרה	הרצליה	פרשקובסקי מניבים
בחודש יוני 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת הבת נתיבי דור בבן שמן), במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, להכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה (בחלק) 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ- 8,882 מ"ר) בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי. הפרויקט יכלול בין היתר גם חזית מסחרית בשטח של כ- 1,400 מ"ר (עיקרי) אשר תיכלל במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בין היתר גם שטחי מסחר להשכרה	לוד	פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת נתיבי דור בבן שמן בע"מ
ביום 1 באוגוסט 2021 זכתה פרשקובסקי מניבים בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים ביחד עם שותף, שהינו "קרוב" של בעלי השליטה בחברה, של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה בתמורה לסך של 54,300 אלפי ש"ח. הזכייה אושרה על ידי בית המשפט בחודש נובמבר 2021. המקרקעין בשלמותם כוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה ומסחר מעל חניון.	קרקע להקמת בנייני משרדים, שטחי מסחר וחניון המיועדים להשכרה	נס ציונה	פרשקובסקי מניבים באמצעות עסקה משותפת "פרשקובסקי בפארק המדע"

פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת פרשקובסקי באלף בע"מ	רחובות	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בין היתר גם שטחי משרדים ומסחר להשכרה	ביום 13 בדצמבר 2021, זכתה פרשקובסקי באלף (חברת בת בשיעור 100% של פרשקובסקי מניבים), בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו- 9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ- 15,834 מ"ר) ו- A1000 (כ- 1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ). הזכייה אושרה ע"י בית המשפט ביום 3 בינואר 2022.
			למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין פרויקט משולב שיכלול מעונות סטודנטים להשכרה וכן שטחי משרדים של כ- 22 אלף מטר (עיקרי), מסחר של כ- 1,250 מ"ר (עיקרי) ושטחים תת קרקעיים לטובת הקמת חניון.

בחודש מאי 2020 מכרה פרשקובסקי מניבים את חלקה (90%) במרכז מסחרי שהחזיקה בחדרה.

2.3. **נדל"ן להשקעה - בארה"ב** - תחום זה מבוצע באמצעות חברות בנות הרשומות בארה"ב. תחום הפעילות מרוכז באמצעות Prashkovsky Investments USA LLC ("Prashkovsky USA") שהינה חברה פרטית הרשומה בארה"ב בבעלות ובשליטה מלאה של החברה המחזיקה במלוא ההון המונפק של 8 החברות המפורטות בטבלה להלן (שבבעלותן 832 יחידות דיור וכן משרדים ומחסנים להשכרה בשטח של כ- 4,377 מ"ר בפלורידה בארה"ב אותם הן משכירות לצדדי ג'):

חברת בארה"ב שמחזיקה בנכס	כמות יח"ד / מ"ר המיועדים להשכרה בנכס
Yoss Prashkovsky LLC ("Yoss")	156 יח"ד
Sharon Prashkovsky LLC ("Sharon")	135 יח"ד
Maya Prashkovsky LLC ("Maya")	172 יח"ד
Arnon Prashkovsky LLC ("Arnon")	111 יח"ד
Edna Prashkovsky LLC ("Edna") *	100 יח"ד
Suzi Prashkovsky LLC ("Suzi") **	145 יח"ד
Haim Prashkovsky LLC ("Haim") **	13 יח"ד
Anat Prashkovsky LLC ("Anat") ***	4,377 מ"ר
סה"כ	832 יח"ד + 4,377 מ"ר

* לאחר תאריך המאזן, נרכשה יחידה נוספת בחברת Edna.

** לאחר תאריך המאזן, חתמו החברות Haim ו- Suzi עם צד ג' שלא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, על הסכם למכירת 160 יח"ד שבבעלותן (145 יח"ד ב- Suzi ו- 15 יח"ד ב- Haim) וזאת לאחר שחברת Haim רכשה עוד 2 יח"ד בשנת 2022) בתמורה לסך של 33,920 אלפי דולר. לתאריך הדוח העסקה טרם הושלמה.

*** לאחר תאריך המאזן, Prashkovsky USA חתמה על עסקה, שאושרה ע"י דירקטוריון החברה (וזאת לאחר שאושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה), למכירת חברת Anat לבעלי השליטה בחברה בתמורה לסך של 7,225 אלפי דולר. ראה גם תקנה 22 לפרק רביעי לדוח השנתי.

2.4. **דיוור להשכרה בישראל** - מדובר בתחום פעילות שבמסגרתו החברה תתמקד באמצעות חברות מוחזקות בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של דיוור להשכרה בישראל:

חברת הבת שמחזיקה בקרקע	מיקום הקרקע	ייעוד הקרקע/ שימוש בנכס	פרטים נוספים על הקרקע/נכס
פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת נתיבי דור בנווה דורון בע"מ	רמלה	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בעיקר דירות להשכרה ארוכת טווח	בחודש אוגוסט 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים, במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 4351, חלקות (בחלק) 18 ו-19, מגרשים 301 ו-308 בשטח כולל של כ- 9,364 מ"ר) ברמלה מערב, למטרת תכנון והקמה של פרויקט משולב של מגורים הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי וכן חזית מסחרית ומשרדים. הפרויקט יכלול 241 יחידות דיוור אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות. בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, כולן או חלקן. בהתאם למסמכי המכרז פרשקובסקי מניבים רכשה את הזכויות עבור חברת בת בשם "נתיבי דור בנווה דורון בע"מ" שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט. בחודשים יוני ויולי 2020 התקבלו היתרי בנייה לפרויקט והבנייה נמצאת בעיצומה.
פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת נתיבי דור בבן שמן בע"מ	לוד	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בעיקר דירות להשכרה ארוכת טווח	בחודש יוני 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת הבת נתיבי דור בבן שמן), במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה (בחלק) 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ- 8,882 מ"ר) בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי וכן חזית מסחרית. הפרויקט יכלול 286 יחידות דיוור אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות. בתום תקופת ההשכרה ניתן יהיה למכור את הזכויות בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, כולן או חלקן. בחודש ינואר 2022 התקבלו היתרי חפירה, דיפון וביסוס והעבודות החלו.
פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת פרשקובסקי באלף בע"מ	רחובות	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בעיקר מעונות סטודנטים להשכרה	ביום 13 בדצמבר 2021, זכתה פרשקובסקי באלף (חברת בת בשיעור 100% של פרשקובסקי מניבים), בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו-9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ- 15,834 מ"ר) ו- A1000 (כ- 1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ). הזכייה אושרה ע"י בית המשפט ביום 3 בינואר 2022. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין פרויקט משולב שיכלול בין היתר כ- 750 דירות למעונות סטודנטים בשטח פלדלת ממוצע של כ- 38 מ"ר.

2.5. בנוסף לתחומי הפעילות של החברה, החברה בעלת זכויות בקרקעות ובזכויות נוספות, כדלקמן:

הקרקע ומיקומה	ייעוד הקרקע ופרטים נוספים	הפניה לסעיף בדוח
קרקעות בראש"צ וצומת ביל"ן	ייעוד- נופש מטרופוליני וחקלאי	22(א)
קרקע ברומניה	החברה מחזיקה ב-25% מהונה המונפק של חברה הרשומה ברומניה המחזיקה בקרקע ברומניה המיועדת למגורים. יצוין כי בעקבות המשבר הכלכלי שהחל לפני כעשור במזרח אירופה, הוקפאה הפעילות ברומניה באמצעות חברה זו.	22(ב)
4 דירות מגורים וחנות להשכרה	החברה באמצעות חברת הבת Sharon Prashkovsky Investments Ro SRL מחזיקה ב-4 דירות וחנות במרכז בוקרשט אותן היא משכירה לצדדי ג'	22(ג)

כמו כן, לחברה עתודות של קרקעות חקלאיות הכוללות מספר מגרשים בהן מקודמת תמ"ל 3003 ברחובות. במסגרת תמ"ל 3003 מוצע הסדרת הבינוי והפיתוח של המרחב החקלאי לשימושים מעורבים של מגורים, שטחי תעסוקה, מבני ציבור, מסחר ועוד. במסגרת לוח הקצאות של התוכנית ובכפוף לאישור התוכנית, החברה צפויה לקבל במגרשיה בין היתר זכויות לכ-420 יח"ד למגורים, זכויות לכ-292 יח"ד להשכרה ארוכת טווח, זכויות בשטח של כ-4,777 מ"ר לייעוד מסחר וכן 15,354 מ"ר לייעוד לתעסוקה ובנוסף, התקשרה ב-2 עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע פרטיים המחזיקים זכויות לכ-395 יח"ד למגורים נוספות כמתואר בסעיף 11.3 (ט').

בנוסף לפרויקטים המפורטים בטבלאות לעיל, בחודש אוקטובר 2020, קיבלה פרשקובסקי מניבים הודעה מעיריית ראשון לציון כי הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה, במכרז שפורסם על ידי עיריית ראשון לציון, לביצוע עבודות בינוי ולרכישת מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ-23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000".

ביום 11 בנובמבר 2020 אישרה מועצת העיר ראשון לציון את ההתקשרות בהסכם בין פרשקובסקי מניבים לעיריית ראשון לציון. בהתאם לתנאי המכרז, קיימת לפרשקובסקי מניבים אופציה למכור לעיריית ראשון לציון ב"מכר חוזר" את המקרקעין במשך תקופה של שנתיים ממועד אישור מועצת העירייה את ההתקשרות העירייה בהסכם (פרשקובסקי מניבים תהיה רשאית לבקש מהעירייה הארכה של תקופת המכר החוזר בעוד 6 חודשים נוספים מעבר לשנתיים. הארכה כאמור תהיה בהתאם לשיקול דעתה של העירייה).

נכון לתאריך הדוח, השימושים המותרים על המקרקעין הינם של מסחר, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור. פרשקובסקי מניבים מתכננת להקים על הקרקע בית מלון עם 150 חדרים, לגביו התקשרה בהסכם שכירות מותנה עם צד ג', כ-8,000 מ"ר של שטחי מסחר וכן כ-5,000 מ"ר של מבני ציבור שצפויים להימסר לעירייה. בנוסף, פרשקובסקי מניבים פועלת בשיתוף עם הרשות המקומית לקידום תוכנית של שימושים מעורבים לרבות דיוור להשכרה ברת השגה לטווח ארוך ובכפוף להליך של אישור תב"ע, ניתן יהיה לבנות על הקרקע בין היתר כ-1,000 יחידות דיוור להשכרה ארוכת טווח.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. ביום 19 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים של 1,100,000 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח כל אחת ביחד עם 1,100,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר בתמורה לתשלום של כ-67.1 מיליון ש"ח. ביום 27 באוגוסט 2020 הקצתה החברה את המניות המוצעות וכתבי האופציה המוצעים. בהתאם לתנאי ההקצאה, בין החודשים אוגוסט 2021 ועד נובמבר 2021, כתבי האופציה מומשו ל-1,100,000 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח כל אחת כנגד תשלום מחיר המימוש בסך של 69.64 ש"ח (לאחר התאמות) למניה ובתמורה כוללת בסך של כ-76.6 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, הונה המונפק של החברה הינו בסך של 22,590,124 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל

אחת.

3.2. עסקאות למיטב ידיעת החברה, שבוצעו במניות החברה ע"י בעלי עניין במסגרת עסקאות מחוץ לבורסה :

תאריך	בעל העניין	תנאי העסקה		
		רכישה / מכירה	כמות מניות	המחיר למניה בש"ח
16.2.2020	ישכיר (1990) בע"מ (חברה בבעלות ה"ה יוסף, שרון, ארנון ועדנה פרשקובסקי ומאיה קרדי)	מכירה	200,000	68
16.2.2020	ארנון פרשקובסקי (באמצעות סינרג' רייל אסטייט מרקטינג סלושנס בע"מ)	מכירה	638,613	68
25.11.2020	ה"ה יוסף פרשקובסקי, שרון פרשקובסקי, ארנון ועדנה פרשקובסקי ומאיה וחיים קרדי	מכירה	400,000	73.45
19.1.2021	פרשקובסקי יוסף	מכירה	35,272	95

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. למדיניות החברה בדבר חלוקת דיבידנד - ראו ביאור 19(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

4.2. מגבלות שנקבעו בקשר עם חלוקת דיבידנד :

(א) למגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב מהסדרות השונות שהנפיקה החברה - ראו ביאור 26(א)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן וכן סעיף 11 לדוח הדירקטוריון להלן.

(ב) למגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד שנקבעו בהסכמי המימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") ועם בנק דיסקונט לישראל ("בנק דיסקונט") - ראו ביאור 26(ד)(1) לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

4.3. לחלוקת דיבידנד שבוצעו בשנתיים האחרונות - ראו ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

4.4. יתרת הרווחים במאזן החברה הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-1,073,045 אלפי ש"ח, מתוכם סך של כ-135,913 אלפי ש"ח שמקורו אינו מהרווח הנקי של החברה, ואשר נבעו מכך שהחברה הכירה בהשפעה המצטברת של יישום לראשונה של תקן 15 כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018 (להלן בס"ק זה: "השפעה מצטברת"). הרווח המצרפי לתקופה של שנתיים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינו כ-597,780 אלפי ש"ח. בהתאם למגבלות הקשורות לחלוקת דיבידנד, להם התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב מהסדרות השונות, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה נכון ליום 31.12.2021 הינה בסך של 261,381 אלפי ש"ח (סך של 193,424 אלפי ש"ח ללא רווחים שמקורם בהשפעה המצטברת).

פרק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לפרטים אודות מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 23 - מגזרי פעילות - בדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה, והשלכותיהם:

עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן בישראל. פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר מהגורמים כדלקמן:

הכלכלה הישראלית

6.1. **השפעות נגיף הקורונה** – בשנת 2021 המשיך לפקוד ברחבי העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") ובכלל זה משבר בריאותי וכלכלי בישראל ("משבר הקורונה"). אמנם הייתה מגמת התאוששות במשק הישראלי במהלך שנת 2021, אך נכון לתאריך הדוח עודנה שוררת אי הוודאות בקשר למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, ולרבות על מלוא השפעת נגיף הקורונה על מגוון תחומים ביניהם הפעילות הכלכלית והעסקית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים. במהלך השנה המשיכה מדינת ישראל להתקין מעת לעת תקנות לשעת חירום, מכוחן הוטלו סגרים במתוויים ובמועדים שונים, נאסרו, הופסקו ו/או הוגבלו פעילויות שונות במשק, לרבות תנועה, התקהלות ונוכחות במקומות עבודה ובמוסדות חינוך.

במהלך שנת 2021 נמשך מבצע החיסונים הארצי כנגד נגיף הקורונה אשר הורחב לכלל האוכלוסייה (מגיל חמש ומעלה), לרבות חיסון שלישי "בוסטר" וכן חיסון רביעי לאוכלוסיות יעד, בהתאם להוראות משרד הבריאות. חרף שיעור ההתחסנות הגבוה, התפתחו מוטציות שונות ומדבקות יותר, ומשכך חוותה מדינת ישראל השנה גלי תחלואה קשים (קרי, ביניהם הוריאנטים: "אלפא" ו-"דלתא"), כאשר לקראת סופה של שנת 2021 החל גל תחלואה נוסף עקב וריאנט ה-"אומיקרון". לפי נתוני משרד הבריאות, מספר הנדבקים הרשמי בוריאנט "אומיקרון" עומד למעלה מ-3.2 מיליון, אולם התחלואה בעטיו אינה קשה ולכן גם לא הוטלו מגבלות נוספות בגינו. בשבועות האחרונים נצפית ירידה ברמת התחלואה ודומה כי גל התחלואה הנוכחי לקראת סיום¹. לפרטים אודות השפעות נגיף הקורונה ראו באור 1(ד) בדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

יחד עם האמור לעיל, שוק הנדל"ן בישראל מאופיין בעשור האחרון בעליית מחירי דירות כתוצאה מעודף הביקוש על ההיצע בשוק.² נוסף על האמור, ישראל הינה בין המדינות בעלות שיעור האוכלוסין הצפוף ביותר בהשוואה למדינות ה-OECD, קיימת בה עלייה מגמתית בתוחלת חי תושביה וכן שיעור הילודה בה גבוה ביחס לשאר מדינות העולם.³ לאור האמור לעיל ולהערכת החברה, שוק הנדל"ן בישראל הוכיח את עצמו כחסין לזעזועים שונים בשוק על רקע מגמות ומשברים שונים, ואף צפוי להמשיך לצמוח להערכת החברה.

מודגש ומובהר כי נכון לתאריך הדוח, מדובר עדיין באירוע 'מתגלגל', המאופיין במידה מסוימת של אי ודאות, בין היתר, בשל זנים ומוטציות חדשות של נגיף הקורונה שמתגלים בעולם מעת לעת, ובשל אי

¹ על פי נתוני משרד הבריאות, בכתובת: <https://datadashboard.health.gov.il/COVID-19/general>

² מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הירחון לסטטיסטיקה של מחירים (ספטמבר 2020), לוח 2.1: מדד מחירי דירות:

https://www.cbs.gov.il/he/publications/madad/doclib/2021/price01aa/aa2_1_h.pdf

(יצוין כי, החברה לא פנתה לקבלת אישור האתר הנ"ל להכללת המידע האמור אשר הינו מידע פומבי שפורסם לציבור).

³ ראו אתר OECD DATA ביחס לישראל: <https://data.oecd.org/israel.htm>

הוודאות לגבי מידת היעילות של החיסונים מול אותם זנים חדשים והצעדים שעשויים להינקט על-ידי הרשויות השונות בישראל. לפיכך, הערכות החברה בדבר השלכות אפשריות של משבר נגיף הקורונה מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה. החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ובוחנת את ההשלכות על פעילויותיה.

6.2. **הפעילות הריאלית המקומית** – הנתונים והאינדיקטורים שהוצגו בפני הוועדה המוניתרית של בנק ישראל במחצית השנייה של 2021 ובתחילת המחצית הראשונה של 2022 ("התקופה הנסקרת") תיארו את ההתאוששות במשק הישראלי שהייתה בקצב מהיר, בייחוד לאור היציאה מהסגר השלישי, כך שהיה נראה שהמשק חוזר לשגרה, על רקע יעילות החיסונים, אשר הוזכרו לעיל, והביאו לירידה חדה של שיעורי התחלואה.⁴ עם התפשטות זן הדלתא ועליית מספר החולים הקשים, לצד מבצע התחסנות במנת חיסון השלישית, המשק התמודד עם גל התחלואה הנ"ל באמצעות מיעוט הגבלות יחסית לעומת גלי נגיף הקורונה הקודמים. התפשטות זן האומיקרון לקראת סופה של שנת 2021 בפרט, הובילה לאי-ודאות רבה לגבי הפעילות הכלכלית במשק. הנתונים והאינדיקטורים שהוצגו בפני הוועדה המוניתרית במחצית הראשונה של התקופה הנסקרת, העידו כי קצב ההתאוששות של התוצר והתעסוקה היה מהיר יחסית, ואף התקרב לרמות שהיו צפויות אילו לא פרוץ משבר הקורונה. זאת לאחר התמודדות עם שלושת הסגרים אשר הוטלו במהלך שנת 2020 ובמחצית הראשונה של שנת 2021 ועם גל הקורונה הרביעי בתקופה הנסקרת, אשר לוה במיעוט יחסי של מגבלות על הפעילות. עם סיום המחצית הראשונה של התקופה הנסקרת, נותרו בפרט מגבלות משמעותיות על התיירות הנכנסת וזן האומיקרון הביא לסגירה משמעותית של השמיים באמצעות הטלת הגבלות ניכרת על פעילות נתב"ג.

בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית של בנק ישראל, תוך ההנחה כי תהליך הסרת המגבלות בישראל ימשך במקביל לדעיכה הדרגתית של המגפה בעולם בשנתיים הקרובות, לצד התפרצויות של גלי תחלואה נוספים בארץ ובעולם אשר ילוו בהגבלות "רכות" יחסית אשר פגיעתם בפעילות הכלכלית תהיה מוגבלת, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 7%-ו-5.5% בשנים 2021 ו-2022, בהתאמה,⁵ כאשר תחזית זו גבוהה מקצב צמיחת העולם החזויה לשנת 2021. הצמיחה צפויה להמשיך להתבסס על צריכה פרטית מואצת (החזויה בכ-7%), המשך השקעה בנכסים קבועים (החזויה בכ-6.5%) והמשך פעילות יצוא ענפה (החזויה בכ-4%). על פי תחזיות המאקרו כלכליות של אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר אשר פורסמו לאחרונה,⁶ התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 7.1%-ו-4.7% בשנים 2021 ו-2022, בהתאמה, וזאת שלאחר פתיחת המשק הישראלי באופן כמעט מלא בחודש מרץ 2021, הפעילות הכלכלית החלה להתאושש בקצב מהיר, כך שכבר ברבעון השני צמח התוצר בשיעור שנתי של 16.6% בזכות המשך הגידול ביצוא שירותי ההיי-טק והתאוששות מהירה של הצריכה הפרטית.

⁴ ראו אתר בנק ישראל "דוח המדיניות המוניתרית למחצית השנייה של שנת 2021" שפורסם ביום 17 בינואר 2022:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/mpr202102h.aspx>

⁵ מתוך התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל אשר פורסמה ביום 7 באוקטובר 2021:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/7-10-2021.aspx>

⁶ ראו אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי "תחזית מאקרו כלכלית לשנים 2021-2025" שפורסמה ביום 19 בנובמבר 2021:

<https://www.gov.il/he/Departments/publications/reports/development-and-income-forecast-corona>

במקביל, עלה קצב האינפלציה ונמשכה מגמה חיובית (ברוב התקופות) בשווקי ההון שנמצאים קרוב לרמת שיא בשנת 2021. לדעת משרד האוצר, הצמיחה בשנת 2021 משקפת התאוששות בקצב הצמיחה הפוטנציאלי, לאחר שזה נפגע בשנת 2020 עקב מגבלות על הפעילות הכלכלית. במקביל, פער תוצר שנפתח בשנת 2020 צפוי להיסגר להערכת בנק ישראל כבר בשנת 2022.⁷

בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה ב-8.1% בשנת 2021 בהשוואה לשנת 2020, אשר התאפיינה בהתכווצות הפעילות הכלכלית שנגרמה ממשבר הקורונה ונקיטת הצעדים של הממשלה לבלימת נגיף הקורונה.⁸

בממוצע, על פי הערכות אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, שיעור האבטלה הממוצע בשנת 2021 צפוי לעמוד על שיעור שנע בין 8.9% ל-12.3%.⁹

מספר המשרות הפנויות בסוף שנת 2021 היה כמעט פי שניים ממספרם בסוף שנת 2020 וניתן לראות כי חלה עלייה במספר המשרות הפנויות בכלל משלחי היד (למעט בוני בתים ובנאים).¹⁰

6.3 המדיניות המוניטארית – בהתאם לסיכום ממצאיה של הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, במהלך המחצית הראשונה של התקופה הנסקרת הושארה הריבית ללא שינוי בשיעור של 0.1% והוחלט על הפסקת הפעלתם של כל הכלים המיוחדים שעליהם הכריזה הוועדה בעיצומו של משבר הקורונה בשנת 2020. כמו כן, על רקע המשך השפעת נגיף הקורונה על המשק רכש בנק ישראל במהלך שנת 2021, 34.8 מיליארדי דולרים. מתוכם, 30 מיליארדי דולרים נרכשו בהתאם להחלטת הוועדה המוניתרית בתחילת השנה, ויתר הסכום נרכש בחודשים נובמבר ודצמבר, זאת לאחר שהוועדה המוניתרית, הודיעה לציבור בהודעותיה על המשך ההתערבות בשוק. בדינוי הריבית בחודש ינואר 2022 סברו כל חברי הוועדה המוניתרית של בנק ישראל כי יש להותיר את הריבית ללא שינוי (0.1%). לדברי הוועדה, המשק תפקד באופן נאות, ונתוני שוק העבודה לחודש נובמבר ולמחצית הראשונה של חודש דצמבר, 2021 הצביעו על שיפור במדדי התעסוקה. יחד עם זאת, הוסכם שם כי שיעורי התחלואה ומקדמי ההדבקה עם התפשטותו של זן האומיקרון הגדילו את הסיכון לפעילות, על פי היקפם, אף עלולים להיות בעלי משמעות מקרו-כלכלית: התפתחויות אלו מביאות לעלייה באי-וודאות בטווח הקצר והבינוני לגבי עוצמת הפעילות הכלכלית במשק. בדיון על הכלכלה הגלובלית עסקו חברי הוועדה בקשיים בשרשראות הייצור והאספקה, ובמדדי האינפלציה – שבמרבית המדינות עלו לרמה גבוהה מיעדי הבנקים המרכזיים, ולפיכך נמשך במשקים רבים ההידוק המוניטרי.

6.4 האינפלציה – בהתאם לסיכום ממצאיה של הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, המחצית הראשונה של התקופה הנסקרת התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. במהלך התקופה הנסקרת שיעור האינפלציה השנתי נכנס לתחום יעדו, ואף הוסיף ועלה למרכז היעד עד 2.5%. לקראת סיום המחצית הראשונה של התקופה הנסקרת, שיעור האינפלציה התמתן מעט, ל-2.4%. הציפיות לאינפלציה לשנה הקרובה לפי כל המקורות עלו, והן נמצאות בסביבת אמצע תחום היעד. יחד עם זאת, ניכר פער בין הציפיות הנגזרות משוק ההון לתחזיות של החזאים ולציפיות הנגזרות מהריביות הפנימיות של הבנקים, שהן נמוכות יותר ואף צוין על ידי הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, כי פער זה משקף את פרמיית הסיכון. על פי

⁷ ראו הערת שוליים מס' 5 לעיל.

⁸ אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "החשבונות הלאומיים לשנת 2021" אשר פורסם ביום 16 בפברואר 2022:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/058/08_22_058b.pdf

⁹ ראו הערת שוליים מס' 5 לעיל.

¹⁰ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "סקר משרות פנויות אוקטובר-דצמבר 2021" אשר פורסם ביום 18 בינואר 2022:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/027/20_22_027b.pdf

התחזיות השונות קצב האינפלציה צפוי להתמתן מעד בהמשך, אך צפוי להישאר בתוך תחום היעד לכל הטווחים.

6.5 **שוק הדיור** – מגמת ההאצה של עליית מחירי הדירות, שהחלה לקראת סוף שנת 2020 וגברה בשנת 2021, נמשכה גם בתקופה הנסקרת, כך למשל, בתקופה של שנים עשר החודשים עד לחודשים ספטמבר ואוקטובר 2021, הייתה עליה במחירי הדירות של 10.3%. במידע שפורסם על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ,¹¹ עליית מחירי הדירות לא נצפתה בישראל מאז חודש אוגוסט 2013. הזינוק במחירים נתמך בעלייה משמעותית של כ-20% בביקוש לדירות חדשות, יחד עם שחיקה של 10% בהיצע הדירות שאינן מכורות. כמו כן, חלה עלייה מתונה בלבד במספר התחלות הבנייה, אשר משקפת קצב שנתי של כ-55 אלף יחידות דיור, דומה לשנים 2019-2020. בהיקף היתרי הבניה חלה עלייה של כ-8%. מנגד, משך הזמן לבניית דירה הגיע לשיאו בשלוש השנים האחרונות (5%-10% יותר מכפי שהיה בשנים 2014-2015) ולכן הצפי להמשך, כפי שהוצג על-ידי סטנדרט אנד פורס מעלות, הינו עלייה מתונה בלבד בגמר הבניה.

בהמשך לאמור לעיל, הוועדה המוניתרית של בנק ישראל דנה בעלויות המחירים בשוק הדיור, שהתפתחו על רקע הורדת מס הרכישה למשקיעים בחודש יולי 2020, והפסקת תוכנית "מחיר למשתכן". יחד עם זאת, במהלך התקופה הנסקרת נכנסו לתוקף תוכניות חדשות של הממשלה, אשר נועדו לבלום את העלייה המשמעותית של מחירי הדיור, ביניהן העלאת שיעור מס הרכישה למשקיעים. לצד אלה נמשך ברובה של התקופה הנסקרת קצב מתון יחסית של עליית מחירי השכירות, דומה לקצב בתקופה הנסקרת הקודמת ובהמשך להתמתנות הניכרת שהייתה במהלך שנת 2020. לקראת סוף המחצית השנייה של שנת 2021 נראתה האצה מסוימת: עד חודש נובמבר עלה מדד שירותי הדיור בבעלות בשיעור שנתי של כ-9.2%.

ברבעון השלישי של שנת 2021 נרכשו כ-31.3 אלף דירות בשוק החופשי, ובהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2020, מדובר בגידול של 22%, כאשר בהשוואה לרבעונים מקבילים בעשרים השנים האחרונות מדובר ברבעון הגבוה ביותר בעסקאות בשוק החופשי, ובכלל. בהכללת המכירות בסבסוד ממשלתי (מחיר למשתכן), עמד סך העסקאות על כ-35.2 אלף דירות, גידול של 17% בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2020 וירידה של 6% בהשוואה לרבעון הקודם (ירידה זו, לפחות בחלקה, מוסברת בחגי תשרי החלים במהלך רבעון זה).¹²

להערכת החברה, הביקוש לדיור מושפע, בין היתר, מהגורמים שלהלן: המצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, שיעורי הריבית למשכנתאות ושיעור רוכשי הדירות להשקעה ביחס לכלל רוכשי הדירות.

6.6 **ענף המשכנתאות** – בסקירה ביחס לשוק הנדל"ן המניב בישראל, שנערכה על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ, לאחר הסרת המגבלות והירידה בתחלואה בשנת 2021, הביקוש לאשראי עלה. צמיחת האשראי של הבנקים, התמקדה בענף הנדל"ן ובפרט בתחום הנדל"ן למגורים. סביבת הריבית הנמוכה וביטול מגבלת הפריים בתמהיל המשכנתא הורידו מעט את מחירי המשכנתאות, ויחד עם הורדת מס הרכישה לדירה שנייה, תמכו בגידול בביקוש לדיור. לכך התווספו מגבלות צד ההיצע, וכתוצאה מכך, מחירי הנדל"ן זינקו בחדות ופעילות הבנקים במתן משכנתאות, מימון רכישת קרקעות וליווי בנייה התרחבה משמעותית.

בהתאם לסיכום ממצאיה של הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, בסוף חודש נובמבר 2021, עמדה יתרת האשראי של מגזר משקי הבית על 682 מיליארדי ש"ח, מהם 471 מיליארד ש"ח (69%) מהווין

¹¹ פורסם באתר סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ: <http://www.maalot.co.il>.

¹² ראו משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השלישי 2021" אשר פורסמה ביום 18 בינואר 2022:

https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-2021-q3/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-2021-q3.pdf

אשראי לדיור. היציאה ממשבר הקורונה לוותה בגידול מהיר של ביצועי המשכנתאות, התואם גידול של מספר העסקאות בשוק הדיור. בחודשים ינואר ונובמבר 2021, כבר ניתן היה לראות גידול ביתר אשראי זה ב-12.9%. האשראי שלא לדיור גדל באותה התקופה ב-9.2% על רקע שינוי מדיניות הממשלה בהתמודדות עם נגיף הקורונה, אשר הגיע לידי ביטוי בהימנעות מסגרים מאז אמצע חודש פברואר 2021. המשכנתאות מהבנקים, היוו את סך האשראי לדיור עם 96%. בחודשים ינואר ונובמבר 2021, ניתן היה לראות גידול ביתר האשראי לדיור מהבנקים ב-13.9%, בעוד שיתרת האשראי לדיור מגופים מוסדיים קטנה ב-7.3%.

זאת ועוד, במהלך התקופה הנסקרת המשיך להתגבר סיכון האשראי למשקי הבית, בייחוד זה של האשראי לדיור: עלה שיעור המשכנתאות החדשות שבהן יחס ההחזר הוא מעל 30% ועד 40% והמינוף (LTV) הוא מעל 60% ועד 75%. האומדן של גודל המשכנתה הממוצע עלה במהלך המחצית הנסקרת בעקביות, וביחס ההחזר מההכנסה (PTY) נשמרה רמה גבוהה. המינוף (LTV) המשיך להיות גבוה, על רקע העלייה של מחירי הדירות. הריבית הריאלית המשוקללת ירדה במהלך המחצית הנסקרת, המשיך למגמה של השנתיים האחרונות.

6.7. **מגמות ושינויים בתחום הנדל"ן** – ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת. בסקירה ביחס לשוק הנדל"ן המניב בישראל, שנערכה על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ, עולה כי מגזר הנדל"ן המסחרי חווה פגיעה חסרת תקדים בעקבות התפרצות מגפת הקורונה אשר עדיין לא חלפה. יחד עם זאת, העולם העסקי למד להכיל אותה ונוצר ודאות לגבי נגישות חברות הנדל"ן המניב למקורות מימון ולגבי יציבות העסקית על אף תנודתיות אפשרית.

6.8. **השפעת הממשלה על היצע הקרקע לבניה** – למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבא לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 7 להלן.

6.9. **הכלכלה בארה"ב** – לפרטים אודות הכלכלה האמריקאית, שוק הנדל"ן בארה"ב וכן שיעור הריבית בארה"ב ראו סעיף 17 (תחום נדל"ן להשקעה בארה"ב) להלן.

החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על החברה.

פרק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

להלן מובא תיאור מפורט של עסקי החברה, בנפרד לגבי כל אחד מארבעת תחומי הפעילות בחברה, כדלקמן:
נדל"ן יזמי למגורים בישראל - סעיפים 7 עד 15 להלן; **נדל"ן להשקעה** - **נכסים מסחריים בישראל** - סעיף 16 להלן; **נדל"ן להשקעה** - **בארה"ב** - סעיף 17 להלן; **דיוור להשכרה בישראל** - סעיף 18 להלן וכן **תיאור בדבר פעילות הקבוצה בכללותה** - חלק רביעי - סעיף 19 ואילך.

7. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל

יצוין כי בתחום פעילות זה נכללים מחצית מהפרויקט במתחם האלף שנמכר כגמור לחברת הביטוח מגדל, שהינה צד ג' בתמורה ל-300 מיליון ש"ח והכולל משרדים, מסחר וחניון, כמפורט בסעיף 11.1(ו) להלן וכן חלקים מפרויקט "סאוט-גייט" באזור התעשייה בהרצליה פיתוח אשר מוחזקים ע"י צדדי ג' להם מוענקים שירותי בניה (כ-46.69% מהשטחים העילאיים והשטחים התת קרקעיים ששייכים למערכות הבניין, כ-43.55% משטחי החניות במרתף וכ-50% משטחי האחסנה במרתף), כמפורט בסעיף 11.2(ד).

7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

7.1.1 עיקר פעילות החברה הינו ייזום ובניה למגורים, בעיקר באזור מרכז הארץ.

7.1.2 פעילות החברה בתחום זה מתבצעת, בין היתר, באמצעות סוגי הפרויקטים כמפורט להלן.

7.1.3 המקרקעין אותם רוכשת החברה הינם לרוב, מהבעלים הפרטיים של המקרקעין ו/או ממכרזים של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"). בשנת 2014 הצהירה הממשלה על פרסום מכרזים במסלול "מחיר מטר" בו מתחייב הזוכה במכרז למכור חלק מהדירות (כפי שנקבע בתנאי המכרז) במחיר קבוע מראש למ"ר. בנוסף, בשנת 2015 הצהירה הממשלה כי המכרזים שיפורסמו בשנים הקרובות יהיו במתכונת של מסלול "מחיר למשתכן" בו נערכים מכרזים על מחירי המכירה ללקוחות הסופיים כאשר הקרקע נמכרת ליוזמים בהנחה. בשנת 2020 הצהירה הממשלה על פרסום מכרזים במתכונת של מסלול "מחיר מופחת" בו נערכים מכרזים על מחירי המכירה ללקוחות הסופיים שמוגדרים מראש במכרזים (מחיר מקסימום ומחיר מינימום) וכן תחרות על מחיר הקרקע כאשר מוצעת הצעה של מכירה במחיר המינימום שנקבע. בשנים האחרונות החברה זכתה במכרז במסלול "מחיר מטר" (הפרויקט בראש העין) ובמכרזים במסלול "מחיר למשתכן" (הפרויקט ברקפות ראש"צ, הפרויקט בהרצליה כמפורט בסעיף 11.1(ה), הפרויקטים ברמלה מערב מגרשים 201 ו-203, והפרויקט במורדות לינקולן בחיפה כמפורט בסעיף 11.3(א)). בנוסף, לחברה גם פרויקטים של פינוי-בינוי (הפרויקט בחיפה, כמפורט בסעיף 11.1(ד), וכן פרויקטים עתידיים מתוכננים כמפורט בסעיף 11.3 להלן).

7.1.4 פרויקטים מסוג "מחיר למשתכן"

א. שלב הזכייה בהגרלה - החברה מקבלת רשימת זוכים ממשרד הבינוי והשיכון ("משב"ש"). עם קבלתה, משווקי החברה יוצרים קשר טלפוני ראשוני עם הזוכים לצורך קליטתם במערכת. בשיחה זו הזוכים מקבלים מידע אודות הפרויקט והשלבים אשר עליהם לעבור בדרך לרכישת הדירה, כאשר בסוף שיחה זו הם מוזמנים לימי העיון שתערוך החברה בקשר עם הפרויקטים כמפורט להלן.

ב. ימי עיון - עפ"י הוראות חברת הבקרה מטעם משב"ש ("חברת הבקרה"), על החברה לקיים ימי עיון קבוצתיים לזוכים אודות הפרויקט. בימי עיון אלו משווקי החברה מציגים בפני הזוכים את הפרויקט וסביבתו, פרטים על החברה הזוכה וכן מעניקים לזוכים הסבר על התהליכים העתידיים בדרך לרכישת הדירה (בחירת הדירה, בנקים למשכנתאות, הסכמי מכר, מפרטים, תשריטים, הגבלות בשינויי דיירים וכו'). בנוסף, משווקי החברה קובעים

פגישות עם הזוכים לימי בחירת הדירה לפי סדר זכיותם ומעניקים לזוכים הסבר מפורט על עצם תהליך הבחירה כמפורט בסעיף ג' להלן.

בסוף כל יום עיון כל זוכה מקבל "תיק דייר" בו מרוכזים נושאים נבחרים, לרבות הסכמי מכר, מפרטים, תרשימי דירה, מחירון, תיאור הפרויקט והסביבה, פרטים אודות היזם וכו'.

ג. ימי בחירת הדירה - עפ"י הוראות חברת הבקרה, משווקי החברה מקיימים פגישות פרונטליות לפרק זמן של עד 45 דק' עם כל זוכה לצורך בחירת דירה; בתהליך זה מתקיימות פגישות אישיות בין משווקי החברה אל מול הזוכים, אשר מוזמנים על פי הסדר בהתאם למספר הזכייה שלהם בהגרלה, לצורך בחירת דירה ותיאום מועד לחתימת חוזה.

ד. משווקי החברה מתעדים ועורכים תרשומת ביחס לכל התהליך, לרבות בנוגע למספר הדירה הנבחרת או לחילופין, ויתור הזוכה על זכיותו כולל סיבת הוויתור וכן, המועד שתואם מול כל זוכה לחתימת חוזה מכר אשר יחול לא יאוחר מ- 14 ימים ממועד בחירת הדירה. החברה מעמידה בפני הרוכשים אפשרות לחתום על הסכם מכר במעמד בחירת הדירה. זוכה שלא עשה כן, חותם על טופס בחירת דירה ומפקיד תשלום בסך 2,000 ש"ח אשר מוחזר לזוכה במעמד חתימת הסכם המכר. משווקי החברה מבהירים לזוכה, כי בכל מקרה של ביטול הזכייה ו/או ביטול חוזה המכר, סכום זה יחולט על ידי החברה.

ה. נוסח חוזה המכר עליו חותם הרוכש מתגבש לאחר קיום מו"מ בין נציגי חברת הבקרה לבין עוה"ד של החברה עוד לפני תחילת קיום הכנסים ובחירת הדירות. לאחר קבלת אישור סופי מחברת הבקרה לנוסח החוזה, החוזה נחשב סופי ומחלט, באופן שאינו ניתן לשינוי.

ו. ייזום פרויקטים במסגרת מסלול מחיר למשתכן - ככלל, ייזום פרויקטים במסגרת מסלול מחיר למשתכן מבוצע על ידי החברה באמצעות חברת הביצוע שלה כפי שמבוצעים יתר הפרויקטים של החברה.

ז. דירות בשוק החופשי ניתן למכור לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

ח. מכרזי מחיר למשתכן כוללים לעיתים הוראות לגבי מעבר ממכירת דירות ממסלול "שוק חופשי" למסלול "מחיר למשתכן" ולהיפך בכפוף לאישורים ותנאים שנקבעו במכרז (כאשר יש שוני בין המכרזים השונים).

ט. ביחס למסלול "מחיר למשתכן" - חוזה הבניה ב"מחיר למשתכן" מתייחס למצב בו עברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה ונותר דירות שלא נרכשו ע"י "חסרי דירה" כהגדרת המונח בחוזי הבנייה. במצב זה יתרת הדירות שנותרת תימכר ע"י החברה גם ל"משפרי דיור" כהגדרת המונח בחוזי הבנייה, הכל בהתאם לתנאי המכרז ובהתאם לתנאים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח מטעם משב"ש.

י. המחיר למ"ד דירתי בפרויקט "מחיר למשתכן" מוצע ע"י החברה במסגרת הצעתה למכרז רמ"י. מחיר כל דירה בפרויקט הינו מכפלת שטח הדירה (לרבות שטחים יחסיים בגין מרפסת, חניה ו/או מחסן ככל שרלוונטי) במחיר למ"ד דירתי כפי שנקבע בהצעה הזוכה במכרז, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי המכרז. מחיר כל דירה סופי וסגור, ואין לרוכש ו/או לחברה יכולת לשנותו.

יא. מועדי התשלום של הזוכים בהגרלות נקבעים בהתאם להנחיות משב"ש וחברת הבקרה. בהתאם להנחיות משב"ש וחברת הבקרה, במעמד חתימת החוזה הרוכש משלם סך של 10% ממחיר הדירה הנרכשת, ככל ובמועד המכירה טרם ניתן היתר בניה, התשלום השני

יבוצע תוך 45 ימים לאחר קבלת היתר בנייה ובאמצעות פנקס שוברים. יתר התשלומים נקבעים בפריסה שווה ככל הניתן, עד למועד סיום עבודות הפיתוח וקבלת טופס 4 (שלב 42) – פריסה שווה של תשלומים עד 90% מהתמורה, כאשר מקסימום הגבייה בשנה הראשונה לא תעלה על 50% מהתמורה וכאשר ה-10% האחרונים מהתמורה משולמים כנגד מסירת החזקה בדירה.

יב. לוח התשלומים בפרויקט "מחיר למשתכן" נבנה על בסיס הפרמטרים האמורים לעיל, כאשר החברה יכולה לנהל מו"מ מול חברת הבקרה ביחס ללוח התשלומים, בכפוף לפרמטרים כאמור לעיל. ברגע שלוח התשלומים אושר על ידי חברת הבקרה במסגרת אישורם הכללי לחוזה המכר, לוח תשלומים זה נחשב סופי ומוחלט, באופן שלא ניתן לשנותו לטובת החברה. יצוין כי רוכש דירה רשאי להקדים ביצוע תשלומים, אשר יבוצעו באמצעות פנקס שוברים.

7.1.5 פרויקטים מסוג פינוי ובינוי

א. פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי, הינם פרויקטים שמטרתם הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבניה.

ב. תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר הוראות חוק, בין היתר, באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק פינוי בינוי"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"), חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ("חוק התחדשות עירונית") ועוד.

ג. במסגרת פרויקט פינוי בינוי, מקודמות תוכניות מתאר מחוזיות ו/או מקומיות ע"י הרשויות (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הוועדות המקומיות וכיו"ב) או ע"י היזמים. בהתאם, מוכרז שטח קרקע עליו קיימים ובנויים מבני מגורים כמתחם לפינוי ובינוי ומוצא לו צו הכרז מוגבל בזמן ("המתחם") וזאת על מנת לקבל הטבות מס ו/או פטורים כמקובל בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי ואשר מגדילים את הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים כגון: פטור ו/או הקלות ממיסים לבעלים ופטור מתשלום היטל השבחה לזים. פטורים והקלות כאמור מאפשרים את הוצאתו לפועל של הפרויקט. לצורך הוצאה לפועל של עסקת פינוי ובינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הזכויות במתחם ("הבעלים"). עם זאת, במקרה בו לא ניתנה הסכמה מלאה כאמור בשל סירוב בלתי סביר, בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מכלל הדירות במתחם וכן שמתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות (3/5) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם (ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות); ו- (2) יותר ממחצית (1/2) מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמודים לדירותיהם ("הרוב המיוחס"), רשאי הרוב המיוחס להגיש תביעה לבית המשפט נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים ("בעל דירה מסרב"). מצא בית המשפט כי בעל דירה מסרב כאמור, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות במתחם המסכימים

לעסקת הפינוי והבינוי, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע עסקת הפינוי בינוי; או לאשר את ביצוע עסקת פינוי הבינוי ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקת הפינוי בינוי בשם בעל הדירה המסרב.

ד. חוק התחדשות עירונית, נועד להתמודד עם תופעה רווחת בה בעלי דירות אשר חתמו על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם "מארגן" עסקת פינוי בינוי (שהוא אינו היזם אשר יוציא את הפרויקט בפועל), נותרים כבולים לאותו מארגן חרף התעכבות העסקה. לפיכך, מטרתו העיקרית של חוק התחדשות עירונית הינה לתחום את תקופת הכבילה, תוך תמרוץ המארגנים לפעול ביעילות, בזריזות ובשיתוף מלא של בעלי הדירות במידע, טרם חתימה על העסקה ובמהלכה. כמו כן, חוק ההתחדשות העירונית נועד כדי למנוע מצבים בהם יזמים בתחום הפינוי בינוי, החתימו חלק מהדיירים אך לא השלימו את תהליך הפינוי בינוי ובשל הסכמי הבלעדיות מנעו כל התקדמות בהמשך התהליך מול גורם אחר.

ה. חוק התחדשות העירונית קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי הינו הסכם או מסמך אחר שעניינו ארגון בעלי דירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי בינוי הכולל, בין היתר, התחייבות של בעלי הדירות שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי דירות באותו בית משותף או קידום עסקת פינוי ובינוי בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם (NON SHOP) וכן, שהוא אינו עסקת פינוי בינוי כהגדרת המונח בחוק פינוי בינוי ("הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי").

ו. חוק התחדשות עירונית קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי יכול, בין היתר, את פרטי המארגן, מועד החתימה, הבהרה כי התמורה שיקבל בעל הדירה תקבע במסגרת עסקת הפינוי בינוי ולא במסגרת ההסכם לארגון עסקת פינוי, התחייבות של המארגן כלפי בעלי הדירות לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגיונות ובדרך מקובלת, גילוי אם המארגן פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע פרויקט הפינוי בינוי, אם יש לו עניין אישי בעסקה, הוראות לעניין תוקפו של ההסכם לארגון עסקת פינוי כמפורט להלן ועוד. יצוין כי הסכם לארגון עסקת פינוי שאינו בכתב ו/או שאינו כולל את מועד חתימתו או המועד הקובע בטל.

ז. הסכם לארגון עסקת פינוי יעמוד בתוקפו לתקופה של שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם הראשון לארגון עסקת פינוי במתחם (בסעיף זה: "המועד הקובע"), אולם בהתקיים התנאים הקבועים בחוק התחדשות עירונית במהלך תקופת 6 החודשים כאמור, ניתן להאריך את תוקפו של ההסכם לארגון עסקת פינוי לתקופה של 18 חודשים מהמועד הקובע.

ח. כמו כן, חוק התחדשות העירונית קובע את התנאים בהם תתבטל עסקה לאור חוסר התקדמות וקובע כללים לשקיפות וחשיפת המידע. בין התנאים שנקבעו בחוק התחדשות עירונית קיימת דרישה לקיום כנס דיירים בו ישתתפו לפחות 35% (לפי המקרה, שיעור זה עשוי להעלות עד ל-50%), מבעלי הדירות במתחם.

ט. בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, לפני חתימה על התקשרות ראשונה עם בעל דירה בבית משותף לביצוע עסקת פינוי בינוי ("חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה"), נדרש היזם להשתתף בכינוס של בעלי הדירות במתחם או לקיים כינוס כאמור, שבו תתאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות במתחם עימו ויצוג את סוג העסקה המוצעת. כמו כן, לא יאוחר משבועיים לפני חתימה על עסקת פינוי בינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות במתחם מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין היתר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות וכן, פרטים אודות ניסיונו המקצועי.

י. חוק פינוי בינוי, מאפשר לרוב מבין בעלי דירות לבטל עסקת פינוי בינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך ההצעה ובלבד שטרם חתמו על עסקת הפינוי בינוי למעלה מ-40% מבעלי הדירות במתחם.

בפרויקט פינוי בינוי, זכאים בעלי הדירות במתחם ליחידת מגורים חלופית לתקופת הבניה, כיסוי הוצאות וזכאות לדירה חדשה בבניין החדש.

ככלל, בעת בחינת פרויקטים של פינוי בינוי, עומדים בפני החברה שני מסלולים אופציונאליים:

מסלול רשויות מקומיות – במסלול זה המסגרות הארגוניות המקומיות, הן אלו שמקדמות את תהליכי הפרויקט, תוך שיתוף פעולה והסברה בכל היבטי הפרויקט לבעלי הזכויות או התושבים. למעשה במסלול זה, המדינה מקדמת את התכנון ומקימה נציגויות לכל אחד מהפרויקטים, מממנת (בד"כ באמצעות מנהלת פינוי בינוי שכונתית מטעם משרד השיכון והבינוי) את הוצאות תכנון התב"ע והתארגנות התושבים. מנהלת הפינוי בינוי מלווה את התהליך עד לשלב אישור התב"ע וארגון הדיירים. השלב הבא למעשה הוא בחירת יזם אשר יוציא את הפרויקט לפועל.

יצוין כי פרויקט הפינוי בינוי בחיפה הינו במסלול זה.

מסלול "מיסוי" – מסלול זה הינו מסלול הפינוי בינוי המסורתי, במסגרתו מקדם היזם את הפרויקט ולא רשויות המדינה. המשמעות היא שהיזם הוא שנושא במימון כל שלבי קידום הפרויקט לרבות הוצאות התכנון וארגון נציגויות מבין בעלי הזכויות כאמור. במסגרת מסלול זה יש אפשרות לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים וזאת בכפוף להחלטת מועצת הרשות המקומית ולתנאים המפורטים במסמך הכללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי ובינוי.

יא. מבחינה משפטית, כל עוד לא הושגה הסכמת כל בעלי הדירות במתחם והתמלאו כל התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי, אין לחברה זכויות קנייניות ו/או חוזיות במקרקעין עליהן מצוי פרויקט פינוי בינוי ומנגד אין לה התחייבויות להוצאתו אל הפועל של הפרויקט. בהסכמי פינוי בינוי הנחתמים בין החברה לבין בעלי דירות במתחמים קיימים תנאים מתלים כגון: (1) חתימת כל בעלי הדירות במתחם על הסכם הפינוי בינוי; (2) אישור תב"ע ופרסומה למתן תוקף ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, כך שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית בניין חדש הכולל לכל הפחות זכויות לבניית כמות יח"ד כפי שנקבע בהסכם הפינוי בינוי; (3) קבלת היתר בנייה לבניית הבניין החדש בהתאם לתב"ע שאושרה; (4) הכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי ב"מסלול מיסוי" כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית וכן, כי התקיימו כל התנאים הנדרשים לקבלת פטורים ממס כגון מס שבח, מס רכישה ומע"מ ו-(5) חתימה על הסכם ליווי בין החברה לבין תאגיד בנקאי במסגרת ליווי בנקאי סגור בתנאים מקובלים והכולל התחייבות להעמדת ערבות חוק המכר וערבות השכירות לבעלים בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי.

יב. היות ופרויקטים מסוג "פינוי בינוי", כוללים הליכים תכנוניים ומשפטיים מורכבים וארוכים במיוחד, ככלל, מרבית השלבים נעשים במקביל. בהיבט התכנוני, במרבית המקרים תוכנית פינוי ובינוי היא תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית. הגשת התוכנית לוועדה המחוזית צריכה לכלול את המלצת הוועדה המקומית, זאת בהתאם ובכפוף ליתר הוראות חוק התכנון והבנייה. הליכים אלו עשויים לארוך זמן רב כתלות בגודל הפרויקט. במקביל להליך התכנוני, היזם פועל להחתמת בעלי הדירות במתחם על הסכמי פינוי בינוי

על מנת לקבל את הסכמתם של הבעלים וכן מגיש בקשה להכרזה על המתחם כ"מתחם פינני בינוי" (במסלול מיסוי). לאחר אישור מועצת הרשות המקומית לפטור מהיטל השבחה אם וככל שיתקבל, נדרשים אישורים של שר הפנים ושר השיכון והבינוי. לאחר שהתב"ע קיבלה תוקף רשמי, היזם פועל להתחלת התהליך להוצאת היתר בניה למתחם, הליך אשר אורך כשנה לערך, תלוי ברשויות השונות. לאחר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאישור התב"ע ולקראת הוצאתם של היתרי הבניה, פועל היזם להתקשר עם תאגידי בנקאים ו/או מלווים חוץ בנקאיים ("התאגיד המממן"), לצורך השגת הסכם למימון ולווי פיננסי לפרויקט בשיטה של ליווי "סגור" ("הסכם הליווי"). במסגרת הסכם הליווי לפרויקט, משעבד היזם את זכויותיהם של הבעלים במקרקעין לטובת התאגיד המממן. בדבר"כ הסכם הליווי נכנס בפועל לתוקפו רק לאחר מכירת מספר דירות בפרויקט כפי שנקבע בהסכם הליווי. באמצעות הגורם המממן ובכפוף להסכם הפינני ובינוי, היזם פועל להנפקת ערבויות בנוסח תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה החשיפה למיסוי, ערבות בנקאית אוטונומית לתקופות בדק ואחריות שונות, ערבות בנקאית אוטונומית לשכירות, לטובת בעלי הדירות במתחם, בדבר"כ הערבויות הנזכרות לעיל, מוחזקות בידי הנאמן (ב"כ בעלי הזכויות במתחם).

יג. עקב מורכבות הפרויקטים מסוג פינני בינוי, ובכלל זה הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול של דיירים ולחתימתם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה, סדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה והסדרים מול רשות מקרקעי ישראל במקרה בו הקרקע הינה בבעלותה, זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פנוי בינוי ארוך באופן ניכר מפרויקטים יזמים אחרים, דבר אשר עלול להשליך על רווחיות הפרויקט ובכלל על התקיימותו/הוצאתו לפועל אם בכלל. בנוסף, לאור זאת שהתמורה לבעלי הדירות במתחם נקבעת לפני אישור התב"ע הסופית וקביעת החבות בהיטלי השבחה (ככל שיהיו), שיעור הרווחיות של החברה בעסקת פינני בינוי עלול להשתנות בהתאם לתב"ע שתאושר ערב הוצאת היתרי הבניה.

יד. יודגש כי זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינני בינוי ובפרט לוחות הזמנים המפורטים לעיל ולהלן בדבר אורך ההליך של אישור תכנית בניין עיר ו/או הליך קבלת היתר בניה ו/או הליך של השלמת החתמת דיירים, עשוי להיות שונה באופן ניכר מזה המתואר בסעיף זה לעיל ו/או לא להתקיים כלל ואין כל ודאות שפרויקטים מסוג זה ייצאו אל הפועל. כמו כן, מודגש, כי מבחינה משפטית כל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים ברוב הנדרש והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות במקרקעין עליהם מצויים פרויקטים מסוג פינני בינוי.

7.1.6 לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, היא נוהגת להתקשר עם בנקים בהסכמי ליווי בניה, המבוססים על שיטת "פרויקט סגור" ומפורטים בסעיף 24.2 להלן.

7.1.7 החברה מבצעת את עבודות הביצוע באתרי הבניה בביצוע עצמי, באמצעות החברה הבת א.ש.י.

ככלל, א.ש.י. מבצעת את עבודות הביצוע באתרי הבניה באמצעות קבלני שלד ובאמצעות קבלני מקצועות עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט - ר' סעיף 21 להלן.

7.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

7.2.1 ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

7.2.2 בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת בפרסום של מכרזים לקרקעות של רמ"י במסלול "מחיר למשתכן" / "מחיר מטר" / פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכו'. לתאריך הדוח, אין בידי החברה להעריך כיצד מעורבות זו תשפיע על תוצאות פעילותה.

לפרטים אודות עיקרי החקיקה והתקינה החלה, למיטב ידיעת החברה ולתאריך הדוח, בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי ראו סעיף 7.1.5 לעיל.

7.2.3 על ענף הבניה חלים חוקים, תקנות והוראות דין שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

7.2.4 חלק מכוח האדם המועסק על ידי קבלניה של א.ש.י. מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה, שומרון וחבל עזה. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.

7.2.5 היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם (לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים) מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים וכן את עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, מגיע לכדי מספר שנים.

7.2.6 א.ש.י., פרשקובסקי פרו ופרשקובסקי מניבים הינן קבלן רשום בפנקס הקבלנים, על פי חוק רישוי קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969. בהתאם לתקנות שהותקנו מכוח החוק האמור, נקבע להן על ידי רשם הקבלנים הסיווג שלהן:

שם החברה/קבלן	ענף	סמל	חברה	סוג	היקף כספי (אלפי ש"ח)
א.ש.י.	בניה	100	ג	5	ללא הגבלה
פרשקובסקי פרו	בניה	100	ג	5	ללא הגבלה
פרשקובסקי מניבים	בניה	100	ג	1	4,544

למיטב ידיעת החברה ולתאריך הדוח, עומדות א.ש.י., פרשקובסקי פרו ופרשקובסקי מניבים בכל הקריטריונים שנדרשו על פי הסיווגים, כאמור לעיל.

מעמדן של א.ש.י., פרשקובסקי פרו ופרשקובסקי מניבים כקבלן רשום הינו עצמאי ואינו תלוי בזהותם או בניסיונם של הדירקטורים שלהן או של העובדים שהן מעסיקות אולם הוא תלוי בכך שבחברה יועסקו אנשי מקצוע בהתאם לנדרש על פי החוק.

7.2.7 בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה, לרבות פרטים בדבר המכירה והבטחות שניתנו לרוכש. בהתאם לתיקון שחל בחוק האמור שנכנס לתוקף בשנת 2012, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

7.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

על-פי נתוני הלמ"ס, הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) בשנת 2021 עמדה על כ- 70,500 דירות,¹³ המהווה עלייה של 27.6% בהשוואה לעומת שנת 2020. לאחר ניכוי עונתיות, מסתמנת בתקופה זו עלייה של 28.4% בהשוואה לשנה הקודמת. כמו כן, על סמך נתוני הלמ"ס, בשנת 2021 נמכרו כ-56,060 דירות חדשות, המהווה עלייה של 37.3% לעומת שנת 2020. לאחר ניכוי עונתיות, מסתמנת בתקופה זו עלייה של 38.8% בהשוואה לשנה הקודמת.¹⁴ מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר-דצמבר 2021 לעומת אוקטובר-נובמבר 2021, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-1.0% ובהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי חודשים נובמבר-דצמבר 2020 נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-11.3%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית (מחיר למשתכן) עלה מ-22.2% בתקופה הקודמת (חודשים אוקטובר-נובמבר 2021) ל-22.4% בתקופה הנוכחית.¹⁵ בהתאם לנתוני הלמ"ס, מדד מחירי הדירות החדשות בניכוי עסקאות מחיר למשתכן עלה ב-1.8%.¹⁶

7.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

- ❖ מיקומם של המקרקעין- פרויקטים לבניה בעיקר באזורי ביקוש ולאחר בדיקה מקדמית של אנשי מקצוע.
- ❖ איתנות פיננסית.
- ❖ ידע ומוניטין בתחום הקמת מבני מגורים הכוללים מערך בניה יעיל וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה.
- ❖ קידום מכירות ופעולות פרסום ושיווק.

7.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם

מחסומי כניסה

- ❖ מספר הגורמים הפועלים בשוק הנדל"ן הינו רב ומגוון.
- ❖ להערכת החברה, חסם הכניסה הפורמאלי המרכזי בתחום הבניה בישראל הינו קבלת רישיון קבלן מאושר על ידי רשם הקבלנים המסווג בהתאם לאופי עבודות הבניה.
- ❖ בנוסף, קיימים בתחום היזום והקמת פרויקטים למגורים מספר חסמים בלתי פורמאליים ובכללם, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דור.

מחסומי יציאה

- ❖ משך הביצוע בפרויקטים השונים משתרע על פני מספר שנים.

¹³ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2021" אשר פורסם ביום 14 בפברואר 2022 :

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/052/04_22_052b.pdf

¹⁴ ראו הערת שוליים מס' 14 לעיל.

¹⁵ אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2022" אשר פורסם ביום 15 בפברואר 2022 :
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/056/10_22_056b.pdf

¹⁶ ראו הערת שוליים מס' 16 לעיל.

❖ אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר (דירות)") הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.

7.6 מוצרים תחליפים למוצרי תחום הפעילות

❖ דירות יד שנייה מהוות מוצר חלופי למוצרי תחום הפעילות.

❖ דירות להשכרה לטווח ארוך.

8. פרויקטים שהוכרה הכנסה בגינם בתקופה השוטפת

להלן נתונים בדבר הכרה בהכנסה מפרויקטים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2020 ו-2019 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים															מועד סיום הבנייה (בפועל/ צפי)	מועד תחילת הבניה	מועד רכישת הקרקע	שם הפרויקט, מיקום הפרויקט וחלק החברה בו
2019					2020					2021								
שיעור הרווח הגולמי (%)	רווח (הפסד) גולמי שהוכר	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	מס' יחידות שנמסרו ושההכנסה בגינן הוכרה בדוחות הכספיים	שיעור הרווח הגולמי (%)	רווח (הפסד) גולמי שהוכר	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	מס' יחידות מכורות ושיעור הביצוע שלהן לפיו הוכרה ההכנסה בגינן בדוחות הכספיים	שיעור הרווח הגולמי (%)	רווח (הפסד) גולמי שהוכר	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	מס' יחידות מכורות/מ"ר מכורים ושיעור הביצוע לפיו הוכרה ההכנסה בדוחות הכספיים				
47.8%	2,180	2,380	4,560	170 יח"ד (100%) ביצוע	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12/2018	05/2016	12/2010	פרשקובסקי בנתניה (100%)
25.3%	49,531	146,010	195,541	324 יח"ד (97.2%) ביצוע	42.2%	6,257	8,554	14,811	327 יח"ד (100%) ביצוע	-	-	-	-	-	02/2020	12/2017	12/2016	פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרש 203- מחיר למשתכן (100%)
48.2%	44,287	47,530	91,817	214 יח"ד (100%) ביצוע	42.2%	2,389	3,273	5,662	216 יח"ד (100%) ביצוע	-	-	-	-	-	08/2019	06/2017	12/2015	רקפות בראשון לציון מחיר למשתכן (100%)
26.3%	71,439	200,064	271,503	352 יח"ד (93.1%) ביצוע	62.5%	24,106	14,450	38,556	357 יח"ד (100%) ביצוע	-	-	-	-	-	6/2020	03/2018	12/2016	פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרש 201- מחיר למשתכן (100%)
15.8%	28,208	150,243	*178,451	185 יח"ד (37.2%) ביצוע	28.6%	56,641	141,746	*198,387	248 יח"ד (73.9%) ביצוע	30.3%	51,979	119,503	*171,482	333 יח"ד (88.3%) ביצוע	צפי 9/2022	10/2017	בין 9/2013 ל- 1/2016 החתימה החברה את בעלי הקרקע	פרשקובסקי בחיפה פינוי בינוי- שלבים א'-ג' (100%)
20.1%	42,881	170,616	213,497	370 יח"ד (34.3%) ביצוע	27.9%	158,916	410,268	569,184	414 יח"ד (95.6%) ביצוע	35.9%	37,322	66,679	104,001	430 יח"ד (100%) ביצוע	4/2021	9/2018	12/2016	פרשקובסקי גליל בהרצליה- מחיר למשתכן (100%)

17.9%	3,422	15,674	19,096	249 יח"ד (5.2% ביצוע)	23.6%	39,144	126,446	165,590	290 יח"ד (42.41% ביצוע)	27.2%	70,977	189,720	260,697	307 יח"ד (93.4% ביצוע)	צפי 3/2022	8/2019	12/2017	פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים (100%) 206-207
-	-	-	-	-	19.6%	12,262	50,352	62,614	162 יח"ד (25.4% ביצוע)	24.6%	73,455	224,935	298,390	306 יח"ד (72.3% ביצוע)	12/2022	6/2020	12/2018	פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים (100%) 208-209
-	-	-	-	-	32.2%	4,119	8,691	12,810	58 יח"ד (14.58% ביצוע)	36.6%	19,849	34,384	54,233	76 יח"ד (55.71% ביצוע)	12/2022	7/2020	8/2018	פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרש 308 בנין 24 באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור בנו דורון
-	-	-	-	-	26.9%	21,654	58,959	80,613	43,635 מ"ר (26.7% ביצוע)	30.2%	45,466	105,125	150,591	43,635 מ"ר (72.5% ביצוע)	12/2022	8/2020	6/2018	מתחם האלף בראשון לציון (משרדים, מסחר וחניון) (100% באמצעות חברת הבת פרשקובסקי מניבים)
7.7%	130	1,569	1,699	301 יח"ד (100% ביצוע)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11/2017- 6/2018	6- 8/2016	5/2015	פרשקובסקי בראש העין שלבים א' ו-ב' בניינים 1-16 (100%)

*ההכנסות המוצגות בפרויקט בחיפה כוללות הכנסות ממתן שירותי בנייה.

9. פרויקטים בהקמה (נכון ליום 31.12.2021)

פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה, הינו - פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) הקמת הפרויקט החלה לפני ה-31 בדצמבר 2021 ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; (ב) הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד ליום 31.12.2021.

9.1 נתונים כלליים על הפרויקטים:

מספר יחידות דיור שנמכרו החל מיום 1.1.22 ועד ליום 28.2.22	מספר יחידות דיור/ מ"ר שנמכרו ליום 31.12 בכל אחת מהשנים (במצטבר)			שיעור עלויות לגביהן קיימים הסכמים סגורים ומחייבים מתוך סך העלויות הצפויות בפרויקט	פרויקט בליווי בנקאי	מועד סיום מכירות צפוי	מועד סיום הבנייה הצפוי	מועד תחילת הפרויקט	שיעור ביצוע תזרימי	שיעור השלמה הנדסי של הפרויקט	עלות מצטברת (מלאי בניינים בהקמה ועלות מכירת הדירות) ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)	מ"ר לבניה		סוג הפרויקט	תיאור בדוח בסעיף	שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	
	2021	2020	2019									מספר יחידות דיור/ מ"ר	מ"ר ממוצע ליחידת דיור				
פרויקטים בהם לחברה זכויות בקרקע																	
4	306	162	-	88%	כן	דצמ' 2022	דצמ' 2022	יוני' 2020	71%	72.3%	328,923	121	322 יח"ד	מגורים	11.1(א)	פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרשים 208-209 (100%)	
1	307	290	249	98%	כן	מרץ 2022	מרץ 2022	אוג' 2019	93%	93.4%	332,409	120	308 יח"ד	מגורים	11.1(ב)	פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים 206-207 (100%)	
5	76	58	-	94%	כן	דצמ' 2022	דצמ' 2022	יולי' 2020	50.98%	55.71%	52,329	112	81 יח"ד	מגורים	11.1(ג)	פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרש 308-בנין 24 (100% באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור בנווה דורון)	
8	333	248	185	95%	כן	ספט' 2022	ספט' 2022	אוקטובר 2017	84%	88.3%	459,609	106	359 יח"ד (חלק החברה מתוך 484 יח"ד בפרויקט)	מגורים	11.1(ד)	פרשקובסקי בחיפה פינני בינוי -שלבים א'- ג' (100%)	
11	20	-	-	41%	כן	ספט' 2023	ספט' 2023	נובמבר- דצמבר 2021	0%	אחוז לא משמעותי	76,805	118	158 יח"ד	מגורים	11.1(ה)	פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים 102-105 (100%)	
-	43,635 מ"ר	43,635 מ"ר	43,635 מ"ר	96%	כן	דצמ' 2022	דצמ' 2022	אוגוסט 2020	68%	72.5%	176,089	-	43,635 מ"ר	משרדים, מסחר וחניון	11.1(ו)	מתחם האלף בראשון לציון (משרדים, מסחר וחניון) (100%) באמצעות חברת הבת פרשקובסקי מניבים)	

9.2 נתונים כספיים וצפויים על הפרויקטים (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	הון עצמי נדרש על פי הסכם ליווי (שיעור הון עצמי שהושקע) נכון ליום 31.12.2021	יתרת עודפים צפויה (רווח גולמי צפוי כולל רווח שכבר הוכר והון עצמי)	עלות מצטברת ליום 31 בדצמבר 2021			הכנסות צפויות		מקדמות מרוכשי דירות שנתקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2021	סה"כ העלויות הצפויות	סה"כ השקעות עד ליום 31.12.2021	שיעור רווח גולמי צפוי לפרויקט כולו
				קרקע	עלויות בניה	פיתוח ואחרות	חוזים שנחתמו (לא כולל מקדמות ששולמו)	מלאי				
פרויקטים בהם לחברה זכויות בקרקע												
פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרשים 208-209 (100%)	11.1(א)	*53,900 (100%)	*175,589	96,429	158,833	73,661	200,127	26,513	299,177	417,427	328,923	23.1%
פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים 206-207 (100%)	11.1(ב)	40,378 (100%)	159,321	59,425	195,309	77,675	70,124	2,222	406,680	359,656	332,409	24.9%
פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרש 308-24 בנין (100%) באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור (בנווה דורון)	11.1(ג)	14,000 (100%)	59,388	7,802	29,281	15,245	57,504	7,305	62,839	82,260	52,329	35.6%
פרשקובסקי בחיפה פינוי בינוי - שלבים א'-ג' (100%)	11.1(ד)	54,840 (100%)	**219,996	-	284,861	174,748	114,485	***135,068	434,313	****518,711	459,609	24.2%
פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים 102-105 (100%)	11.1(ה)	34,500 (100%)	119,658	34,810	1,301	40,695	36,843	239,589	10,399	201,673	76,805	29.7%
מתחם האלף	11.1(ו)	25,250 (100%)	117,822	40,980	106,461	28,648	105,853	-	213,049	226,330	176,089	29.0%

**** יתרת העודפים הצפויה כוללת רווח גולמי צפוי בסך של כ-165,156 אלפי ש"ח והון עצמי בסך של כ-54,840 אלפי ש"ח. יחד עם זאת, לצורכי העודפים שימשו כבטוחה למחזיקי אג"ח (סדרה ג') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ג'), יש להתחשב רק ברווח היזמי של החברה כפי שמופיע בדוח מעקב מיום 31.12.2021 בסך של כ-85,140 אלפי ש"ח (ללא רווח ביצועי של חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי שהינה הקבלן המבצע של הפרויקט ואשר רווחיה מצטרפים לרווח הגולמי הצפוי בדוחותיה המאוחדים של החברה). בהתאם לאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת העודפים הנחשבת כבטוחה לטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ג'), בהתאם להוראות שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב מהסדרה הרלוונטית, הינה בסך של כ-139,980 אלפי ש"ח.**

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע (בטבלאות שלעיל) בדבר ההכנסות הצפויות, עלויות צפויות, שיעור רווח גולמי צפוי לפרויקט כולו, מועד סיום מכירות צפוי ומועד סיום הבנייה הצפוי לפרויקט, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב, בין היתר ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים בפרויקטים עצמם וכן של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

9.3 נתונים בדבר המכירות של החברה בכל אחד מהפרויקטים שבהקמה:

שם הפרויקט מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	מס' היחידות / מ"ר בפרויקט	סה"כ יחידות דיור/ מ"ר שנמכרו		סה"כ היקף חוזים חתומים (באלפי ש"ח)		צפי למסירה
			ליום 31.12.2021	ליום 28.2.2022	ליום 31.12.2021	ליום 28.2.2022	
פרויקטים בהם לחברה זכויות בקרקע							
פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרשים 208-209 (100%)	11.1(א)	322	306	310	499,304	509,400	דצמבר 2022
פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים 206-207 (100%)	11.1(ב)	308	307	308	476,804	479,026	מרץ 2022
פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרש 308- בנין 24 (100%) באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור בנווה דורון)	11.1(ג)	81	76	81	120,343	129,438	דצמבר 2022
פרשקובסקי בחיפה פינוי בינוי -שלב א'-ג' (100%)	11.1(ד)	359	333	341	*548,798	*562,762	ספטמבר 2022
פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים 102-105 (100%)	11.1(ה)	158	20	31	47,242	63,205	ספטמבר 2023
מתחם האלף בראשון לציון (משרדים, מסחר וחניון) (100%) באמצעות חברת הבת פרשקובסקי מניבים)	11.1(ו)	43,635 מ"ר	43,635 מ"ר	43,635 מ"ר	318,902	318,902	דצמבר 2022
סה"כ פרויקטים בביצוע		1,228 יח"ד ו- 43,635 מ"ר	1,042 יח"ד ו- 43,635 מ"ר	1,071 יח"ד ו- 43,635 מ"ר	2,011,393	2,062,733	

* כולל הכנסות מבעלי קרקע בחיפה ששדרגו את הדירות שלהם.

9.4 נתונים בדבר צפי מועדי הכרה בהכנסות בגין חוזי מכירה מחייבים וצפי פריסת מקדמות צפויות נכון ליום 31.12.2021:

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	סה"כ	סך הכנסות / צפויות / מקדמות צפויות שנת 2022	סך הכנסות / צפויות / מקדמות צפויות שנת 2023	סך הכנסות שהוכרו / מקדמות שהתקבלו עד ליום 31.12.2021	
פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרשים 208-209 (100%)	סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	361,004	138,300	-	499,304
סה"כ מקדמות שהתקבלו / צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	299,177	200,127	-	499,304	
פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים 206-207 (100%)	סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	445,383	31,421	-	476,804
סה"כ מקדמות שהתקבלו / צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	406,680	70,124	-	476,804	
פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרש 308-בנין 24 (100%) באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור בנווה דורון	סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	67,043	53,300	-	120,343
סה"כ מקדמות שהתקבלו / צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	62,839	57,504	-	120,343	
פרשקובסקי בחיפה פינוי בינוי -שלב א'-ג' (100%)	סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	569,650	65,080	-	*634,730
סה"כ מקדמות שהתקבלו / צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	434,313	114,485	-	548,798	
פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים 102-105 (100%)	סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	0	25,983	21,259	47,242
סה"כ מקדמות שהתקבלו / צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	10,399	22,106	14,737	47,242	
מתחם האלף בראשון לציון (משרדים, מסחר וחניון) (100%) באמצעות חברת הבת פרשקובסקי מניבים	סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	231,204	87,698	-	318,902
סה"כ מקדמות שהתקבלו / צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	213,049	105,853	-	318,902	

*כולל הכנסות בגין שירותי בנייה בסך של כ- 85,932 אלפי ש"ח.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: המידע בדבר צפי החברה למועדי מסירת יחידות הדיוור מהווה מידע צופה פני עתיד, ומשקף הערכה של החברה, המבוססת על הערכות החברה בדבר המועדים הצפויים להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4, כאשר הערכות אלו הינן על סמך ניסיון החברה בתחום, מצב שוק הדיוור למגורים לתאריך הדוח, תוך כדי לקיחה בחשבון

של מחירי מכירה של דירות באזורים סמוכים לפרויקט ובפרויקט עצמו שבהתבסס עליהם, בין היתר, מעריכה החברה את מועדי המסירה הנקובים לעיל. הערכות החברה עשויות שלא להתממש והנתונים בדבר מועדי המסירה עשויים להיות בפועל שונים מאלה שהעריכה החברה, אם יחולו שינויים מהותיים בהערכות החברה שלעיל ולרבות במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל, ובאזור בו מוקם הפרויקט בפרט. כמו כן, המידע בדבר מקדמות צפויות הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על פריסת התשלומים המאוחרת ביותר כפי שמתאפשרת בחוזי המכירה המחייבים. בפועל, על פי ניסיון החברה, חלק מתשלומי המקדמות משולמים במועדים מוקדמים מהמועד המאוחר הקבוע בחוזי המכירה.

9.5 ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכם מלאי הדירות* של החברה, כדלקמן:

שיעור רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ מלאי ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	הפרויקט
24%	14,814	11,250	פרשקובסקי פיננסי בינוי בחיפה שלב א'-ב' 8 יח"ד

(*) מלאי הדירות ליום 31 בדצמבר 2021, כולל דירות לא מכורות בפרויקטים שהסתיימו (קיבלו טופס 4 ועברו ביקורת חשמל).

10. פרויקטים בתכנון ועבודות קרקע

10.1 פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון, הינו- פרויקט שבנייתו טרם החלה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 והמקיים אחד מאלה: (א) להערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל בשנת 2022, או - (ב) התקבל לגביו היתר בניה¹⁷.

• להלן פרטים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינם בתכנון:

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מהות הזכויות בקרקע	תנאים ואישורים נדרשים	מסגרת אשראי שאושרה (באלפי ש"ח)	עלויות שנצברו ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)
הרצליה גן רש"ל- קומבינציה בעין ותמורות (55.5%)	11.2(א)	מגורים	אוקטובר 2020	הערת אזהרה על זכויות הבעלים עימם החברה התקשרה בעסקת קומבינציה בעין ותמורות	קבלת היתר בניה	-	*121,361
תל אביב - בני דן-הרב צירלסון- תמ"א 38/2 (100%)	11.2(ב)	מגורים	במהלך חודש נובמבר 2018 החלה החברה בהחתמות של בעלי הקרקע בפרויקט	הערת אזהרה על זכויות הבעלים עימם התקשרה החברה בהסכמים של תמ"א 38/2	סיום החתמת 55 בעלי הקרקע והוצאת היתרי בניה	-	2,799
לוד שמן" (100%)	11.2(ג)	מגורים	יוני 2020	חכירה	קבלת היתרי בניה (בגין הפרויקט התקבלו היתרי חפירה ודיפון בחודש 1/2022)	120,000	32,314
הרצליה- מסחרי- שירותי בנייה לבעלי קרקע (100%)	11.2(ד)	מסחרי	יולי 2019	**	קבלת היתרי בניה (בגין הפרויקט התקבלו היתרי חפירה ודיפון בחודש 5/2021)	***-	****-

* העלויות כוללות כ- 110,374 אלפי ש"ח שנרשמו כהפרשה כנגד התחייבות לשירותי בנייה ולתמורות לבעלי קרקע איתם נחתמה עסקת קומבינציה בפרויקט.
 **פרשקובסקי מניבים הינה בעלת כ- 54% מהקרקע והיא עתידה להקים בקרקע מבנה של משרדים, מסחר, מרפסות ומרתף גם עבור בעלי קרקע פרטיים המחזיקים ביתרת הקרקע (כ- 46%) עימם התקשרה בעסקת שירותי בנייה. ההכרה בהכנסה מעסקת שירותי הבנייה תבצע על פני משך ביצוע הקמת הפרויקט ובהתאם היא תיכלל תחת מגזר נדל"ן יזמי בישראל.
 *** נכון לתאריך הדוח הועמדה לפרשקובסקי מניבים מסגרת בסך של כ- 157,500 אלפי ש"ח בקשר עם רכישת חלקה בקרקע. מסגרת האשראי כאמור הינה ללא קשר לשירותי הבנייה שיוענקו לבעלי הקרקע הפרטיים.
 **** טרם נצברו עלויות בגין עסקת שירותי הבנייה מאחר וטרם החלו עבודות הבנייה.

¹⁷ הגדרה זו הינה בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.
 1/97/1536

• בטבלה שלהלן מוצגת הרגישות של הערכות החברה ביחס לרווחיות הצפויה בכל אחד מהפרויקטים שבתכנון הקיימים ליום 31 בדצמבר 2021, בהתייחס להנחות של שינויים בעלויות הבניה ובמחירי המכירה :

*בהתאם להוראות תכנית בניין עיר הר/2369, ניתן לבנות על המקרקעין 156 יחידות דיור. היחידות שייבנו במקרקעין תחולקנה בין החברה לבין בעלי המקרקעין באופן שבו החברה תהיה זכאית ל – 77.75% מהיחידות (כ-121 יח"ד) ואילו בעלי

שם הפרויקט	מס' יחידות דיור בפרויקט למכירה/מ"ר בגינם יוענקו שירותי בנייה	היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט (באלפי ש"ח)	היקף העלויות הצפוי לפרויקט	הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט	הרווח הגולמי לאור שינויים ביתרת עלויות בניה צפויות						הרווח הגולמי לאור שינויים במחירי מכירה של יתרת המלאי		
					עליה			ירידה			עליה		
					15%	10%	5%	15%	10%	5%	15%	10%	5%
הרצליה גן רש"ל-קומבינציה בעין ותמורות (55.5%)*	156 יח"ד (מתוכנן 121 יח"ד למכירה ע"י החברה)	357,649	304,872	52,777	43,615	34,453	25,291	61,939	71,101	80,263	64,480	76,183	87,886
תל אביב - בני דן-הרב צירלסון-תמ"א 38/2 (100%)**	51 יח"ד	371,999	267,504	104,494	91,259	78,024	64,789	117,730	130,965	144,200	122,696	140,898	159,099
לוד "בן שמן" (100%)	66 יח"ד	120,235	94,890	25,344	22,215	19,086	15,958	28,473	31,602	34,731	28,056	30,768	33,479
הרצליה מסחרי-שירותי בנייה לבעלי קרקע (100%)	שירותי בנייה לכ- 21,416 מ"ר משרדים ומסחר, 636 מ"ר מרפסות ומרתף של כ- 16,937 מ"ר	242,300	163,206	79,094	70,933	62,773	54,613	87,254	95,414	103,575	79,094	79,094	79,094

המקרקעין ל – 22.25% מהיחידות (כ-35 יח"ד). בנוסף, יהיו זכאים בעלי המקרקעין ל – 28.6174% מתקבולי החברה ממכירת יחידות החברה. היקף ההכנסות וההוצאות הצפויים כוללים גם את עסקת התמורות ושירותי בנייה.

**הפרויקט צפוי לכלול 106 יח"ד, כאשר מתוכם 55 יחידות דיור יימסרו לבעלי הזכויות ו- 51 יח"ד למכירה. היקפי ההכנסות והעלויות הצפויים כוללים גם שירותי בנייה שיקבלו בעלי הקרקע בעסקת התמ"א.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: היקף המכירות הצפוי, היקף העלויות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, ומשקפים הערכה של החברה על פי המידע המצוי בידה לתאריך הדוח, המבוססת, בין היתר על מחירי מכירה של דירות באזורים סמוכים, מצב שוק הנדל"ן, לרבות שוק הדיור למגורים לתאריך הדוח, עלויות הבניה שנערכו על סמך תחשיבי עבודות והתכנון עליו התבססה החברה וכל זאת בשים לב לשלב המקדמי בו מצויים הפרויקטים, היינו קרקעות ללא היתרי בניה, טרם התקשרות עם קבלני ביצוע וטרם התקשרות בהסכם ליווי. הערכות החברה עשויות שלא להתממש, ונתוני המכירות, העלות הכוללת הצפויה, הרווח הצפוי וניתוחי הרגישות הנ"ל, עשויים להיות בפועל שונים, אף באופן מהותי, מאלו שהעריכה החברה וזאת אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים באזור בו מוקם הפרויקט בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה.

10.2 עתודות קרקע, הינה- קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה ולא התקבל לגביה היתר בניה.

להלן פרטים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינם עתודות קרקע :

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מהות הזכויות בקרקע	תנאים ואישורים נדרשים	מסגרת אשראי שאושרה (באלפי ש"ח)	עלויות שנצברו ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)
ראשון לציון (גוש 3924 חלקה 99) (100%)	11.3(א)	מגורים	ינואר 2002	בעלות	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	---	2,257
ראשון לציון (גוש 3633 חלקות 108, 109, 111) (61.1%)	11.3(ב)	מגורים	נובמבר 2017 ומרץ 2021	בעלות	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	---	41,550
חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן) (100%)	11.3(ג)	מגורים	בחודש דצמבר 2019 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את הזכייה במכרז	חכירה	היתר בניה	60,000	69,136
באר יעקב מגרש 133 (100%)	11.3(ד)	מגורים	בחודש דצמבר 2020 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את הזכייה במכרז	חכירה במושעא	התקשרות בהסכם עם יתר בעלי הזכויות בקרקע והוצאת היתרי בנייה	64,000	74,235
מתחם האלף ראשון לציון - מגורים (100%)	11.3(ה)	מגורים	נובמבר 2020	בעלות במושעא	אישור תב"ע, הליך של פירוק שיתוף מול יתרת בעלי הקרקע והוצאת היתר בניה	---	10,556
אשדוד הרובע המיוחד (100%)	11.3(ו)	מגורים	ינואר 2021	זכות להירשם כבעלים לאחר פרצליה במקרקעין	היתר בניה	215,000	260,122
ראשון לציון "החייל האלמוני" (גוש 3925 חלקה 200) (75%)	11.3(ז)	מגורים	פברואר 2021	בעלות	אישור תב"ע והוצאת היתרי בנייה (צפוי להיות חלק מפרויקט פינוי בינוי בשם "החייל האלמוני" אותו החברה מקדמת)	---	10,327

231,937	172,000	היתר בנייה	הערת אזהרה, זכות להירשם כבעלים	יולי 2021	מגורים	11.3(ח)	חיפה רמת הנשיא (100%)
2,409	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	יולי 2016	מגורים	11.3(ט)(1)	רחובות (גוש 3692 חלקה (100%) (35)
20,573	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	מרץ 2018 ויולי 2018	מגורים	11.3(ט)(2)	רחובות (גוש 3693 חלקה (53)
13,926	8,000	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	מאי 2018	מגורים	11.3(ט)(3)	רחובות (גוש 3693 חלקה (49)
1,852	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	דצמבר 2018	מגורים	11.3(ט)(4)	רחובות (גוש 3692 חלקה (22)
98,391	72,000	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	נובמבר 2019	מגורים	11.3(ט)(5)	רחובות (גוש 3693 חלקה (15)
3,852	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	מאי 2020	מגורים	11.3(ט)(6)	רחובות (גוש 3693 חלקה (49)
1,363	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	יולי 2020	מגורים	11.3(ט)(7)	רחובות (גוש 3689 חלקה (18)
1,465	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	אוגוסט 2020	מגורים	11.3(ט)(8)	רחובות (גוש 3693 חלקה (4)
405	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	ספטמבר 2020	מגורים	11.3(ט)(9)	רחובות (גוש 3689 חלקה (18)
*5,818	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות+ קומבינציה	אוקטובר 2020	מגורים	11.3(ט)(10)	רחובות (גוש 3689 חלקות (49+53)
872	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	נובמבר 2020	מגורים	11.3(ט)(11)	רחובות (גוש 3689 חלקה (18)
1,406	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	נובמבר 2020	מגורים	11.3(ט)(12)	רחובות (גוש 3693 חלקה (4)
---	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	קומבינציה	אפריל 2021	מגורים	11.3(ט)(13)	רחובות (גוש 3693 חלקה (51)
1,530	---	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	בעלות	יוני 2021	מגורים	11.3(ט)(14)	רחובות (גוש 3693 חלקה (4)

* העלות מתייחסת רק לעסקת המזומן. שיעורי הקומבינציה של עסקת הקומבינציה טרם נקבעו ולכן עלויות העסקה טרם נרשמו.

10.3 פרויקטים אחרים:

להלן פרטים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינם פרויקטים אחרים:

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מהות הזכויות בקרקע	תנאים ואישורים נדרשים	מסגרת אשראי שאושרה (באלפי ש"ח)	עלויות שנצברו ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)
מתחם המחוגה - הסכם קומבינציה מותנה- יפו תל אביב (50.5%)	11.4(א)	מגורים	בחודשים יוני 2018, אוקטובר 2018, ינואר 2019 וספטמבר 2019 נחתמו עסקאות קומבינציות מותנות עם חלק מבעלי הקרקע בפרויקט	הערות אזהרה	התקיימות תנאים מתלים כפי שנקבעו בהסכם ובין היתר קידום תב"ע, הכנת תוכנית מפורטת ואישור שטחי בנייה מינימליים	---	*
פרויקט בינוי במתחם החייל האלמוני בראשון לציון (75%)	11.4(ב)	מגורים	במהלך שנת 2016 החלה החברה בהתממות של בעלי הקרקע בפרויקט. בחודש פברואר 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת 75% מהזכויות בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון שמהוות חלק ממקרקעי הפרויקט וכן חתמה על הסכם שיתוף עם צד ג' לפעול במשותף ביחס של 75% החברה ו- 25% צד ג' לקידום הפרויקט.	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	סיום החתמת 196 בעלי הקרקע, הכנת תב"ע והוצאת היתרי בנייה	---	*
פרויקט בינוי במתחם גיסי כהן בחולון (100%)	11.4(ג)	מגורים	במהלך המחצית השנייה של שנת 2018 החלה החברה בהתממות של בעלי הקרקע בפרויקט	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	עיריית חולון מקדמת תוכנית מתאר ח/2030 וכן מקדמת תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר ח/619 (עפ"י התוכנית המתגבשת אזור הפרויקט סומן כאזור להתחדשות עירונית- בינוי בינוי חובה). עם אישורה של התוכנית ניתן יהיה להתחיל בחליכי תכנון. בנוסף יש לסיים את החתמת 420 בעלי הקרקע (במסגרת התוכנית המתגבשת ייתכן ויהיה קיטון ביחס למספר הסופי של הדירות המפונות).	---	*
פרויקט בינוי במתחם אלי כהן-דוד רזיאל בת-ים (100%)	11.4(ד)	מגורים	במהלך המחצית השנייה של שנת 2021 החלה החברה בהתממות של בעלי הקרקע בפרויקט	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	סיום החתמת 208 בעלי הקרקע, הכנת תב"ע והוצאת היתרי בנייה	---	*

*עקב חוסר וודאות לגבי יציאתם של הפרויקטים אל הפועל, העלויות בגינם נרשמו כהוצאות בדוח רווח והפסד.

11. פרטים על פרויקטים בהקמה, בתכנון ועבודות קרקע

11.1 פרויקטים בהקמה (יחידות דיור בהקמה נכון ליום 31.12.2021)

(א) פרויקט מהותי מאוד - מערב רמלה מגרשים 208-209 - 322 יח"ד - חלק החברה בפרויקט 100%

זכויות החברה לקבלת העודפים מפרויקט זה משועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה כמפורט בסעיף 11 לדוח הדיסקטוריון להלן.

(א) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
רמלה מגרשים 208-209	שם הפרויקט :
חלק מחלקה 19 בגוש 4724 וחלק מחלקה 18 בגוש 4350, מגרשים 208-209 ברמלה מערב (בתב"ע לה/6/170).	מיקום הפרויקט :
4 בניינים הכוללים 322 יח"ד.	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
ישרות על ידי החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט :
-	ציון שמות השותפים לפרויקט :
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
בחודש דצמבר 2016 רכשה החברה מקיבוץ נצר סירני אופציה לרכישת 3 מגרשים מרשות מקרקעי ישראל ללא מכרז (מגרשים 207, 208, 209 הנמצאים ברמלה מערב). בחודש דצמבר 2018 קיבלה החברה הודעה מרשות מקרקעי ישראל בדבר הקצאת מגרשים 208 ו-209.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
כ-9,579 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
בחודש יוני 2020 התקבלו היתרי בניה למגרשים והחלו העבודות.	מועד התחלת עבודות הקמה :
דצמבר 2022	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן] :
אפריל 2020	מועד התחלת שיווק בפרויקט :
דצמבר 2022	מועד סיום שיווק [צפוי] :
חברת הבת א.ש.י הינה הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
חכירה לדורות מכוח חוזה חכירה שנחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין) :
שכונת רמלה מערב הינה שכונה חדשה הנמצאת בסמיכות לבאר יעקב. כביש 200 שנסלל מחבר את השכונה לכביש 431.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב) :

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט רמלה 208-209 נכון ל-31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 49,387 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ- 6,761 מ"ר מרפסות וכ- 12,328 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	322 יח"ד	-

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				הנתונים לפי 100% שהינו חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
96,423	96,429	96,429	96,429	96,429	96,429	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
47,880	63,689	63,633	62,224	64,203	64,271	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
-	56,190	74,340	105,121	135,257	158,833	עלויות מצטברות בגין בניה
3,586	7,492	7,730	8,182	8,682	9,390	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
147,889	223,800	242,132	271,956	304,751	328,923	סה"כ עלות מצטברת
---	---	---	---	---	*(13,294)	החזר עלויות בגין קרקע (אומדן)
---	---	---	---	---	18,342	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	---	62,813	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	---	7,344	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
---	---	---	---	---	75,205	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
---	---	---	---	---	72.4%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
---	---	---	---	---	דצמבר 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

* בעקבות השגה שהחברה הגישה על השומה לפיה חויבה החברה בעלות הקרקע ובעקבות שומה מכריעה שבוצעה בעקבותיה, לחברה מגיע החזר מרשות מקרקעי ישראל בגין רכישת הקרקע. נכון לתאריך הדוח החברה הגישה השגה שנייה.

שנת 2020	שנת 2021						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
162	68	32	19	25		יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
18,963	7,823	3,813	2,289	3,397		יח"ד (מ"ר)	
13,026	13,546	13,932	13,957	13,930		יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח)
-	-	-	-	-	306	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	36,284	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	13,377		מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ש"ח)
-	-	-	-	-	525,817	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	499,304	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	299,177	מקדמות שנתקבלו עד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	95%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה מסך הכנסות צפויות (%)	
-	-	-	-	-	16	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	-	2,118	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	18,141		סה"כ עלות מצטברת המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	4 חוזים 524 מ"ר		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2022 (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	15,251		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2022 (ש"ח)

(ה) רווחיות גולמית

ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת צפויה בפרויקט
496,504	*500,508	*525,817	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
401,103	404,128	404,128	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
95,401	96,380	**121,689	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	12,262	85,716	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (במצטבר) (באלפי ש"ח)
95,401	84,118	35,973	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (במצטבר) (באלפי ש"ח)
19.2%	19.3%	23.1%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	13,033	13,377	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
12,849	13,281	12,518	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

*הגידול בין ההכנסות הצפויות של הפרויקט בתקופות השונות נובע מעלייה במחירי המכירה של דירות באזור בו ממוקמות הדירות ומבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה בפועל של החברה באותו אזור.

** הרווח הגולמי בסך של 121,689 אלפי ש"ח כולל רווח יזמי בסך של 65,629 אלפי ש"ח בהתאם לדוח אפס של הפרויקט (אשר מהווה חלק מהעודפים שמשועבדים לטובת מחזיקי אג"ח (סדרה י"ג)), רווח ביצועי בפרויקט בסך 42,766 אלפי ש"ח ורווח של 13,294 אלפי ש"ח בגין החזר עלות צפוי מרמ"י בגין רכישת הקרקע בהתאם לשומה מכרעת (בעקבות השגה שהוגשה על ידי החברה).

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת ירידה של 15%	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	100% (סה"כ) רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	
באלפי ש"ח							
31,996	33,322	34,648	35,973	37,299	38,624	39,950	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
47,254	43,494	39,733	35,973	32,213	28,453	24,692	השפעת שינוי ביתרת עלויות שנתרו להשלמה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
- 28,000 * - בחשבון השוטף של החברה בבנק דיסקונט לישראל בע"מ.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
109,728 28,000 * - בחשבון השוטף של החברה בבנק דיסקונט לישראל בע"מ.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:			
בחודש מרץ 2019 נחתם הסכם מימון בגין רכישת הקרקע עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ.			

בחודש מרץ 2020 נחתם הסכם הליווי עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ.	
אין הלוואות בחשבון הפרויקט. ההלוואה בחשבון השוטף הועמדה מחדש בחודש דצמבר 2021.	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :
267,000 אלפי ש"ח מתוכו 120,000 אלפי ש"ח כאשראי כספי, 7,000 אלפי ש"ח כמסגרת ערבויות ביצוע וכ- 140,000 אלפי ש"ח כמסגרת ערבויות חוק מכר. בהסכמה בין הבנק לחברה מסגרת האשראי הכספי הוקטנה בכ- 80,000 אלפי ש"ח לסך של כ- 40,000 אלפי ש"ח ובמקביל מסגרת ערבויות חוק המכר גדלה בסך של כ- 240,000 אלפי ש"ח בהתאם ליחס ההמרה (3:1) שנקבע במסגרת הסכם הליווי, כך שמסגרת ערבויות חוק המכר עומדת על סך של כ- 380,000 אלפי ש"ח.	סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי):
130,033 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
בחשבון הפרויקט - פריים + 0.65% בחשבון השוטף פריים + 1.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
אין הלוואות בחשבון הפרויקט. ההלוואה בחשבון השוטף צפויה להיפרע ביום 1.1.2023, כאשר במועד זה ההלוואה תועמד מחדש ככל ויידרש בהתאם לדרישת החברה.	מועדי פרעון קרן וריבית:
העמדת הון עצמי בשיעור של 12% מההוצאות לפי תקציב הפרויקט ובסכום שלא יפחת מ- 53,900 אלפי ש"ח. שיעור ההון העצמי יירד ל- 10% מההוצאות ולא פחות מסכום של 44,900 אלפי ש"ח בכפוף למכירת 129 חוזים וכן שכושר הספיגה בפרויקט כהגדרתו בהסכם לא יפחת משיעור של 31%. יצוין כי נכון לתאריך הדוח, הועמד מלוא ההון העצמי הנדרש על פי הסכם הליווי.	תניות פיננסיות מרכזיות:
קבלת היתר בנייה ומכירת לפחות 81 יח"ד – לתאריך הדוח התנאי התקיים	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	בטחונות:

*מעבר לאשראי שנטלה החברה במסגרת מימון ספציפי בחשבון הליווי של הפרויקט, כמפורט בטבלה לעיל, לחברה קיים אשראי נוסף, בסך של 28,000 אלפי ש"ח, אותו נטלה החברה מהבנק המלווה לצורך מימון ההון העצמי בפרויקט.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2021	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום		קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין	שעבודים
162,666 אלפי ש"ח (הערך ההתחייבותי המקסימלי של אג"ח (סדרה יג') כפי שהיה במועד ההנפקה). ראו סעיף 11 בדוח הדירקטוריון		שעבוד זכויות החברה לקבלת עודפים	אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ב) פרויקט מהותי מאוד - מערב רמלה מגרשים 206-207 - 308 יח"ד - חלק החברה בפרויקט 100%(א) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
רמלה מגרשים 206-207	שם הפרויקט:
חלק מחלקה 19 בגוש 4724 וחלק מחלקה 86 בגוש 4350, מגרשים 206-207 ברמלה מערב (בתב"ע לה/6/170).	מיקום הפרויקט:
4 בניינים הכוללים 308 יח"ד.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ישירות על ידי החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
-	ציון שמות השותפים לפרויקט:
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
בחוודשים דצמבר 2016, ינואר 2017 ודצמבר 2017, רכשה החברה מקיבוץ נצר סירני ומאגודה חקלאית באר יעקב אופציה לרכישת 6 מגרשים מרשות מקרקעי ישראל ללא מכרז (מגרשים 206, 208, 209, 210 ו-105 הנמצאים ברמלה מערב). בחודש דצמבר 2017 החברה חתמה עם רשות מקרקעי ישראל על חוזה חכירה בגין מגרשים 206 ו-207.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
כ-8,571 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
אוגוסט 2019	מועד התחלת עבודות הקמה:
מרץ 2022	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
אפריל 2019	מועד התחלת שיווק בפרויקט:
ינואר 2022	מועד סיום שיווק:
חברת הבת א.ש.י הינה הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
חכירה לדורות מכוח חוזה חכירה שנחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):

-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין):
שכונת רמלה מערב הינה שכונה חדשה הנמצאת בסמיכות לבאר יעקב. כביש 200 שנסלל מחבר את השכונה לכביש 431.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט רמלה 206-207 נכון ל-31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	308 יח"ד	כ- 47,404 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ- 6,328 מ"ר מרפסות וכ- 11,177 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2020	שנת 2021				הנתונים לפי 100% שהינו חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
59,425	59,425	59,425	59,425	59,425	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
59,889	59,681	59,777	59,871	66,257	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
88,715	124,043	153,878	180,887	195,309	עלויות מצטברות בגין בניה
8,884	9,168	9,628	10,678	11,418	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
216,913	252,317	282,708	310,861	332,409	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	7,678	עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	16,851	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	2,718	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	27,247	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	90.9%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	מרץ 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט (ד)

שנת 2020	שנת 2021						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
289	7	7	4	-		יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
34,474	880	1,003	530	-		יח"ד (מ"ר)	
12,554	13,459	13,458	13,328	-		יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח)
-	-	-	-	-	307	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	36,886	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	12,611		מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ש"ח)
-	-	-	-	-	479,026	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	476,804	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	406,680	מקדמות שנתקבלו עד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	99.5%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה מסך הכנסות צפויות (%)	
-	-	-	-	-	1	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	-	146	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	1,285		סה"כ עלות מצטברת המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	1 חוזים 146 מ"ר		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2022 (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	15,221		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2022 (ש"ח)

(ה) רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	
462,661	*465,397	*479,026	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
379,572	*359,656	359,656	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
83,089	105,741	119,370	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
3,422	42,566	113,543	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח (באלפי ש"ח)
79,667	63,175	5,827	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח (באלפי ש"ח)
18.0%	22.7%	24.9%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
12,479	12,551	12,611	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
12,513	12,400	15,221	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

* הגידול בין ההכנסות הצפויות של הפרויקט בתקופות השונות נובע מעלייה במחירי המכירה של דירות באזור בו ממוקמות הדירות ומבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה בפועל של החברה באותו אזור.

** הקיטון בעלויות הצפויות של הפרויקט ליום 31.12.2020 לעומת העלויות הצפויות של הפרויקט ליום 31.12.2019 נובע בעיקר מקיטון בעלות הקרקע בהתאם לשמאות מכרעת במסגרת השגה שהתנהלה מול רמ"י.

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת ירידה של 15%	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	100% (סה"כ) רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	
באלפי ש"ח							
5,494	5,605	5,716	5,828	5,939	6,050	6,161	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
9,915	8,552	7,190	5,828	4,465	3,103	1,740	השפעת שינוי בעלויות שנותרו להשלמה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
ביום ה- 28.12.2017 נחתם הסכם מימון קרקע עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ. ביום 26.6.2019 נחתם הסכם ליווי לפרויקט עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ.		מוסד מלווה:	
-	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		

סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי): 251,000 אלפי ש"ח (מתוכה 135,000 אלפי ש"ח כאשראי כספי, 6,000 אלפי ש"ח כערבויות ביצוע וכ- 110,000 אלפי ש"ח כערבויות חוק מכר). נכון לתאריך הדוח, מסגרת האשראי הכספי קטנה לסך של 10,000 אלפי ש"ח ובהתאם מסגרת ערבויות חוק מכר גדלה לסך של 485,000 אלפי ש"ח (בהתאם להוראות ההסכם).	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה: 95,647 אלפי ש"ח	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: פריים + 0.8%	
מועדי פרעון קרן וריבית: -	
תניות פיננסיות מרכזיות: העמדת הון עצמי בסך של 15% מההוצאות לפי תקציב הפרויקט ובסכום שלא יפחת מ- 43,700 אלפי ש"ח (בעקבות הקיטון בתקציב העלויות שנבע מהקטנת עלות הקרקע, עודכנה דרישת ההון העצמי לסך של 40,378 אלפי ש"ח). החברה העמידה את ההון העצמי הנדרש. שיעור ההון העצמי ירד ל- 10% מההוצאות ולא פחות מסכום של 29,200 אלפי ש"ח בכפוף למכירת 186 יח"ד וביצוע של 60% מהפרויקט.	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]: קבלת היתר בנייה מכירת לפחות 45 יח"ד	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: לא	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]: לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.	
בטחונות: - שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס. - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2021	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום		קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין	שעבודים
---	---	---	אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ג) פרויקט מהותי מאוד - מערב רמלה מגרש 308 - 81 יח"ד - חלק החברה בפרויקט 100%

הצגת הפרויקט (א)

פרטים	סעיף
רמלה מגרש 308	שם הפרויקט :
חלק מחלקה 41 (לשעבר חלקה 18) בגוש 4351 מגרש 308 ברמלה מערב (בתב"ע לה/6/170).	מיקום הפרויקט :
בניין הכולל 81 יח"ד.	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
מוחזק ע"י נתיבי דור בנווה דורון בע"מ (חברה נכדה (100%) של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט :
-	ציון שמות השותפים לפרויקט :
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
אוגוסט 2018 במכרז של חברת דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
מגרש 308 הינו בשטח של כ-4,648 מ"ר. על המגרש צפויים להיבנות מעבר לבניין הכולל יח"ד למכירה בשוק חופשי, גם בניין נוסף שימש להשכרה ארוכת טווח ושטחי משרדים ומסחר להשכרה.	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
יולי 2020	מועד התחלת עבודות הקמה :
דצמבר 2022	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן] :
אוקטובר 2020	מועד התחלת שיווק בפרויקט :
דצמבר 2022	מועד סיום שיווק [צפוי] :
א.ש.י. הינה הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
חכירה לדורות מכוח חוזה חכירה שנחתם בין נתיבי דור בנווה דורון לבין רשות מקרקעי ישראל.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :
מדובר במכרז של חברת דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל. במסגרת המכרז זכתה חברת נתיבי דור בנווה דורון במגרשים 301 ו-308 עליהם היא צפויה להקים פרויקט משולב של בניין למכירה, 3 בניינים להשכרה לטווח ארוך (20 שנים) וכן שטחי משרדים ומסחר, לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 18 להלן.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין) :
שכונת רמלה מערב הינה שכונה חדשה הנמצאת בסמיכות לבאר יעקב. כביש 200 שנסלל מחבר את השכונה לכביש 431.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב) :

מצבו התכנוני של הפרויקט (ב)

מצב תכנוני לפרויקט רמלה 308 בניין למכירה נכון ל-31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	81 יח"ד	כ- 10,364 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ- 1,488 מ"ר מרפסות וכ- 3,358 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2020	שנת 2021				הנתונים לפי 100% שהינו חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
7,802	7,802	7,802	7,802	7,802	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
13,114	13,442	13,405	13,478	13,540	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
7,865	9,807	13,910	19,984	29,281	עלויות מצטברות בגין בניה
1,215	1,191	1,283	1,447	1,706	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
29,996	32,242	36,400	42,711	52,329	סה"כ עלות מצטברת
---	---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	3,621	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	23,759	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	2,551	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
---	---	---	---	29,931	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
---	---	---	---	59.8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
---	---	---	---	דצמבר 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

שנת 2020	שנת 2021						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
58	11	1	4	2		יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,622	1,122	119	496	217		יח"ד (מ"ר)	
13,269	14,409	14,006	14,800	14,534		יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח)
-	-	-	-	-	76	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	8,575	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	13,549		מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ש"ח)
-	-	-	-	-	127,648	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	120,343	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	62,839	מקדמות שנתקבלו עד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	94.3%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה מסך הכנסות צפויות(%)	
-	-	-	-	-	5	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	-	505	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	2,910		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	5 חוזים 505 מ"ר		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2021 (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	16,772		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2021 (ש"ח)

ה) רווחיות גולמית

ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת צפויה בפרויקט
121,350	122,780	127,648	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
84,456	82,260	82,260	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
36,894	40,520	45,388	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	4,119	23,968	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (במצטבר) (באלפי ש"ח)
36,894	36,401	21,420	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (במצטבר) (באלפי ש"ח)
30.4%	33%	35.6%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	13,269	13,549	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
13,619	14,203	14,466	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת ירידה של 15%	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	
באלפי ש"ח							
20,326	20,691	21,056	21,420	21,787	22,152	22,517	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
25,911	24,414	22,918	21,420	19,925	18,428	16,932	השפעת שינוי ביתרת עלויות להשלמה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2020	
ביום 5.11.2018 נחתם הסכם מימון לרכישת הקרקע עם בנק לאומי. ביום 10.12.2019 נחתם הסכם ליווי עם בנק לאומי.	מוסד מלווה:		
-	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
125,000 אלפי ש"ח (מתוכה 30,000 אלפי ש"ח מסגרת אשראי פיננסי)	סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי):		
62,161 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
פריים +0.8%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
-	מועדי פרעון קרן וריבית:		
העמדת הון עצמי בסך של 14,000 אלפי ש"ח; מכירה מוקדמת של לפחות 10 יח"ד; קבלת היתר בנייה עד ליום 1.7.2020; הגבלות ואמות מידה פיננסיות על החברה כולל עמידה ביחס הון עצמי למאזן, עמידה בהון עצמי מינימאלי, עמידה ביחס חוב פיננסי נטו לCAP. לתאריך הדוח, החברה עומדת בכל התנאים	תניות פיננסיות מרכזיות:		

שנקבעו כמפורט לעיל.	
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
בטחונות: - ערבות החברה לאשראי שניתן לנתיבי דור בנווה דורון (חברה נכדה); - שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות נתיבי דור בנווה דורון במקרקעין; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות נתיבי דור בנווה דורון לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס. - שעבוד כל זכויות נתיבי דור בנווה דורון הקיימות ועתידיות לגבי המקרקעין והפרויקט, לרבות כל המחוברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט. - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות נתיבי דור בנווה דורון מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2021	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום		קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות נתיבי דור בנווה דורון במקרקעין	שעבודים
ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה להתחייבויות נתיבי דור בנווה דורון		ערבות החברה	אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן של הפרויקט, מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ד) **פרויקט מהותי מאוד - חיפה פינני בינוי - 359 יח"ד - (שלב א' 154 יח"ד - בנייתו הסתיימה, שלב ב' 44 יח"ד - בנייתו הסתיימה, שלב ג' 161 יח"ד - בניית שני בניינים מתוך ארבעה בניינים בשלב זה הכוללים 39 יח"ד הסתיימה לאחר תאריך המאזן) חלק החברה בפרויקט 100%**

זכויות החברה לקבלת העודפים מפרויקט זה משועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כמפורט בסעיף 11 לדוח הדירקטוריון להלן.

(א) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
פרשקובסקי בחיפה	שם הפרויקט:
חלקות 262-268 בגוש 11200 מגרשי בנייה 53 41,42,51,52 ברחוב ברל כצלסון בחיפה לפי תב"ע חפ/2281.	מיקום הפרויקט:
שלב א' כולל 214 יח"ד (2 בניינים הכוללים 78 יח"ד כ"א ו-2 בניינים הכוללים 29 יח"ד כ"א) מתוכן 60 יח"ד יימסרו לבעלי הזכויות המפונים (כאשר דייר אחד ביקש לנצל את זכותו לקבלת דירה בשווי זהה לדירות התמורה של המפונים בפרויקט אחר של החברה) ו-154 יח"ד יוותרו למכירה ע"י החברה. נכון ליום המאזן, בנייתם של ארבעת הבניינים בשלב א' הסתיימה. שלב ב' כולל 57 יח"ד (בניין אחד הכולל 29 יח"ד ובניין שני הכולל 28 יח"ד) מתוכן 13 יח"ד יימסרו לבעלי הזכויות המפונים ו-44 יח"ד יוותרו למכירה ע"י החברה. נכון ליום המאזן, בנייתם של שני הבניינים בשלב ב' הסתיימה. שלב ג' כולל 213 יח"ד (2 בניינים הכוללים 78 יח"ד כ"א, בניין שלישי הכולל 29 יח"ד ובניין רביעי הכולל 28 יח"ד) מתוכן 52 יח"ד יימסרו לבעלי הזכויות המפונים ו-161 יח"ד יוותר למכירה ע"י החברה. נכון ליום המאזן שיעור הביצוע של הבניינים הכוללים 29 יח"ד ו-28 יח"ד עומד על 97.9% (בנייתם הסתיימה לאחר תאריך המאזן) ושיעור הביצוע של 2 הבניינים הכוללים 78 יח"ד כ"א עומד על 66%.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הפרויקט בבעלות מלאה של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט:
-	ציון שמות השותפים לפרויקט:
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
בין החודשים ספטמבר 2013 לינואר 2016 החתימה החברה את כל 126 בעלי הזכויות במתחם.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
כ-12,435 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
בחודש אוקטובר 2017 התקבל היתר בנייה לשלב א' בפרויקט. בשנת 2018, עם פינוי כל הדיירים מהמבנים הישנים הקיימים בשלב א', החברה הרסה את הבניינים הישנים והחלה בחפירת המרתף לטובת הבניינים החדשים בשלב זה של הפרויקט. בחודש אוגוסט 2018 התקבל היתר בנייה לשלב ב' בפרויקט. בשנת 2019, עם פינוי כל הדיירים מהמבנה הישן הקיים בשלב ב', החברה הרסה את הבניין הישן והחלה בחפירת המרתף לטובת הבניינים החדשים בשלב זה של הפרויקט. בחודש אוגוסט 2018 התקבל היתר בנייה לשלב ג' בפרויקט. בשנת 2019, עם פינוי כל הדיירים מהמבנים הישנים הקיימים בשלב ג', החברה הרסה את הבניינים הישנים והחלה בחפירת המרתף לטובת הבניינים החדשים בשלב זה של הפרויקט.	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
ספטמבר 2022	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי]:
דצמבר 2016	מועד התחלת שיווק הפרויקט:
ספטמבר 2022	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי]:
א.ש.י. הינה הקבלן המבצע בפרויקט	הסכמים עם קבלני ביצוע:
הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע.	זכויות משפטיות בקרקע:
במהלך חודש ספטמבר 2013, החלה החברה להחתים בעלי זכויות במתחם המקרקעין שלעיל על הסכמים בדבר ייזום והקמת פרויקט במסגרת פינוי בינוי.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):

במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי פינוי בינוי לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.	
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
לא	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
הפרויקט מוקם ברחוב ברל כצלסון שבשכונת נווה שאנן בסמיכות למרכז זיו. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 3-4 קומות. הפיתוח העירוני ותיק וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים:

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט:

מצב תכנוני לפרויקט פינוי בינוי בחיפה ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 60,500 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ- 8,900 מ"ר מרפסות וכ- 30,183 מ"ר תת קרקעי לחניון, מחסנים ושטחים טכניים.	484 יח"ד (מתוכנן 359 יח"ד של החברה ו-125 יח"ד של בעלי הזכויות המפונים)	-

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				הנתונים לפי 100% שהינו חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו						
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
135,903	158,258	162,374	166,715	160,281	163,735	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות**
121,265	235,768	242,854	254,724	270,132	284,861	עלויות מצטברות בגין בניה
5,402	8,667	9,921	9,499	10,614	11,013	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
262,570	402,693	415,149	430,938	441,027	459,609	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	10,720	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	43,579	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	4,803	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	-	59,102	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	88.6%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	-	ספטמבר 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

* בשנים 2013-2014, מועד הוצאתו של הפרויקט אל הפועל היה תלוי בין היתר בהחתמת יתרת בעלי הזכויות ו/או בהגשת תביעות נגד סרבנים (ביתר חלקי המתחם) וקבלת פסק דין בעניין ולפיכך באותן התקופות, לא ניתן היה להעריך את המועד המדויק להוצאתו של הפרויקט לפועל. בהתאם באותן השנים זקפה החברה את ההוצאות בסך של כ-3,149 אלפי ש"ח בקשר עם הפרויקט לרווח והפסד.

** כולל עלויות חשבונאיות בגין שירותי בנייה לבעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ-89,206 אלפי ש"ח.

(ד) שיווק הפרויקט והכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

עד שנת 2020	שנת 2021						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
247	22	17	29	18		יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
25,744	2,400	2,070	3,297	1,958		יח"ד (מ"ר)	
14,942	15,216	14,798	15,464	15,647		יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח)
	---	---	---	---	333	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
	---	---	---	---	35,469	יח"ד (מ"ר)	
	---	---	---	---	15,040		מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ש"ח)
	---	---	---	---	588,615	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (לא כולל 95,251 אלפי ש"ח הכנסות משירותי בנייה)	שיעור השיווק של הפרויקט
	---	---	---	---	548,798	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
	---	---	---	---	434,313	מקדמות שנתקבלו עד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	
	---	---	---	---	93.2%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה מסך הכנסות צפויות (%)	
	---	---	---	---	26	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
	---	---	---	---	2,758	יח"ד (מ"ר)	
	---	---	---	---	33,160		סה"כ עלות מצטברת המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
	---	---	---	---	8 חוזים 744 מ"ר		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2022 (כמות/ מ"ר)
	---	---	---	---	17,525		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2022 (ש"ח)

(ה) רווחיות גולמית צפויה:

ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת צפויה בפרויקט
660,381	663,235	*683,866	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
**548,249	**528,700	**518,710	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
112,132	134,536	165,156	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
31,396	88,038	140,019	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (במצטבר) (באלפי ש"ח)
80,736	46,498	25,137	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (במצטבר) (באלפי ש"ח)
17.0%	20.3%	24.2%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
14,920	14,940	15,040	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
14,376	14,004	14,437	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

* הגידול בהכנסות הצפויות נכון ליום 31.12.2021 בהשוואה לתקופות קודמות מבוסס על עלייה במחירי המכירה בפועל והצפי לגידול בשווי יתרת מלאי הדירות למכירה. ההכנסות הצפויות כוללות גם הכנסות ממתן שירותי בנייה (סך 95,251 אלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2021).

** העלויות הצפויות כוללות עלויות חשבונאיות בגין שירותי בנייה בסך 89,206 אלפי ש"ח. הירידה בעלויות הצפויות של הפרויקט בין התקופות השונות מתבססת על קיטון בפועל של הוצאות צפויות שלא נוצלו ו/או ינוצלו בשלבים של הפרויקט אשר בנייתם הסתיימה או נמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים ולגביהן קיימת רמת ודאות גבוהה כי לא ינוצלו בפועל.

*** הרווח הגולמי בסך של 165,156 אלפי ש"ח כולל רווח יזמי בסך של 85,140 אלפי ש"ח בהתאם לדוח אפס של הפרויקט (אשר מהווה חלק מהעודפים המשועבדים לטובת מחזיקי אג"ח (סדרה י"ג)), רווח ביצועי בפרויקט בסך 73,971 אלפי ש"ח ורווח של 6,045 אלפי ש"ח בגין שירותי בנייה.

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט:

השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 15%
באלפי ש"ח							השפעת ירידה של 15%
31,110	29,119	27,129	25,138	23,147	21,156	19,165	השפעת ירידה של 15%
16,272	19,228	22,183	25,138	28,093	31,048	34,003	השפעת ירידה של 15%

(ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
- מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	31.12.2020	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
- מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			
- מוצג כהלוואות לזמן קצר:			
- מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			
בחודשים דצמבר 2017 ויוני 2019 חתמה החברה על	מוסד מלווה:		

הסכם לליווי שלבים אי-ב' ו-ג' של הפרויקט, בהתאמה, עם בנק מזרחי טפחות וכלל חברה לביטוח בע"מ (המנפיקה את פוליסות הביטוח לרוכשי הדירות ולבעלי קרקע משדרגים).	
-	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
המסגרת הינה בסך של 325,000 אלפי ש"ח (מתוכה 97,000 אלפי ש"ח מסגרת אשראי פיננסי). עם התקדמות הפרויקט וסיום שלבים אי' ו-ב' בחודש דצמבר 2021, הוקטנה המסגרת לסך של 170,000 אלפי ש"ח. בנוסף למסגרות כאמור שישמשו לאשראי פיננסי ולערבויות (ערבויות ביצוע בנוסח חוק מכר למפונים, ערבויות אוטונומיות לבנקים למשכנתאות של המפונים וערבויות כספיות), מועמדת לחברה מסגרת של פוליסות ביטוח בכלל חברה לביטוח בסך של 598,965 אלפי ש"ח.	סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע הפעילות):
464,301 אלפי ש"ח מתוך המסגרת בבנק וכן 70,347 אלפי ש"ח מתוך המסגרת של פוליסות ביטוח.	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים +1.15%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
-	מועדי פרעון קרן וריבית:
העמדת הון עצמי בסך של 43,740 אלפי ש"ח לשלבים אי'+ב' שיגדל לסך של 54,840 אלפי ש"ח לצורך פתיחת שלב ג'. יצוין כי לתאריך הדוח הועמד מלוא ההון העצמי על ידי החברה בהתאם לתנאי הסכם הליווי.	תניות פיננסיות מרכזיות:
שלב אי'- היתר בנייה ומכירת 47 יח"ד בתמורה שלא תפחת מסך של 72,710 אלפי ש"ח. שלב ב'- היתר בנייה ומכירת 85 יח"ד משלבים אי' ו-ב' בתמורה שלא תפחת מסך של 130,000 אלפי ש"ח. בנוסף, שיעור ביצוע של 30% לפרויקט או הגדלת ההון העצמי ב- 20% מעלויות שלב ב' של הפרויקט (סך של כ- 11,000 אלפי ש"ח) עד להשלמת שיעור ביצוע כאמור לעיל. שלב ג'- היתר בנייה ומכירת 165 יח"ד וכן שיעור ביצוע של 50% בשלבים אי'+ב'. לתאריך הדוח החברה עומדת בכל התנאים הנדרשים לפתיחת הליווי לכל שלבי הפרויקט כמפורט לעיל.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות המפונים והחברה במקרקעין; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס. - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	בטחונות:

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2021	לתאריך הדוח	שעבודים	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות המפונים והחברה במקרקעין
-	ללא הגבלה בסכום	אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)	שעבוד זכויות החברה לקבלת עודפים
162,666 אלפי ש"ח (הערך ההתחייבותי המקסימלי של אג"ח (סדרה יג') כפי שהיה במועד ההנפקה).			

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי הסיום המתוכננים בפרויקט, מועדי הסיום המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

ה) פרויקט מהותי מאוד - מערב רמלה מגרשים 102-105 - 158 יח"ד - חלק החברה בפרויקט 100%

הא) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
רמלה מגרשים 102-105	שם הפרויקט:
חלק מחלקות 16,17 ו-19 בגוש 4351, מגרשים 102-105 ברמלה מערב (בתב"ע לה/6/170).	מיקום הפרויקט:
6 בניינים הכוללים זכויות ל-158 יח"ד.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ישירות על ידי החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
-	ציון שמות השותפים לפרויקט:
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
בחודש ינואר 2017 נרכשה אופציה לרכוש מרמ"י במחיר מלא ובפטור ממכרז כ-86.2% מהזכויות במגרשים. בחודש דצמבר 2017 נרכשה האופציה לרכישת כ-13.8% הנותרים מהזכויות במגרשים. בחודש דצמבר 2019 רמ"י הקצתה לחברה את המגרשים הכוללים זכויות בנייה ל-162 יח"ד (עקב מגבלות גובה מספר היחידות הסופי קטן בסופו של דבר ל-158 יח"ד).	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
כ-11,358 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
נובמבר-דצמבר 2021	מועד התחלת עבודות הקמה [צפוי]:
ספטמבר 2023	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי]:
נובמבר 2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]:
ספטמבר 2023	מועד סיום שיווק [צפוי]:
חברת הבת א.ש.י הינה הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
חכירה לדורות מכוח חוזה חכירה שנחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין):
שכונת רמלה מערב הינה שכונה חדשה הנמצאת בסמיכות לבאר יעקב. כביש 200 שנסלל מחבר את השכונה לכביש 431.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט רמלה 102-105 נכון ל-31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	158 יח"ד	כ-23,004 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-1,944 מ"ר מרפסות וכ-4,860 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2020	שנת 2021				הנתונים לפי 100% שהינו חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
49,333	49,333	49,333	34,810	34,810	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
33,492	33,597	34,659	35,392	36,342	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	24	1,301	עלויות מצטברות בגין בניה
1,984	3,036	3,932	3,550	4,352	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
84,809	85,966	87,924	73,776	76,805	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	6,863	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	115,235	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	2,770	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	124,868	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	25.2%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	ספטמבר 2023	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

עד שנת 2020	שנת 2021						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
---	---	---	---	20		יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	---	2,746		יח"ד (מ"ר)	
---	---	---	---	15,195		יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח)
---	---	---	---	---	20	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	---	---	2,746	יח"ד (מ"ר)	
---	---	---	---	---	15,195		מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ש"ח)
---	---	---	---	---	286,831	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
---	---	---	---	---	47,242	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
---	---	---	---	---	434,313	מקדמות שנתקבלו עד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	
---	---	---	---	---	16.5%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה מסך הכנסות צפויות (%)	
---	---	---	---	---	138	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
---	---	---	---	---	15,886	יח"ד (מ"ר)	
---	---	---	---	---	65,485		סה"כ עלות מצטברת המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	---	11 חוזים 1,231 מ"ר		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2022 (כמות/ מ"ר)
---	---	---	---	---	16,955		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2022 (ש"ח)

(ה) רווחיות גולמית

ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
257,113	*286,831	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
211,029	**201,673	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
46,084	85,158	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
46,084	85,158	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
17.9%	29.7%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
12,890	15,385	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

*העלייה בהכנסות הצפויות הינה בהתאם למחירי מכירה בפועל בפרויקט.
 **הירידה בעלויות הצפויות הינה בעיקר עקב קיטון בעלות הקרקע בעקבות החזר שהתקבל מרמ"י בהליך שומה נגדית שהוגשה.

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת ירידה של 15%	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	100% (סה"כ) רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	
באלפי ש"ח							
49,220	61,199	73,179	85,158	97,138	109,117	121,097	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
103,888	97,645	91,402	85,158	78,915	72,672	66,428	השפעת שינוי ביתרת עלויות על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
ביום ה-5.2.2020 נחתם הסכם מימון קרקע עם בנק לאומי לישראל בע"מ. ביום 14.11.2021 נחתם הסכם ליווי לפרויקט עם בנק לאומי לישראל בע"מ.		מוסד מלווה:	
-	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
269,859 אלפי ש"ח מתוכו 76,305 אלפי ש"ח כאשראי כספי.	סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי):		
257,937 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
פריים +0.3%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
-	מועדי פרעון קרן וריבית:		

העמדת הון עצמי בסך של 34,500 אלפי ש"ח.	תניות פיננסיות מרכזיות:
מכירת 20 יח"ד במכירה מוקדמת.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס. - שעבוד כל זכויות החברה הקיימות ועתידיות לגבי המקרקעין והפרויקט, לרבות כל המחוברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט. - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	בטחונות:

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2021	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום		קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין	שעבודים
---	---	---	אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים בפרויקט, מועדי הסיום וההתחלה המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו עיכובים בהוצאת היתרי בנייה למגרשים; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ו) **פרויקט מהותי מאוד – מתחם האלף בראשון לציון - 43,635 מ"ר למכירה (26,305 מ"ר משרדים, 548 מ"ר**

מסחר וחניון של כ- 16,782 מ"ר)

(א) **הצגת הפרויקט**

פרטים	סעיף
מתחם האלף ראשון לציון	שם הפרויקט :
חלק מחלקה 228 בגוש 3946 מגרש 5084 בראשון לציון (בתב"ע רצ/מק/1/1000/2).	מיקום הפרויקט :
הפרויקט למכירה כולל מחצית (50%) מהשטחים ב- 2 בנייני משרדים המהווים בשלמות (100%) שטח של 52,609 מ"ר עם רחבת מסחר של 1,097 מטר מעל חניון של 33,564 מטרים. יצוין כי חלק הפרויקט המסווג כפרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד במסגרת הטבלאות הנ"ל, מהווה מחצית מהשטחים האמורים, כאשר יתרת השטחים מסווגת כנדל"ן להשקעה.	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
מוחזק ע"י חברת הבת פרשקובסקי מניבים בע"מ	מבנה האחזקה בפרויקט :
-	ציון שמות השותפים לפרויקט :
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
בחודש יוני 2018 זכתה נתיבי דור במכרז של עיריית ראשון לציון לרכישת הקרקע.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
9,133 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
בחודש אוגוסט 2020 התקבל היתר בנייה והחלו העבודות.	מועד התחלת עבודות הקמה :
דצמבר 2022	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן] :
בחודש מאי 2019 נמכרו מחצית משטחי הפרויקט לכשיושלם לחברת הביטח מגדל (המחצית השנייה של שטחי הפרויקט נותרה בידי פרשקובסקי מניבים ומיועדת להשכרה ובהתאם מסווגת כנדל"ן להשקעה).	מועד התחלת שיווק בפרויקט :
מאי 2019	מועד סיום שיווק :
חברת א.ש.י צפויה הינה הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין) :
מתחם האלף בראשון לציון נמצא במיקום מרכזי בסמוך לצירי תנועה ורכבת (כולל רכבת קלה בעתיד) וצפוי לכלול שטחי משרדים, מגורים ומסחר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב) :

(ב) **מצבו התכנוני של הפרויקט**

מצב תכנוני לפרויקט מתחם האלף שטחים למכירה נכון ל-31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ מ"ר	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	43,635 מ"ר	כ-26,305 מ"ר משרדים, 548 מ"ר מסחר וחניון של כ-16,782 מ"ר	משרדים, מסחר וחניון

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				הנתונים לפי 50% שהינו חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט שנמכר
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
40,980	40,980	40,980	40,980	40,980	40,980	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,348	24,753	25,153	25,494	25,757	25,950	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
310	37,741	44,949	72,347	85,912	106,461	עלויות מצטברות בגין בניה
1,854	1,990	2,116	2,167	2,318	2,698	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
49,492	105,464	113,198	140,988	154,967	176,089	סה"כ עלות מצטברת
---	---	---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	---	6,993	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	---	40,382	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	---	2,866	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
---	---	---	---	---	50,241	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
---	---	---	---	---	72.9%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
---	---	---	---	---	דצמבר 2022	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

ביום 12 במאי 2019 התקשרה חברת הבת פרשקובסקי מניבים, המחזיקה בפרויקט, במערכת הסכמים עם מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (בסעיף זה יחדיו: "הרוכשת"), לפיהם תמכור פרשקובסקי מניבים לרוכשת מחצית בלתי מסויימת (כ-26,305 מ"ר משרדים, 548 מ"ר מסחר וחניון של כ-16,782 מ"ר) מהפרויקט, לאחר שבנייתו הושלמה, בתמורה לסך כולל של כ-300 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לתוספות להסכם שנחתמו בין הצדדים עקב עדכון המפרט של הפרויקט, התמורה גדלה לסך של 308,625 אלפי ש"ח. נכון ליום המאזן, שילמה הרוכשת מקדמות בסך של כ-213,049 אלפי ש"ח (סך של 209,209 אלפי ש"ח לפני הצמדה למדד) בתוספת מע"מ על חשבון התמורה.

(ה) רווחיות גולמית

ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	
300,000	301,921	*318,902	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
218,489	220,838	*226,330	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
81,511	81,083	92,572	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	21,653	67,119	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
81,511	59,430	25,453	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
27.2%	26.9%	29.0%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	9,500	9,500	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)**
9,500	9,500	9,500	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)**

* ההכנסות והעלויות הצפויות עודכנו עקב תוספות להסכם בדבר שדרוג המפרט וכן עקב עליית המדד.
** המחיר כאמור מתייחס למטר משרדים ברוטו ברמת מעטפת שמהווים את עיקר הממכר בפרויקט.

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	
באלפי ש"ח							
32,990	30,478	27,966	25,453	22,942	20,429	17,917	השפעת ביתרת בנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר

*עקב מכירת כל השטחים המיועדים למכירה בפרויקט, לא הוצג ניתוח רגישות על השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר.

(ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט בשלמותו (כולל מחצית מהפרויקט המיועדת להשכרה ומוצגת תחת סעיף נדל"ן להשקעה)

תיאור ההלוואה			
147,243 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
49,908 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
בחודש אוגוסט 2018 נחתם הסכם מימון לרכישת הקרקע עם בנק לאומי. בחודש ספטמבר 2019 נחתם הסכם ליווי לפרויקט עם בנק לאומי.		מוסד מלווה:	
ההלוואות נלקחו בחודש דצמבר 2021		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
450,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 169,000 אלפי ש"ח).		סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי):	
142,238 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים +0.65%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
-		מועדי פרעון קרן וריבית:	
העמדת הון עצמי בסך של 50,500 אלפי ש"ח.		תניות פיננסיות מרכזיות:	
התחלת בניית הפרויקט עד ליום 1.4.2020.		תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	
לא		האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
■ ערבות החברה לאשראי שניתן לפרשקובסקי מניבים; ■ שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין; ■ שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס; ■ שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.		בטחונות:	

שעבודים ומגבלות משפטיות (ח)

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2021	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום		קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות פרשקובסקי מניבים במקרקעין	שעבודים
ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה לטובת התחייבויות פרשקובסקי מניבים		ערבות החברה	אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

11.2 פרויקטים בתכנון

(א) פרויקט מהותי מאוד – הרצליה גן רש"ל - 156 יח"ד – עסקת קומבינציה בעין ותמורות - חלק

החברה בפרויקט 55.5%

(א) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
הרצליה גן רש"ל	שם הפרויקט :
רחוב הבוסתן, שכונת גן רש"ל, הרצליה. חלקה 207 בגוש 6663, מגרש 401 עפ"י תוכנית 504-0352856 (בתב"ע הר/2369).	מיקום הפרויקט :
4 בניינים בני 9 קומות הכוללים זכויות ל- 156 יח"ד	תיאור קצר של הפרויקט :
55.5%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
ישירות על ידי החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט :
-	ציון שמות השותפים לפרויקט :
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
בחוודש אוקטובר 2020, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם להמחאת כל זכויותיו והתחייבויותיו מכוח הסכם קומבינציה שנחתם בין המוכר לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 207 בגוש 6663, בשכונת גן רש"ל בהרצליה. בהתאם להוראות תכנית בניין עיר הר/2369, ניתן לבנות על המקרקעין 156 יחידות דיור. היחידות שייבנו במקרקעין תחולקנה בין החברה לבין בעלי המקרקעין באופן שבו החברה תהיה זכאית ל- 77.75% מהיחידות ואילו בעלי המקרקעין ל- 22.25% מהיחידות. בנוסף, יהיו זכאים בעלי המקרקעין ל- 28.6174% מתקבולי החברה ממכירת יחידות החברה.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
כ-5,973 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
ספטמבר 2022	מועד התחלת עבודות הקמה [צפוי] :
דצמבר 2024	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי] :
ספטמבר 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי] :
דצמבר 2024	מועד סיום שיווק [צפוי] :
חברת הבת א.ש.י צפויה להיות הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
הערת אזהרה על זכויות הבעלים מכוח הסכם קומבינציה.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :
קומבינציה בעין בשיעור של 22.25% וכן תמורות לבעלים בסך של 28.6174% מתוך תקבולים ממכירת 77.75% מהיחידות של החברה.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין) :
שכונת גן רש"ל ממוקמת בצפון העיר הרצליה ונתחמת בדרך ירושלים ממזרח, רחוב הבריגדה היהודית מדרום, רחוב יבנה מצפון ורחוב כנפי נשרים ממערב. בשכונה ישנם בניינים בבנייה רוויה של 3-4 קומות לצד בתים צמודי קרקע. בשכונה בתי כנסת ובית ספר יסודי. קיים פיתוח סביבתי מלא.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב) :

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט גן רש"ל הרצליה נכון ל-31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-20,601 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-2,695 מ"ר מרפסות וכ-13,829 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	156 יח"ד	-

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2020	שנת 2021				הנתונים לפי 100% שהינו חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
*5,500	*5,500	*5,500	*5,500	*5,500	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
119,598	115,576	115,819	115,893	116,127	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות**
-	-	4	4	4	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
125,098	121,076	121,323	121,397	121,631	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	47,546	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	125,649	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	10,046	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	183,241	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	38.8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	דצמבר 2024	מועד השלמת בנייה צפוי

* כולל הפרשה לעלות למוכר של עסקת הקומבינציה בסך של 2,100 אלפי ש"ח שתשולם עם הוצאת היתר בנייה.

** כולל הפרשה בגין התחייבות לשירותי בנייה ותמורות בסך של 110,374 אלפי ש"ח.

(ד) שיווק הפרויקט

עד לתאריך הדוח, טרם החל שיווק או בנייה של הפרויקט וטרם נחתמו חוזי מכירה ליח"ד בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי בדבר שיווק הפרויקט.

(ה) רווחיות גולמית

ליום 31.12.2021	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
357,649	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
304,872	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
52,777	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
52,777	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
14.8%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
23,498	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

ההכנסות והעלויות בפרויקט כוללים את חלק הבעלים בעסקת התמורות וכן שירותי בנייה לבעלים.

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת ירידה של 15%	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	
באלפי ש"ח							
17,667	29,370	41,073	52,777	64,480	76,183	87,886	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
80,263	71,101	61,939	52,777	43,615	34,453	25,291	השפעת שינוי ביתרת עלויות על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

לתאריך הדוח טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות

נכון לתאריך הדוח טרם נרשמו שעבודים על מקרקעי הפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים בפרויקט, מועדי הסיום וההתחלה המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו עיכובים בהוצאת היתרי בנייה למגרשים; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ב) פרויקט פינני בינוי מהותי מאוד – בני דן- 106 יח"ד – מתוכן 51 יח"ד למכירה ע"י החברה

(א) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
שם הפרויקט :	בני דן צירלסון
מיקום הפרויקט :	בין הרחובות בני דן, הרב פרידמן וצירלסון חלקה 1245 בגוש 6212 בתל אביב
תיאור קצר של הפרויקט :	הריסת 4 בניינים ישנים בהם 55 יח"ד ובניית 4 בניינים חדשים בהם 106 יח"ד בהתאם לתמ"א 38/2 ותוכנית הרובעים של תל אביב, כאשר 55 יח"ד חדשות יימסרו לבעלי הזכויות ו-51 יח"ד ישווקו ע"י החברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :	כ- 48%
מבנה האחזקה בפרויקט :	ישירות על ידי החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט :	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :	החברה החלה להחתים את בעלי הקרקע על הסכם תמ"א 38/2 החל מחודש נובמבר 2018. נכון לתאריך הדוח, החברה החתימה 54 דיירים מתוך 55 בעלי הזכויות במתחם.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :	כ-3,137 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [צפוי] :	ספטמבר 2022
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי] :	יוני 2025
מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי] :	דצמבר 2021
מועד סיום שיווק [צפוי] :	יוני 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע :	חברת הבת א.ש.י צפויה להיות הקבלן המבצע בפרויקט.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי תמ"א 38/2 שנחתמו עם בעלי הקרקע.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינני בינוי/ אחר) :	במהלך חודש נובמבר 2018, החלה החברה להחתים בעלי זכויות במתחם המקרקעין שלעיל על הסכמים בדבר ייזום והקמת פרויקט במסגרת תמ"א 38/2. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג כמקובל בהסכמים מסוג זה לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין) :	אין.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :	הפרויקט מוקם ברחובות בני דן צירלסון בצפון הישן של תל אביב בסמוך לפארק הירקון. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 3-4 קומות. הפיתוח העירוני ותיק וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב) :	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט בני דן צירלסון נכון ל-31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 11,805 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ- 1,586 מ"ר מרפסות וכ- 5,966 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	106 יח"ד (מתוכם 51 לשיווק על ידי החברה ו-55 ימסרו לבעלי הזכויות הקיימים)	רק לאחר החתמת כל 55 בעלי הזכויות במתחם ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2020	שנת 2021				הנתונים לפי 100% שהינו חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,996	2,019	2,413	2,522	2,794	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
-	-	5	5	5	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,996	2,019	2,418	2,527	2,799	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	155,341	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	98,810	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	10,554	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	264,705	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	1%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	יוני 2025	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

עד שנת 2020	שנת 2021						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
---	---	---	---	2		יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	---	129		יח"ד (מ"ר)	
---	---	---	---	61,578		יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח)
---	---	---	---	---	2	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	---	---	129	יח"ד (מ"ר)	
---	---	---	---	---	61,578		מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ש"ח)
---	---	---	---	---	305,999	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (לא כולל הכנסות משירותי בנייה בסך של כ- 66,000 אלפי ₪)	שיעור השיווק של הפרויקט
---	---	---	---	---	7,966	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
---	---	---	---	---	---	מקדמות שנתקבלו עד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	
---	---	---	---	---	2.6%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה מסך הכנסות צפויות (%)	
---	---	---	---	---	49	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
---	---	---	---	---	4,558	יח"ד (מ"ר)	
---	---	---	---	---	2,722		סה"כ עלות מצטברת המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	---	2 חוזים 176 מ"ר		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2022 (כמות/מ"ר)
---	---	---	---	---	56,353		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2022 (ש"ח)

(ה) רווחיות גולמית

ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
261,427	371,999	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
204,676	267,505	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
56,751	104,494	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
56,751	104,494	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
21.7%	28.1%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
47,009	57,265	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

* הגידול בהכנסות ובהוצאות הצפויות בהשוואה לאשתקד נובע מהצגת ההכנסות וההוצאות כולל שירותי בנייה לבעלי הקרקע וכן גידול בצפי ההכנסות בהתאם למחירי המכירה בפועל.

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת ירידה של 15%	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	
באלפי ש"ח							
49,890	68,091	86,293	104,494	122,696	140,898	159,099	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
144,200	130,965	117,730	104,494	91,259	78,024	64,789	השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

נכון לתאריך הדוח טרם נחתם הסכם ליווי בגין הפרויקט.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות

נכון לתאריך הדוח טרם נרשמו שעבודים על מקרקעי הפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים בפרויקט, מועדי הסיום וההתחלה המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו עיכובים בהוצאת היתרי בנייה למגרשים התלויים בין היתר בהחתמת כל בעלי הזכויות במתחם; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ג) פרויקט לא מהותי- לוד בן שמן- 66 יח"ד למכירה (מוחזק ע"י חברת נתיבי דור בבן שמן, חברה

נכדה של החברה, המוחזקת על ידי בשרשור ב-100%

ביום 15 ביוני 2020, התקבלה הודעה מדירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ ("דירה להשכיר") לפיה הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה, על ידי ועדת המכרזים, במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד בינוי והשיכון, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ-8,882 מ"ר. לאחר פרצלציה שונו מספרי החלקות לחלקות 21 ו-22 בגוש 7350 ("הקרקע") בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הכולל סך הכל 352 דירות ושטחי מסחר. מתוך 352 הדירות, 66 יחידות דיוור יהיו למכירה בצורה פרטנית בשוק החופשי ויתרת 286 יחידות דיוור תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים. בנוסף, הפרויקט כולל כ-1,400 מ"ר (עיקרי) של שטחי מסחר להשכרה. בהתאם למסמכי המכרז פרשקובסקי מניבים רכשה את הזכויות עבור חברת בת חדשה בשם "נתיבי דור בבן שמן בע"מ" שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט.

הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה במכרז בתמורה לסך של כ-41.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור מרכיב הקרקע. בנוסף, הוצאות פיתוח בסך של כ-63.4 מיליון ש"ח ("סך עלויות הקרקע והפיתוח"). מתוך סך עלויות הקרקע והפיתוח כ-30.7 מיליון יוחסו לחלק הפרויקט הכולל את 66 הדירות למכירה. בהתאם להערכת החברה סך העלויות הצפויות של חלק הפרויקט הכולל את 66 הדירות למכירה הינן בסך של כ-95 מיליון ש"ח והרווחיות הגולמית הצפויה הינה בסך של כ-25 מיליון ש"ח.

בחדש ינואר 2022 נחתמו 2 הסכם ליווי עם בנק לאומי לישראל בע"מ האחד לליווי חלק הפרויקט הכולל 66 יח"ד למכירה והשני לחלק הפרויקט הכולל 286 יח"ד להשכרה ארוכת טווח ושטחי מסחר להשכרה.

בהתאם לתנאי הסכם הליווי למגורים, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים כמפורט להלן, יוקצו לנתיבי דור בבן שמן למטרת מימון הפרויקט בלבד, מסגרות אשראי בסך של עד 120 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "מסגרת האשראי"), מתוכן מסגרת ערבויות חוק מכר בסך של כ-75 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי כספית עד לסך כולל של 45 מיליון ש"ח. סכומים שינוצלו ממסגרת האשראי יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.3% וכן, תשלם נתיבי דור בבן שמן עמלות מקובלות בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות.

בהתאם להסכם הליווי, מועד הפירעון הסופי של מסגרות האשראי הינו ביום 28 בפברואר 2025.

העמדת מסגרת האשראי על פי הסכם הליווי למגורים כפופה לתנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכללם, רישום שעבודים ובטחונות לטובת הבנק על זכויות נתיבי דור בבן שמן בפרויקט, הוצאת היתר בנייה לפרויקט, השקעת הון עצמי על ידי נתיבי דור בבן שמן בסך של כ-14.9 מיליון ש"ח המהווים כ-15% מההוצאות לפי תקציב חלק הפרויקט המיועד למגורים למכירה, מכירה מוקדמת של 10 יח"ד וכיוצ"ב.

הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי ליווי.

נכון לתאריך הדוח, לפרויקט קיימים היתרי חפירה, דיפון וביסוס והחברה החלה את עבודות החפירה של המרתף. תחילת שיווק הפרויקט צפויה לקראת הרבעון הרביעי של שנת 2022.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט הכולל נתונים בדבר העלויות הצפויות והרווחיות הגולמית הצפויה, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, טרם הוצאת היתר בנייה לפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה וזאת בשים לב לשלב המקדמי של הפרויקט, לרבות במידה ויחולו שינויים במחירי המכירה הצפויים של הדירות, בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם

חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ד) פרויקט מהותי מאוד - הרצליה מסחרי- שירותי בנייה לבעלי קרקע

בחודש יולי 2019, פרשקובסקי מניבים, זכתה בהליך התמחרות שבוצע במסגרת הליך פירוק שיתוף לרכישת כ-54% מהמקרקעין הידועים כמגרש 4008 לפי תב"ע הר/2030 ו-הר/2030א, המהווה את חלקה 49 בגוש 6591, בהרצליה (להלן בסעיף זה: "המקרקעין") בתמורה לסך של כ-206 מיליון ש"ח. פרשקובסקי מניבים התקשרה עם בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין בהסכם שירותי בניה לפיו, עבור בניית הפרויקט בגין חלקם של בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין (כ-46%) ועבור בניית מרתף הפרויקט, תשולם לחברה תמורה קבועה בהסכם. על פי זכויות הבנייה הקיימות לתאריך הדוח, על המקרקעין ניתן להקים מבנים הכוללים כ-46 אלפי מ"ר בייעוד לתעסוקה ולמסחר וכן חניון שהזכויות בו היו שייכות לצדדי ג'. על אף האמור, ביום 27 ביולי 2021 התקשרה פרשקובסקי מניבים בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו המהוות מחצית משטחי המרתף בפרויקט (בחלקים בלתי מסוימים), בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח. בנוסף, ביום 19 בדצמבר 2021 התקשרה פרשקובסקי מניבים עם צד ג' אחר, שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת 6.45% משטחי החניות במרתף הפרויקט בתמורה לסך של 1.4 מיליון ש"ח.

בהתאם לאמור לעיל, פרשקובסקי מניבים צפויה לקבל הכנסות בגין שירותי בנייה בפרויקט הכוללים כ-46.69% מהשטחים העיליים והשטחים התת קרקעיים ששייכים למערכות הבניין, כ-43.55% משטחי החניות במרתף וכ-50% משטחי האחסנה במרתף בסך מוערך של כ-242.3 מיליון ש"ח, כאשר הרווחיות הגולמית הצפויה בגין שירותי הבנייה כאמור צפויה לעמוד על סך של כ-79.1 מיליון ש"ח. הרווחיות הגולמית כאמור צפויה להיות מוכרת לאורך תקופת ביצוע הפרויקט. לפרויקט קיים היתר חפירה ודיפון והעבודות צפויות להתחיל בחודש אפריל 2022.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט הכולל נתונים בדבר העלויות הצפויות והרווחיות הגולמית הצפויה, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, טרם הוצאת היתר בנייה לפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה וזאת בשים לב לשלב המקדמי של הפרויקט, לרבות במידה ויחולו שינויים במחירי המכירה הצפויים של הדירות, בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

11.3 עתודות קרקע

לחברה עתודות קרקע לפיתוח ותכנון, כמפורט להלן. מזמן לזמן מאתרת החברה עתודות קרקע פוטנציאליות חדשות ופועלת לרכישתן בהתאם לצרכיה. להלן פרטים אודותיהן:

(א) ראשון לציון (גוש 3924 חלקה 99) - חלק החברה 100%

ביום 23 בינואר 2002 התקשרה א.ש.י. עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 4,211 מ"ר מתוך חלקת מקרקעין הידועה כגוש 3924 חלקה 99 בשטח כולל של 13,422 מ"ר בראשון לציון (בסעיף זה: "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ-463 אלפי דולר ארה"ב. במועד הרכישה יעוד המקרקעין היה לנופש מטרופוליני. לאור האמור, א.ש.י. רשומה כבעלים של 4,211 מ"ר מתוך שטח המקרקעין.

כמו כן, הומלצה להפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז, תוכנית רצ/1/92 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית ראשון לציון לשינוי ייעוד המקרקעין מנופש מטרופוליני למגורים. בנוסף, קיימת הפקעה על חלק מהמקרקעין להרחבת כביש וכן רשומות זיקת הנאה וזכות קדימה על המקרקעין. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-2,257 אלפי ש"ח. לתאריך הדוח החברה לא יכולה להעריך את זכויות הבנייה שיאשרו למקרקעין, ככל ויאשרו וכן את שינוי הייעוד ביחס למקרקעין.

(ב) ראשון לציון (גוש 3633 חלקות 108,109,111) - חלק החברה 100%

ביום 22 בנובמבר 2017 התקשרה החברה עם אחייניותיו של מר ארנון פרשקובסקי (מבעלי השליטה בחברה המכהן כנשיא החברה) בעסקה לרכישת זכויותיהן בקרקע בשטח של כ-830 מ"ר (המהווים 3.7% (2/54) מחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 בראשון לציון (להלן בסעיף זה: "החלקות")) וזאת בתמורה לסך של כ-1,204 אלפי ש"ח. בגין הסכם זה הוגשו תובענות לבית המשפט, בדרישה לאכיפה מחד וביטול מאידך, בשל המחלוקת בשאלה על מי לשאת בהיטל השבחה בגין תוכניות שקיבלו תוקף עובר לחתימת ההסכם (להלן: "התובענה").

לימים, בחודש מרץ 2021 (לאחר שזכתה בחודש פברואר 2021 בהתמחרות שנערכה אצל כונס נכסים שמינה בית משפט במסגרת הליך פירוק שיתוף), חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות לכ-57.4% נוספים מהחלקות האמורות מאחיינית נוספת של מר ארנון פרשקובסקי ומצדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בתמורה לסך של כ-36.2 מיליון ש"ח (לפי שווי של 63 מיליון ש"ח ל-100% מהזכויות) וזאת באישור בית משפט.

בעקבות תוצאות התמחרות כאמור, הגיעו הצדדים בתובענה לפשרה, ביחס לזכויות ב-3.7% מהחלקות נשוא ההסכם מיום 22.11.2017, לפיה החברה תרכוש את הזכויות מושא ההסכם האמור במחיר שנקבע דאז, מחודש נובמבר 2017, וכי החברה תישא בהיטל השבחה גם בשל תוכניות שקיבלו תוקף לפני חתימת ההסכם כאמור.

יצוין כי יתרת כ-38.9% מהזכויות בחלקות מוחזקים בידי בעלי השליטה בחברה, איתם ערכה החברה הסכם שיתוף לצורך פיתוח הקרקע עד לאישור תב"ע מפורטת לגבי המקרקעין, כאמור בתקנה 22 בפרק פרטים נוספים על התאגיד להלן.

יצוין כי לגבי חלקות 108 ו-111 קיימת תב"ע בהכנה בייעוד למגורים.

עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-41.5 מיליון ש"ח.

(ג) מורדות לינקולן - מחיר למשתכן - בחיפה - חלק החברה 100%

בהתאם להחלטת ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל מיום 31.12.2019, החברה זכתה במכרז "מחיר למשתכן", לחכירת מגרשים 1051-1049 ו-1056 והידועים כגוש 10732 חלקות 79, 77, 75, 45-32, 19, 15-7 ו-

4 במורדות לינקולן בחיפה (בסעיף זה: "**המקרקעין**") בתמורה לדמי היוון בסך של 44,067 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח לרמ"י בסך של 18,090 אלפי ש"ח (בנוסף, החברה צפויה לשלם אגרות, היטלים ודמי הקמה לרשות המקומית ולתאגיד המים והביוב עפ"י הדין וחוקי העזר). המקרקעין כוללים זכויות לבניית 378 יח"ד בארבעה בניינים ביניהם 302 יח"ד למכירה במסלול מחיר למשתכן בתמורה לסך של 7,896 ש"ח למטר (כולל מע"מ) וכן 76 יח"ד למכירה בשוק החופשי. התמורה שולמה באמצעות הון עצמי ונטילת הלוואה בסך של כ-55 מיליון ש"ח מבנק לאומי לישראל, הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.55% (נכון ליום 31.12.2021 ההלוואה סולקה). בהתאם להערכת החברה סך העלויות הצפויות של הפרויקט הינן בסך של כ-454 מיליוני ש"ח והרווחיות הגולמית הצפויה הינה בסך של כ-66 מיליוני ש"ח. החברה פועלת לקידום התכנון של הפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט הכולל נתונים בדבר העלויות הצפויות והרווחיות הגולמית הצפויה, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, טרם הוצאת היתר בנייה לפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה וזאת בשים לב לשלב המקדמי של הפרויקט, לרבות במידה ויחולו שינויים במחירי המכירה הצפויים של הדירות, בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ד) **באר יעקב מגרש 133 - חלק החברה (100%)**

בהתאם להחלטת ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל מיום 28/12/2020, החברה זכתה במכרז לרכישת זכויות חכירה במושע במגרש לבנייה רוויה של סה"כ 100.9 יח"ד בחלק בלתי מסוים והידוע כמגרש 133, חלק מחלקה 162 בגוש 4041 בבאר יעקב המיועד לבניית 174 יח"ד בבנייה רוויה (בסעיף זה: "**המקרקעין**"). יצוין כי זכות החכירה של המקרקעין מתייחס לחלקה היחסי של קק"ל, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית מ/מ/4/1517 לפיה הוקצו לקק"ל זכויות להקמת 100.9 יח"ד מתוך 174 יח"ד סה"כ במגרש.

התמורה בגין זכויות החכירה לבנייה רוויה של 100.9 יח"ד מסתכמת לסך של כ-67,668 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח). סכום הוצאות הפיתוח שתשלם החברה לרמ"י הינו כ-1,318 אלפי ש"ח. בנוסף, החברה תידרש לתשלום אגרות והיטלים למועצת באר יעקב בהתאם לחוקי העזר העירוניים. התמורה שולמה באמצעות הון עצמי ונטילת הלוואה מהבנק הבינלאומי הראשון בסך של כ-64 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.4%. בהתאם להערכת החברה סך העלויות הצפויות של הפרויקט הינן בסך של כ-173 מיליוני ש"ח והרווחיות הגולמית הצפויה הינה בסך של כ-45 מיליוני ש"ח.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט הכולל נתונים בדבר העלויות הצפויות והרווחיות הגולמית הצפויה, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, טרם התקשרות עם יתרת בעלי הזכויות במגרש וטרם הוצאת היתרי בנייה וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה וזאת בשים לב לשלב המקדמי של הפרויקט, לרבות במידה ויחולו שינויים במחירי המכירה הצפויים של הדירות, בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ה) מתחם האלף ראשון לציון מגורים - חלק החברה (100%)

בחודש נובמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם לרכישת זכויותיהם ב- 50,000/9,496,630 חלקים מחלקה 10 בגוש 3947 במתחם האלף בראשון לציון המקנים זכויות ל-1,506 מ"ר בתמורה לסך של 6,500 אלפי ש"ח. בהתאם לטבלאות איחוד וחלוקה של תוכנית רצ/מק/7/1000/1 הזכויות מקנות 16.3% ממגרש תמורה 1072 שיכללו 76 יח"ד למגורים, היינו חלקה של החברה מסתכם ב-12.4 יח"ד. בכוונת החברה לפעול לצורך התקשרות עם יתרת בעלי הקרקע במגרש והוצאת היתרי בנייה, בכפוף לאישור התב"ע.

(ו) מתחם הרובע המיוחד אשדוד - חלק החברה (100%)

ביום 20 בינואר 2021 התקשרה החברה בחוזה עם אחים דוניץ בע"מ (בסעיף זה: "המוכרת"), לפיו החברה תרכוש מהמוכרת את זכויותיה ב-4 מגרשים במתחם "הרובע המיוחד" באשדוד בשטח כולל של כ-10 דונם והידועים כמגרשים מס' 614 – 617 כהגדרתם בתכנית "הרובע המיוחד – אשדוד" שמספרה 3/124/03/3 המאפשרת, בין היתר, להקים על כל אחד מהמגרשים הנ"ל מבנה בן 96 יח"ד (ובסה"כ על כלל המקרקעין 4 מבנים הכוללים 384 יח"ד) (בסעיף זה: "חוזה המכר" ו-"המקרקעין", בהתאמה).

בתמורה למקרקעין תשלם החברה למוכרת סך של כ-238 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "התמורה"). התמורה שולמה באמצעות הון עצמי ונטילת הלוואה מבנק לאומי לישראל בסך של כ-215 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.55%. בהתאם להערכת החברה סך העלויות הצפויות של הפרויקט הינן בסך של כ-618 מיליון ש"ח והרווחיות הגולמית הצפויה הינה בסך של כ-142 מיליון ש"ח.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט הכולל נתונים בדבר העלויות הצפויות והרווחיות הגולמית הצפויה, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, טרם הוצאת היתר בנייה לפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה וזאת בשים לב לשלב המקדמי של הפרויקט, לרבות במידה ויחולו שינויים במחירי המכירה הצפויים של הדירות, בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ז) הרצל 112 ראשון לציון - חלק החברה 75%

ביום 22 בפברואר 2021 התקשרה החברה צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת 75% מזכויותיו בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון עליהם בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ-460 מ"ר בתמורה ל-9,375 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "המקרקעין"). בנוסף, התקשרה החברה מול אותו צד ג' בהסכם שיתוף לקידום ביצוע של פרויקט פינוי בינוי ביחס של 75% לחברה ו-25% לצד ג' במתחם הידוע כמתחם "החייל האלמוני" המתפרס על המקרקעין ועל חלקות 195-197, 201-206, 209, 435-442 ו-415 בראשון לציון ("מתחם החייל האלמוני"). במתחם החייל האלמוני בשלמותו קיימים 196 יח"ד שצפויות להתפנות ובמקומן צפוי לקום פרויקט שצפוי לכלול כ-700 יח"ד. שיעור ההחתמות על הסכמי פינוי בינוי עומד ליום המאזן על כ-55%. ראו גם סעיף 11.4 (ב) להלן.

אזהרת מידע צופה פני עתיד: לתאריך הדוח, הפרויקט המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב החתמתם (אם בכלל) של יתרת הדיירים בפרויקטים, האם

הפרויקט ייצא בסופו של דבר אל הפועל, באיזה מועד יבוצע, מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, אילו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע בגינו, באילו תנאים וכיוצ"ב.

(ח) חיפה רמת הנשיא - חלק החברה 100%

ביום 26 ביולי 2021 התקשרה החברה בחוזה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכרת"), לפיו החברה תרכוש מהמוכרת את המקרקעין, הידועים כמגרשים 101, 102 ו-105 בחלקות 28, 29 ו-32 בגוש 12721 בשכונת רמת הנשיא בחיפה, דירה שנבנתה על ידי המוכרת בפרויקט "רמת הנשיא" בחיפה וכן זכויות בניה שלא נוצלו על ידי המוכרת במקרקעין סמוכים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע חפ/מק/919 ד', על המקרקעין זכויות בניה מאושרות להקמת כ-352 יח"ד ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון. בתמורה למקרקעין תשלם החברה למוכרת סך של כ-215 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "התמורה"). התמורה שולמה באמצעות הון עצמי ונטילת הלוואה מבנק דיסקונט בסך של כ-172 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.3%. בהתאם להערכת החברה סך העלויות הצפויות של הפרויקט הינן בסך של כ-573 מיליון ש"ח והרווחיות הגולמית הצפויה הינה בסך של כ-110 מיליון ש"ח.

בהתאם להוראות ההסכם, ייתכן ותשולם למוכרת תמורה מותנית נוספת וזאת בגין ניצול זכויות בניה מעבר ל-39,776 מ"ר עיקרי וכן בגין אישור זכויות בניה עתידיות, ככל שיאושרו, בשיעורים משתנים, על-פי מדרגות שהוסכמו בין הצדדים כמפורט להלן:

1. בגין תוספת שטח עיקרי מעל 39,776 מ"ר ועד 43,166 מ"ר, ישולם למוכרת סך של 5,500 ש"ח למטר והמוכרת תשא במלוא היטל ההשבחה.

2. בגין תוספת שטח עיקרי מעל 43,167 מ"ר ועד 46,557 מ"ר, ישולם למוכרת סך של 4,125 ש"ח למטר והמוכרת תשא ב-75% מהיטל ההשבחה.

3. בגין תוספת שטח עיקרי של מעל 46,557 מ"ר, ישולם למוכרת סך של 2,750 ש"ח למטר והמוכרת תשא ב-50% מהיטל ההשבחה.

החברה פועלת לקידום תב"ע להוספת שטחי בניה שיאפשרו בניית 242 יח"ד נוספות כך שהפרויקט יכלול כ-594 יח"ד.

יצוין כי אין וודאות שתוספות זכויות כאמור יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט הכולל נתונים בדבר העלויות הצפויות והרווחיות הגולמית הצפויה, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, טרם הוצאת היתר בנייה לפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה וזאת בשים לב לשלב המקדמי של הפרויקט, לרבות במידה ויחולו שינויים במחירי המכירה הצפויים של הדירות, בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן. בנוסף, קידום התב"ע בדבר הוספת זכויות המתוארת בסעיף זה לעיל נמצאת בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך האם תצא בסופו של דבר אל הפועל, באיזה מועד תבוצע, מספר יח"ד שייבנו, אילו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע, באילו תנאים וכיוצ"ב.

(ט) להלן פירוט בדבר עתודות קרקע חקלאיות הכלולות בתוכנית תמ"ל 3003 ברחובות נכון ליום 31 בדצמבר

2021 :

בחדש דצמבר 2021 נודע לחברה על הפקדה לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבנייה של תוכנית תמ"ל 3003, שהוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, המתייחסת למרחב המאופיין בייעוד חקלאי בשכונת רחובות מזרח ("התוכנית המוצעת", ו-"המרחב החקלאי", בהתאמה).

מטרת התוכנית המוצעת הינה הסדרת הבינוי והפיתוח של המרחב החקלאי לשימושים מעורבים של מגורים, שטחי תעסוקה, מבני ציבור, מסחר ועוד.

עד ליום 31 בדצמבר 2021, החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית המוצעת בהיקף של כ- 91 דונם במרחב החקלאי ("שטחי החברה"), שסווגו כמלאי לזמן ארוך, לפי עלות, שהסתכמה לסך של כ- 152.3 מיליוני ש"ח וזאת במספר עסקאות כמפורט להלן.

במסגרת התוכנית המוצעת, מוצע כי יוקנו לחברה בשטחי החברה, זכויות לבניית 420 יח"ד למגורים, 292 יח"ד להשכרה ארוכת טווח, זכויות בשטח של כ- 4,777 מ"ר לייעוד מסחר וכן 15,354 מ"ר לייעוד לתעסוקה. בנוסף, החברה התקשרה עם צדדי ג' ב-2 עסקאות קומבינציה ששיעור הקומבינציה בהן יקבע במועד אישור התוכנית המוצעת. בהתאם לתוכנית המוצעת, מוצע כי ביחס לשטח הקומבינציה בעסקה הראשונה, יוקנו למוכרים זכויות במגרשי התמורה לכ- 333 יח"ד למגורים, כ- 2,900 מ"ר בייעוד למסחר וכ- 7,580 מ"ר בייעוד לתעסוקה, כאשר בשלב זה, עסקת הקומבינציה עם החברה תחול רק על השטחים למגורים והמסחר שיוצמד למגורים. בנוסף, בעסקת הקומבינציה השנייה מוצע שיוקנו למוכרים זכויות במגרשי התמורה לכ- 62 יח"ד למגורים.

יישום התוכנית המוצעת כפוף, בין היתר, לאישורה הסופי למתן תוקף של התוכנית במתכונת המוצעת.

1. רחובות (גוש 3692 חלקה 35) - חלק החברה 100%

ביום 22 ביולי 2016 התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 2,500 מ"ר מתוך חלקת מקרקעין הידועה כגוש 3692 חלקה 35 בשטח כולל של 15,499 מ"ר ברחובות (בסעיף זה: "המקרקעין") בתמורה לסך של כ- 2,250 אלפי ש"ח. החברה הגישה תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין, אשר נמצאת בהליכי דיון בבית המשפט. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 2,409 אלפי ש"ח.

2. רחובות (גוש 3693 חלקה 53) - חלק החברה 100%

א. בימים 13 במרץ 2018 ו- 3 ביולי 2018 התקשרה החברה בהסכם ובתוספת להסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 11,381 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 53 בשטח כולל של כ- 29,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 12,519 אלפי ש"ח.

ב. ביום 28 במרץ 2018 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 6,711 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 53 בשטח כולל של כ- 29,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 6,711 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 20,573 אלפי ש"ח.

3. רחובות (גוש 3693 חלקה 49) - חלק החברה 100%

ביום 16 במאי 2018 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 11,823 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 49 בשטח כולל של כ- 51,426 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 13,005 אלפי ש"ח.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-13,926 אלפי ש"ח.

4. רחובות (גוש 3692 חלקה 22) - חלק החברה 100%

ביום 31 בדצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3692 חלקה 22 בשטח כולל של כ-18,464 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ-1,700 אלפי ש"ח. החברה הגישה תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין. בתקופת הדוח, נחתם הסכם פשרה מול יתרת בעלי הקרקע, לפיו עם אישור התביעה יוגשו הצעות לעסקאות קומבינציה בקרקע, כאשר לחברה זכות סירוב ראשונה.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-1,852 אלפי ש"ח.

5. רחובות (גוש 3693 חלקה 15) - חלק החברה 100%

ביום 28 בנובמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות בחלקת מקרקעין הידועה כחלקה 15 בגוש 3693 במזרח רחובות בשטח של 49,650 מ"ר, בתמורה לסך של כ-87,500 אלפי ש"ח.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-98,391 אלפי ש"ח.

6. רחובות (גוש 3693 חלקה 49) - חלק החברה 100%

ביום 10 במאי 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 2,000 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 49 בשטח כולל של כ-51,426 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ-3,600 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-3,852 אלפי ש"ח.

7. רחובות (גוש 3689 חלקה 18) - חלק החברה 100%

ביום 26 ביולי 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3689 חלקה 18 בשטח כולל של כ-34,636 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ-1,250 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-1,363 אלפי ש"ח.

8. רחובות (גוש 3693 חלקה 4) - חלק החברה 100%

ביום 2 באוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 500 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3689 חלקה 4 בשטח כולל של כ-31,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ-1,350 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-1,465 אלפי ש"ח.

9. רחובות (גוש 3689 חלקה 18) - חלק החברה 100%

ביום 3 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 250 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3689 חלקה 18 בשטח כולל של כ-34,636 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ-375 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-405 אלפי ש"ח.

10. רחובות (גוש 3689 חלקות 49+53) - חלק החברה 100%

ביום 12 באוקטובר 2020, התקשרה החברה עם בעלי זכויות במקרקעין שהינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בסעיף זה: "המוכרים") במערכת הסכמים ביחס למקרקעין, כמפורט להלן:

1. הסכם מכירה לפיו, החברה תרכוש מהמוכרים בתמורה לתשלום במזומן כ-2.5 דונם בחלקות 49 ו-53 בגוש 3693, בתמורה לסך של כ-5,425 אלפי ש"ח (התמורה נקבעה על פי הערכות שווי שבוצעו למקרקעין האמורים).

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-5,818 אלפי ש"ח.

2. הסכם קומבינציה מותנה, בין היתר, באישור התוכנית המוצעת ורכישה של 100% מהזכויות במגרשים שינבעו לאחר אישור התוכנית המוצעת מחלקות 49, 53 וחלקה 54 (שאינה חלק ממערכת ההסכמים כאמור לעיל) ("מגרשי התמורה") לפיו, החברה תתקשר עם המוכרים בעסקה ביחס ליתרת השטחים שברשותם בחלקות 49 ו-53 בגוש 3693 ובשטח כולל של כ-46 דונם ("שטח הקומבינציה"). בהתאם להסכם הקומבינציה כאמור, שיעור הקומבינציה יקבע במועד אישור התוכנית המוצעת, אם וככל שתאושר, לגבי אותם חלקים של מגורים ומסחר הנלווה למגורים שיוקצו להם במסגרת התוכנית המוצעת ביחס לשטח הקומבינציה. כמו כן, בהסכם הקומבינציה נקבע, כי למשך תקופה של 24 חודשים ממועד אישור התוכנית המוצעת, לחברה זכות להתקשר עם המוכרים בהסכם קומבינציה, באותם התנאים וזאת ביחס לשטחי התעסוקה והמסחר הנלווה לתעסוקה שיוקצו למוכרים.

11. רחובות (גוש 3689 חלקה 18) - חלק החברה 100%

ביום 1 בנובמבר 2020 התקשרה החברה ב-2 הסכמים עם צדדי ג' שונים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזים לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 250 מ"ר כ"א (סה"כ 500 מ"ר) מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3689 חלקה 18 בשטח כולל של כ-34,636 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ-400 אלפי ש"ח כ"א (סה"כ כ-800 אלפי ש"ח).

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-872 אלפי ש"ח.

12. רחובות (גוש 3693 חלקה 4) - חלק החברה 100%

ביום 8 בנובמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 500 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 4 בשטח כולל של כ-31,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ-1,290 אלפי ש"ח.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-1,406 אלפי ש"ח.

13. רחובות (גוש 3693 חלקה 51) - חלק החברה 100%

ביום 8 באפריל 2021, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם קומבינציה מותנה בין היתר, באישור תוכנית תמ"ל 3003 ברחובות לגבי זכויות שינבעו מגוש 3693 חלקה 51. בהתאם להסכם הקומבינציה כאמור, שיעור הקומבינציה יקבע במועד אישור התוכנית, אם וככל שתאושר, לגבי אותם חלקים של מגורים ומסחר הנלווה למגורים שיוקצו למוכרים במסגרת התוכנית ביחס לשטח הקומבינציה.

בהתאם לתוכנית המוצעת, מוצע כי ביחס לשטח הקומבינציה בסעיף זה יוקנו למוכרים זכויות מגרשי התמורה לכ-62 יח"ד למגורים.

14. רחובות (גוש 3693 חלקה 4) - חלק החברה 100%

ביום 23 ביוני 2021 התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 500 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 4 בשטח כולל של כ-31,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ-1,430 אלפי ש"ח.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-1,530 אלפי ש"ח.

(י) **מתחם האלף ראשון לציון- מגרש 541 - חלק החברה 100%**

ביום 1 באוקטובר 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז שפורסם על ידי עיריית ראשון לציון, לביצוע עבודות בינוי ולרכישת מקרקעין הידועים כמגרש 541 חלק בחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ-23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000" ("המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של כ-166.7 מיליון (בתוספת מע"מ) ("התמורה").

ביום 11 בנובמבר 2020 אישרה מועצת העיר ראשון לציון את ההתקשרות בהסכם בין פרשקובסקי מניבים לעיריית ראשון לציון. בהתאם לתנאי המכרז, קיימת לפרשקובסקי מניבים אופציה למכור לעיריית ראשון לציון ב"מכר חוזר" את המקרקעין במשך תקופה של שנתיים ממועד אישור מועצת העירייה את ההתקשרות העירייה בהסכם (פרשקובסקי מניבים תהיה רשאית לבקש מהעירייה הארכה של תקופת המכר החוזר בעוד 6 חודשים נוספים מעבר לשנתיים. הארכה כאמור תהיה בהתאם לשיקול דעתה של העירייה).

נכון לתאריך הדוח, השימושים המותרים על המקרקעין הינם של מסחר, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור. פרשקובסקי מניבים מתכננת להקים על הקרקע בית מלון עם 150 חדרים, לגביו התקשרה בהסכם שכירות מותנה עם צד ג', כ-8,000 מ"ר של שטחי מסחר וכן כ-5,000 מ"ר של מבני ציבור שצפויים להימסר לעירייה. בנוסף, פרשקובסקי מניבים פועלת בשיתוף עם הרשות המקומית לקידום תוכנית של שימושים מעורבים לרבות דיור להשכרה ברת השגה לטווח ארוך ובכפוף להליך של אישור תב"ע, ניתן יהיה לבנות על הקרקע בין היתר כ-1,000 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך 217,054 אלפי ש"ח

11.4 פרויקטים אחרים

(א) **הסכם קומבינציה מותנה- מתחם המחוגה – תל אביב יפו**

א. בחודש יוני 2018, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, שהינם בעלי הזכויות בקרקע בשטח של כ-1.5 דונם ברחוב המחוגה בתל אביב-יפו (בסעיף זה: "**בעלי הזכויות**" ו-"**המקרקעין**"), בהתאמה, שהינה חלק מחטיבת קרקע בשטח כולל של כ-7 דונם עליה חלה תכנית תא/5000 ("**חטיבת הקרקע**" ו-"**התוכנית**"), בהתאמה, בעסקת קומבינציה מותנית שתנאיה העיקריים מפורטים להלן (בסעיף זה: "**העסקה**"):

1. העסקה מותנית בקידום התב"ע החלה על המקרקעין והכנת תכנית מפורטת בתוך פרק זמן של עד כ-6 שנים ממועד חתימת העסקה, אשר תכלול ביחס למקרקעין כ-6,000 מ"ר למגורים ולמסחר (עיקרי + שירות), כאשר תנאי מתלה לעסקה הינו ששטחי הבניה שיאושרו מכוח התוכנית האמורה יכללו לפחות 4,200 מ"ר שטח עיקרי ולפחות 47 יח"ד (בסעיף זה: "**הפרויקט**").

2. העסקה כוללת עסקת קומבינציה בעין, לפיה בעלי הזכויות ימכרו לחברה 50.5% מזכויותיהם במקרקעין ובתמורה תקנה החברה לבעלי הזכויות 49.5% מסך שטחי הבניה העיקריים למגורים ולמסחר בפרויקט (אותו תתכנן ותבנה החברה) ("**עסקת הקומבינציה בעין**"). החברה תישא בהוצאות התכנון והבניה של הפרויקט ואילו בעלי הזכויות יישאו, בין היתר, בהיטלי השבחה בגין התב"ע ובמש"ב. שכן.

3. בנוסף, ניתנה לבעלי הזכויות אופציה לרכישת שירותי בניה מהחברה ביחס לעד 15% מסך שטחי הבניה העיקריים למגורים ולמסחר בפרויקט (בסעיף זה: "**האופציה**"), כאשר מימוש האופציה לקבלת שירותי בניה כאמור יפחית את הזכויות לגביהן תחול עסקת הקומבינציה בעין. ככול ותמומש

האופציה, תשולם לחברה תמורה במזומן מבעלי הזכויות (בתוספת מע"מ) בגין שירותי הבניה אשר תחושב בהתאם לשטחי הבניה בפועל ועל פי מנגנון שנקבע בהסכם.

4. כמו כן, ניתנה לחברה תקופת זמן מוגבלת של עד 24 חודשים (שהוארכו בעקבות הקורונה) לחתימה על הסכמים עם יתר בעלי הזכויות במגרשים הנוספים בחטיבת הקרקע, שלאחריה החברה התחייבה לפעול לקידום התוכנית המפורטת גם אם לא יעלה בידה להתקשר בהסכמים עם בעלי הזכויות כאמור.

ב. בחודשים אוקטובר 2018, ינואר 2019 וספטמבר 2019 התקשרה החברה ב-3 עסקאות נוספות עם צדדי ג' אחרים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, שהינם בעלי הזכויות בקרקע בשטח של כ- 2.55 דונם (בסעיף זה: **"בעלי הזכויות הנוספים"**) ברחוב המחוגה בתל אביב-יפו. ההתקשרות בעסקאות הנוספות מול בעלי הזכויות הנוספים הינה באותם תנאים בהם התקשרה החברה בעסקה מחודש יוני 2018 כמפורט לעיל.

נכון לתאריך הדוח, מקודמת תב"ע חדשה בקשר לחטיבת הקרקע הכוללת כ- 28,000 מ"ר ברוטו לפי תוכנית תא/5000 שצפויה לכלול 80% שטחי מגורים וכ- 20% שטחי מסחר ותעסוקה. ככל והחברה תחתום עם כל בעלי הקרקע בחטיבת הקרקע, 49.5% מהשטחים יימסרו לבעלי הקרקע ויתר השטחים יהיו של החברה.

(ב) פרויקט פינוי בינוי המתחם החייל האלמוני בראשון לציון

במהלך שנת 2018, החלה החברה בהחתמת בעלי הקרקע במתחם החייל האלמוני ברחובות הרצל, ז'בוטינסקי ועולי הגרדום בראשון לציון על הסכם התחדשות עירונית, לפיו בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח של כ-25 מ"ר לשטח הקיים (בכפוף למדידה). במתחם בנויות 196 יחידות (קיימת אפשרות להוסיף בניין עם כ-30 יח' ברחוב הרצל 110) המיועדות לפינוי על קרקע בשטח של כ-12-10 דונם. בכפוף לקבלת היתר בנייה, החברה צופה שיקומו במתחם כ-700 יחידות דיור חדשות וכן כ-5,000 מ"ר מסחר (ככל ויתווסף הבניין ברחוב הרצל 110 כאמור יתווספו יח' דיור שיוקמו בהתאם).

בחודש פברואר 2021, חתמה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכרים") הסכם לרכישת 75% מזכויותיהם בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון, בתמורה לסך של 9,375 אלפי ש"ח (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). המקרקעין מהווים חלק מהשטחים עליהם צפוי לקום פרויקט פינוי הבינוי של מתחם החייל האלמוני.

במועד החתימה על רכישת המקרקעין, חתמה החברה עם אחד מהמוכרים, שקידם גם הוא במקביל וללא קשר לחברה, החתמות של בעלי קרקע במתחם, הסכם שיתוף, לפיו החברה ואותו מוכר יפעלו במשותף בחלוקה של 75% לחברה ו-25% למוכר לצורך המשך החתמת בעלי הקרקע במתחם והוצאת הפרויקט לפועל. ראו גם סעיף 11.3(ז) לעיל.

נכון לתאריך הדוח, החברה והמוכר מקדמים פעולות לצורך השלמת החתמות בעלי הקרקע וכן פועלים מול הרשות המקומית לצורך הליכי גיבוש והכנת תוכנית.

להלן פרטים עיקריים בנוגע לפרויקט:

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2021															
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה (1)	ליום 31.12.2021					מהות הזכויות בקרקע	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	זכויות בנייה			
			שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	עלויות מימון שהונו	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021					מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
												כמות יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	כמות יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר
מתחם החייל האלמוני	ראשון לציון	החברה החלה להחתים את בעלי הקרקע החל מחודש נובמבר 2018	55%	100%	-	*	-	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	עמלות בגין העמדת ערבויות, תשלום דמי שכירות והובלה.	כ-3.5:1	כ-80 מ"ר (טרם בוצעו מדידות)	כ-700 מ"ר יח"ד וכ-5,000 מ"ר מסחר (חלקה של החברה 75%)	כ-110 מ"ר	גיבוש והכנת תוכנית	

(1) טרם נחתם ההסכם אל מול מלוא בעלי הזכויות במתחם.

(2) לתאריך הדוח, מדובר בפרויקט התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי, במתחם החייל האלמוני ברחובות הרצל, ז'בוטינסקי ועולי הגרדום בראשון לציון. הפרויקט המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב מקדמי של גיבוש והכנת תוכנית. אין ביכולתה של החברה להעריך באיזה מועד הפרויקט יבוצע, מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, והיקף שטחי בניה סופיים יאושרו, באילו תנאים וכיו"ב. יובהר כי רק לאחר הכנת תוכנית סופית ניתן יהיה לדעת את מספר יח' הדיור, השטח הסופי, שטחי המסחר וכיוצ"ב.

*עקב אי וודאות לגבי הוצאת הפרויקט אל הפועל ההוצאות שהיו בגין הפרויקט נרשמו ברווח והפסד.

(ג) פרויקט פינני בינוי בשכונת ג'סי כהן בחולון

במהלך המחצית השנייה של שנת 2018, החלה החברה בהחתמת בעלי הקרקע בשכונת ג'סי כהן בחולון על הסכם התחדשות עירונית, לפיו בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח של כ-25 מ"ר לשטח הקיים (בכפוף למדידה ובכפוף למדיניות מוסדות התכנון). נכון לתאריך הדוח, בנויות במתחם כ-420 יחידות דיור המיועדות לפינוי על קרקע בשטח של כ-25 דונם. בכפוף לקבלת היתר בנייה החברה צופה להקים במתחם כ-1,700 יחידות דיור חדשות.

עיריית חולון מקדמת את תוכנית מתאר ח/2040 וכן מקדמת תוכנית כוללנית להתחדשות עירונית בתחום העיר ח/619 ותוכנית נוספת להתחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן. עם אישורה של תוכנית ג'סי כהן ובכפוף להוראותיה ניתן יהיה להתחיל בהליכי תכנון של התוכנית הספציפית למתחם אל מול מוסדות התכנון. תוכנית המתאר ח/2030 אמנם הופקדה בנוסחה הקודם, אך לאור בקשת עיריית חולון/הוועדה המקומית חולון לבצע תיקונים בתוכנית, קיבלה הוועדה המחוזית החלטה ליתן לעירייה לבצע תיקונים ולהפקידה מחדש - הצפי הנו במהלך שנת 2022.

נכון לתאריך הדוח, החברה מקדמת פעולות לצורך השלמת החתמות בעלי הקרקע, כאשר במסגרת התוכנית המתגבשת ייתכן ויהיה קיטון ביחס למספר הסופי של הדירות המפונות. יצוין, כי במתחם קיימות עשרות דירות בבעלות המדינה (עמידר), ובימים אלה החברה נמצאת בשלבים סופיים ואחרונים בגיבוש הסכם לפינוי בינוי גם לדירות אלה.

להלן פרטים עיקריים בנוגע לפרויקט:

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2021													
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה (1)	ליום 31.12.2021					מהות הזכויות בקרקע	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	זכויות בנייה	
			שיעור שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	עלויות מימון שהונו	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021					מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן
שכונת ג'סי כהן	חולון	החברה החלה להחתים את בעלי הקרקע החל מהמחצית השנייה של שנת 2018	55%	100%	-	*	-	הערות	עמלות בגין אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	כ-4:1	כ-70-65 מ"ר יח"ד (טרם בוצעו מדידות)	כמות יח"ד/ממוצע ייעוד אחר	כמות יח"ד/ממוצע ייעוד אחר
קידום תוכנית להתחדשות עירונית ע"י חולון												כ-110 מ"ר	סטטוס הליכי תכנון

(1) טרם נחתם ההסכם אל מול מלוא בעלי הזכויות במתחם.

(2) לתאריך הדוח, מדובר בפרויקט התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי, בשכונת ג'סי כהן בחולון. הפרויקט המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב מקדמי של גיבוש והכנת התוכנית. אין ביכולתה של החברה להעריך באיזה מועד הפרויקט יבוצע, מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, והיקף שטחי בניה סופיים יאושרו, באילו תנאים וכיו"ב. יובהר כי רק לאחר הכנת תוכנית סופית ניתן יהיה לדעת את מספר יח' הדור, השטח הסופי וכיוצ"ב.

(3) ייתכן וכי לאור שינויים בתוכנית המתגבשת יהיה קיטון במספר הבניינים המפונים שייכללו במתחם ובהתאם ייתכן שמספר היחידות המפונות יקטן לכ-350 יחידות דיור, כאשר יחס הדירות החדשות יקטן בהתאם (צפוי להישאר 4:1).

*עקב אי וודאות לגבי הוצאת הפרויקט אל הפועל ההוצאות שהיו בגין הפרויקט נרשמו ברווח והפסד.

(ד) פרויקט פיננוי בינוי ברחובות אלי כהן ודוד רזיאל בבת-ים

במהלך המחצית השנייה של שנת 2021, החלה החברה בהחתמת בעלי הזכויות בדירות בבניינים הממוקמים ברחובות אלי כהן ודוד רזיאל בבת-ים על הסכם התחדשות עירונית, לפיו בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח כמקובל בפרויקטים מסוג זה (בכפוף לאישור רשויות התכנון ובכפוף למדידה).

נכון לתאריך הדוח, בנויות במתחם כ- 208 יחידות דיור המיועדות לפינוי על קרקע בשטח של כ-8.5 דונם. בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל ובכלל זה, אישור תב"ע, אישור רשויות התכנון וקבלת היתר בנייה, החברה צופה להקים במתחם כ-750 יחידות דיור חדשות (מתוכן כ-208 יחידות מיועדות לבעלי הזכויות הקיימים) וכן שטחי משרדים ומסחר. לאחר תאריך המאזן, התקיים דיון בוועדה המחוזית בעניין הפקדתה של תוכנית למתחם שער יוספטל, כאשר המתחם בו פועל החברה הינו חלק מתוכנית זו.

להלן פרטים עיקריים בנוגע לפרויקט:

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2021																
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה (1)	ליום 31.12.2021					מהות הזכויות בקרקע	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	זכויות בנייה				
			שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	עלויות מימון שהונו	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021					מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
												כמות יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	כמות יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	
רזיאל	ברחובות אלי כהן ודוד רזיאל בת-ים	החברה החלה להחתים את בעלי הקרקע החל מהמחצית השנייה של שנת 2021	50%	100%	-	*	-	הערוך אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	עמלות בגין העמדת ערבויות, תשלום דמי שכירות והובלה.	כ-3.6:1	כ-3.6:1	208 יח"ד	כ-70-65 מ"ר (טרם בוצעו מדידות)	750 יח"ד וכן שטחים משרדים ומסחר	כ-110 מ"ר	
הליכי תכנון	סטטוס הליכי תכנון	ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	כמות יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	כמות יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון								

(1) טרם נחתם ההסכם אל מול מלוא בעלי הזכויות במתחם.

(2) לתאריך הדוח, מדובר בפרויקט התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי, ברחובות אלי כהן ודוד רזיאל בבת-ים. הפרויקט המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב מקדמי של גיבוש והכנת התוכנית. אין ביכולתה של החברה להעריך באיזה מועד הפרויקט יבוצע, מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, והיקף שטחי בניה סופיים יאושרו, באילו תנאים וכיו"ב. יובהר כי רק לאחר הכנת תוכנית סופית ניתן יהיה לדעת את מספר יח' הדיוור, השטח הסופי וכיוצ"ב.

*עקב אי וודאות לגבי הוצאת הפרויקט אל הפועל ההוצאות שהיו בגין הפרויקט נרשמו ברווח והפסד.

12. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

מוצרי החברה הינם הדירות בפרויקטים השונים אותם היא מקימה. לפרטים על הכנסות החברה ורווחיותה ראו דו"ח רווח והפסד בדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן וכן הטבלה שבסעיף 9 לעיל.

13. שיווק והפצה

פעילות השיווק של החברה מבוצעת באמצעות מחלקת השיווק בניהולה של גברת סוזי פרשקובסקי המכהנת כסמנכ"לית השיווק של החברה החל מחודש אוקטובר 2017 ואשר הינה קרובה של בעלי השליטה בחברה. לפרטים אודות ההתקשרות עם גב' סוזי פרשקובסקי, ראו תקנה 22 בחלק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה להלן. להערכת הנהלת החברה, לחברה אין תלות בגב' סוזי פרשקובסקי.

14. צבר הזמנות

צבר ההזמנות מבוסס על חוזים חתומים עם רוכשי דירות, אשר טרם הוכרו כהכנסה בדוחות הכספיים של החברה, לפי כללי חשבונאות מקובלים, נכון ליום 31.12.2021.

להלן צבר ההזמנות של החברה שההכנסה בגין טרם הוכרה בהתאם למועדים שלהלן:

מועד	צבר הזמנות (באלפי ש"ח)
ליום 28.2.2022	485,986
ליום 31.12.2021	423,096
ליום 31.12.2020	836,067

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מכרה החברה 1,042 יחידות דיור ו-43,635 מ"ר של משרדים, מסחר וחניון (במתחם האלף בראשון לציון) בסך של כ-2,011,334 אלפי ש"ח. ומתוכם, הכנסה בסך של כ-423,096 אלפי ש"ח, טרם הוכרה בדוחות הכספיים של החברה. בחודשים ינואר ופברואר 2022, מכרה החברה 31 יחידות דיור נוספות בסך של כ-62,890 אלפי ש"ח, כך שבמצטבר לחברה הכנסות מחוזים מכורים בסך כולל של כ-2,074,224 אלפי ש"ח. מתוכם, הכנסה בסך של כ-485,986 אלפי ש"ח, טרם הוכרה בדוחות הכספיים של החברה.

הצפי להכרה בהכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כדלקמן:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	צבר ההזמנות ליום 31.12.2021 שההכנסה בגין טרם הוכרה (באלפי ש"ח)
רבעון ראשון 2022	147,054
רבעון שני 2022	115,249
רבעון שלישי 2022	92,923
רבעון רביעי 2022	40,470
שנת 2023 ואילך	27,400

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד. הנתונים מחושבים, בין היתר, בהתאם להערכות וציפיות החברה באשר להתקדמות הבניה, לקצב מסירת יחידות הדיור לרוכשים בפרויקטים השונים ועל נתונים עובדתיים ותכנוניים המצויים בידי החברה לתאריך הדוח. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה.

15. תחרות

החברה חשופה לתחרות בשני היבטים עיקריים כדלהלן:

בשיווק ומכירת הדירות - בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים ועל כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים ככזה שאינו מהותי מכלל השוק. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בו. לחברה קיימת תחרות מקומית באזורים בהם היא פועלת.

איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש - בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הקבלנים השונים, באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

להערכת החברה, באזורים בהם קיימת תחרות גבוהה היא לא תפגע בחברה הן בשל הוותק של החברה והן בשל המוניטין שהיא צברה. יצוין כי עקב הגידול בביקוש באזורי הפריפריה, החברה החלה לפעול באזורים אלו וזאת על מנת לצמצם תחרות.

16. תחום נדל"ן להשקעה – מבנים מסחריים בישראל

16.1. כללי

החל משנת 2013 לחברה תחום פעילות נוסף של נדל"ן להשקעה הכולל מבנים מסחריים בישראל. במסגרת תחום פעילות זה החברה (לרבות באמצעות חברת בת בשליטתה) הינה בעלת זכויות בקרקעות שונות באזור המרכז שאת חלקן היא רכשה לצורך הקמת מרכזים מסחריים ובנייני משרדים והשכרתם ואת חלקן לצורך השבחה ומכירה.

16.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה של החברה, אשר לתאריך הדוח, מתרכז בנדל"ן להשקעה באזור המרכז בלבד פועלים גופים רבים. להערכת הנהלת החברה, חלקה של החברה זניח בשוק זה, ומביא לכך שהחברה מושפעת באופן מהותי ממגמת השוק ומקיום תחרות חופשית בין הגופים העסקיים השונים.

16.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לתיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה- ראו סעיף 6 לעיל.

16.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- ❖ היכרות וניסיון בשוק הנדל"ן לצורך איתור קרקעות בעלות פוטנציאל;
- ❖ ניהול מיומן ומנוסה בתחום הנדל"ן לצורך קידום פעולות כגון שינוי יעוד וקבלת היתרי בניה;
- ❖ יכולת פיננסית גבוהה לרכישת הנכסים;
- ❖ נגישות להזדמנויות עסקיות ולמקורות מימון מתאימים;
- ❖ בחירה נכונה של תמהיל החנויות והמותגים להם יושכרו הנכסים;
- ❖ התקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית.

16.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

מחסומי כניסה - זמינות קרקעות במיקום ובמחירים הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים והצורך במימון וליווי בנקאי ובדרישות הון עצמי.

מחסומי יציאה - מציאת רוכש במחיר אטרקטיבי והימנעות מהפרת התקשרויות בגין חוזים מחייבים.

16.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות, ושינויים החלים בו

החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של יזמי נדל"ן העוסקים באיתור קרקעות לצורך ייזום ופיתוח נדל"ן מניב. החברה מעריכה את חלקה בשוק המבנים המסחריים בישראל כחלק שאינו מהותי מכלל שוק זה.

16.7. מידע כללי על הפעילות

(א) **האזורים הגיאוגרפיים שבהם ממוקמים הנכסים** - בעיקר אזור המרכז הכולל, לתאריך הדוח, את הערים רחובות, ראשון לציון, הרצליה, רמלה, לוד, נס ציונה ובאר יעקב.

(ב) **סוגי הנכסים המניבים** – נכון לתאריך הדוח, לחברה (באמצעות חברות בשליטתה המלאה) פרויקט מניב הכולל מסחר ומשרדים ברחובות (פרויקט נוסף של מרכז מסחרי שכונתי בחדרה נמכר בשנת 2020). כמו כן, החברה (באמצעות חברות בשליטתה המלאה) מחזיקה בקרקעות ברחובות, בראשון לציון, בהרצליה, ברמלה, בלוד, בנס ציונה ובבאר יעקב עליהן היא מתכננת להקים נכסים המיועדים

להשכרה.

(ג) **תמהיל שוכרים** - תמהיל השוכרים ברחובות הוא מגוון וכולל רשת של סופר, חדר כושר, סופר פארם, רשתות מזון, משרדים ממשלתיים וכו'.

(ד) **מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים** - מדיניות החברה הינה איתור קרקעות לייזום והקמה של מבנים מסחריים באזורי ביקוש ובמחירים אטרקטיביים ובעתיד ניצול הזדמנויות (ככל שיהיו) למימוש ברווח גבוה.

16.8. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות:

(א) ביום 20 באוגוסט 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת הבת נתיבי דור בנווה דורון) במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 4351, חלקות (בחלק) 18 ו-19, מגרשים 301 ו-308 בשטח כולל של כ- 9,364 מ"ר) ברמלה מערב לצורך הקמה של מתחם מגורים ומסחר, אשר צפוי לכלול בין היתר חזית מסחרית ומשרדים להשכרה בשטח של כ- 3,321 מ"ר (עיקרי).

(ב) בחודש יולי 2019, זכתה פרשקובסקי מניבים בחליף התמחרות שבוצע במסגרת הליך פירוק שיתוף לרכישת כ-54% מהמקרקעין הידועים כמגרש 4008 לפי תב"ע הר/2030 ו-הר/2030א, המהווה את חלקה 11 (בחלק) בגוש 6591, בהרצליה (להלן בס"ק זה: "**המקרקעין**"). פרשקובסקי מניבים התקשרה עם בעלי הזכויות הנוספים בהסכם שירותי בניה לפיו, עבור בניית הפרויקט בגין חלקם של בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין (כ-46%), תשולם לחברה תמורה כקבוע בהסכם. בנוסף, בחודשים יולי 2021 ודצמבר 2021, פרשקובסקי מניבים התקשרה ב-2 עסקאות עם צדדי ג', שלא קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה לרכישת זכויות של כ- 56.45% משטחי החניות במרתף הפרויקט וכ-50% משטחי האחסנה במרתף הפרויקט. על פי זכויות הבנייה הקיימות לתאריך הדוח, על המקרקעין ניתן להקים מבנים הכוללים כ-46 אלפי מ"ר ביעוד לתעסוקה ולמסחר וכן כ-34 אלפי מ"ר של מרתף, אשר את החלקים מתוכם השייכים לפרשקובסקי מניבים מייעדת החברה להשכרה.

(ג) בחודש יוני 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת הבת נתיבי דור בנן שמו), במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה (בחלק) 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ- 8,882 מ"ר) בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים ומסחר, אשר יכלול בין היתר גם חזית מסחרית להשכרה בשטח של כ- 1,400 מ"ר (עיקרי).

(ד) ביום 1 באוגוסט 2021 זכתה פרשקובסקי מניבים ביחד עם חברה פרטית בבעלותו של מר אריה פרשקובסקי, שהינו אחיו של מר ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה אותו הן מייעדות להשכרה. הזכייה אושרה בבית משפט ביום 25 בנובמבר 2021.

(ה) ביום 13 בדצמבר 2021, זכתה חברה נכדה, פרשקובסקי באלף בע"מ (המוחזקת בשרשור בשיעור של 100% ע"י החברה), בהתמחרות לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו-9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ- 15,834 מ"ר) ו-A1000 (כ- 1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ). זכיית חברת הנכדה אושרה ע"י בית המשפט בחודש ינואר 2022. בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין פרויקט שיכלול כ- 750 דירות למעונות סטודנטים בשטח פלדלת של כ- 38 מ"ר עם חניון תת קרקעי (אשר יוצגו תחת מגזר דיור להשכרה בישראל) וכן שטחי משרדים של כ- 22 אלף מ"ר (עיקרי) וכ- 1,250 מ"ר (עיקרי) מסחר ושטחים תת קרקעיים לטובת הקמת חניון המיועדים להשכרה.

16.9. תמצית התוצאות

בכל אחת מהשנים לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי ש"ח			
6,444	6,095	6,257	
5,476	(2,771)	(6,915)	סך הכנסות מפעילות (מאוחד)
9,218	(822)	(5,514)	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
4,972	4,368	4,868	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
			סה"כ NOI (מאוחד)

16.10. פרמטרים כלכליים-מדינת ישראל

ישראל			
ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			
2019	2020	2021	
			פרמטרים מאקרו כלכליים:
1,419,032	1,386,047	1,554,281.1	תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) (PPP)*
155,691	150,400	165,942	תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) (PPP)*
3.5%	(2.5%)	8.1%	שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*
3.91%	(4.1%)	6.3%	שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*
0.3%	(0.69%)	2.8%	שעור אינפלציה**
0.89%	0.65%	1.215%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**
A1	A1	A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
3.456 ש"ח	3.215 ש"ח	3.11 ש"ח	שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**

* אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>** אתר בנק ישראל <http://boi.org.il>*** מקור: אתר משרד האוצר- אגף החשב הכללי, על ידי חברת הדירוג העולמית Moody's - <http://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx>

16.11. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים ^(*)				תקופת ההכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר) ^(**)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח) ^(***)		
-	-	-	1,477	רבעון 1	שנת 2022
77	1	-	1,504	רבעון 2	
98	1	-	1,499	רבעון 3	
847	26	-	1,484	רבעון 4	
907	5	-	6,121	שנת 2023	
1,239	4	-	5,346	שנת 2024	
1,791	4	-	4,829	שנת 2025	
10,810	12	-	28,702	שנת 2026 ואילך	
15,769	53	-	50,962	סה"כ	

^(*) ההכנסות הצפויות בגין חוזי השכירות מוצגות ללא התחשבות בהכנסות שכירות בגין ממימוש תקופות האופציות, עקב אי וודאות בדבר מימושן.

^(**) על אף שההכנסות המפורטות בטבלה הינן בהתאם לחלקה של החברה, השטחים המפורטים מוצגים ב-100%.

^(***) מוצג בנטרול הכנסות דמי שכירות בגין שטח אשר משמש את משרדי החברה.

16.12. רכישת ומכירת נכסים (גילוי מצרפי)

ישראל	פרמטרים	לשנה שהסתיימה ביום		
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	1 מרכז מסחרי שכונתי בחדרה	1 מחצית בלתי מסויימת מפרויקט מתחם האלף בראשון לציון לכשיושלם
	תמורה מממוש נכסים בתקופה (מאוחד)	-	27,900 אלפי ש"ח	300,000 אלפי ש"ח שישולמו בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם. נכון ליום 31.12.2019 שולמו 95,000 אלפי ש"ח על חשבון התמורה
	שטח שנמכרו בתקופה (מאוחד)	-	מבנה מסחרי של כ- 2,000 מ"ר	43,635 מ"ר (26,305 מ"ר משרדים, 548 מ"ר מסחר וחניון של כ- 16,782 מ"ר. כל השטחים מהווים מחצית מהזכויות של פרשקובסקי מניבים בפרויקט)
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	-	כ- 1,821 אלפי ש"ח בשנת 2019	הפרויקט טרם החל להניב
	רווח/הפסד שנרשם מימוש הנכסים (מאוחד)	-	הפסד של כ- 848 אלפי ש"ח	ההכרה ברווח ממכירת מחצית מהזכויות בפרויקט תהיה על פני תקופת הביצוע של הפרויקט.
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בשנה	3 בחודשים יולי ודצמבר 2021, פרשקובסקי מניבים חתמה על 2 עסקאות בהן רכשה מצדדי ג' 56.45% מהזכויות לחניות ו-50% מהזכויות למחסנים במרתף בפרויקט המסחרי בהרצליה. בחודש נובמבר 2021 אישר בית משפט את הזכייה של פרשקובסקי מניבים בהתמחרות שהתקיימה בחודש אוגוסט 2021 לפיה פרשקובסקי מניבים תרכוש מחצית מהזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה.	1 בחודש יוני 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת הבת נתיבי דור בבן שמן), במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה (בחלק) 7, בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט שיכלול בין היתר גם חזית מסחרית בשטח של כ- 1,400 מ"ר (עיקרי).	1 בחודש יולי 2019, פרשקובסקי מניבים, זכתה בחליף התמחרות שבוצע במסגרת חליף פירוק שיתוף לרכישת כ-54% מהמקרקעין הידועים כמגרש 4008 לפי תב"ע הר/2030 ו-הר/2030א, המהווה את חלקה 11 (בחלק) בגוש 6591, בהרצליה.
	עלות שנרכשו (במאוחד)	בגין הזכויות במרתף בפרויקט בהרצליה פרשקובסקי מניבים שילמה 3.6 מיליון ש"ח (כולל נלוות) בגין הזכויות בקרקע בנס ציונה פרשקובסקי מניבים תשלם כ- 29 מיליון ש"ח (כולל נלוות)	סך של כ-7,038 אלפי ש"ח מתוך עלות המגרשים מיוחס לשטחי המסחר	219,499 אלפי ש"ח (קרקע ונלוות)
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	-	-	-
	שטח שנרכשו (מאוחד)	בעסקה בהרצליה מדובר בזכויות לבניית 948 מ"ר של שטחי אחסנה ולבניית כ-346 חניות. העסקה בנס ציונה כוללת 50% ממגרש 4008 (חלקות 13 ו-27 בגוש 3850) בשטח כולל של כ- 10,097 מ"ר.	מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ- 8,882 מ"ר	כ-54% ממגרש בשטח של כ- 30,960 מ"ר

* בנוסף לעסקאות המתוארות בטבלה לעיל, בחודש ינואר 2022, אישר בית המשפט את זכייתה של חברה נכדה, פרשקובסקי באלף בע"מ (המוחזקת בשרשרת בשיעור של 100% ע"י החברה), בהתמחרות מיום 13.12.2021 לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו-9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ- 15,834 מ"ר) ו- A1000 (כ- 1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ) בתמורה לסך של 370,932 אלפי ש"ח. בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין פרויקט שיכלול כ- 750 דירות למעונות סטודנטים בשטח פלדלת של כ- 38 מ"ר עם חניון תת קרקעי (אשר יוצגו תחת מגזר דיור להשכרה בישראל) וכן שטחי משרדים של כ- 22 אלף מ"ר (עיקרי) וכ- 1,250 מ"ר (עיקרי) מסחר ושטחים תת קרקעיים לטובת הקמת חניון המיועדים להשכרה.

16.13. רשימת נכסי נדל"ן להשקעה- מניבים בישראל

פריט מידע																	
														שנה	שם הנכס ומאפייניו		
ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)																	
שווי הוגן בסוף שנה (במטבע הפעילות)																	
הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)																	
NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)																	
שיעור התשואה (%)																	
שיעור התשואה המותאם (%)																	
שיעור תשואה על העלות (%)																	
רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)																	
שיעור התפוסה לסוף שנה (%)																	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)																	
זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)																	
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו																	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה																	
הווננו הכנסות לפי 7% עד 7.2% כמו כן, נלקחו נתוני שכירויות של נכסים בנויים מאזור התעשייה ברחובות תוך שימוש במקדמי התאמה לנכס הנישום. בנוסף, התווספו שווי זכויות בנייה נוספות במתחם.														2021	רחובות	אזור	רחובות מרכז מסחרי ראו ביאור 25(א) לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים להלן.
הווננו הכנסות לפי 7% עד 7.2% וכן נערכו התאמות של מתאמי אי נלקחו נתוני שכירויות של נכסים בנויים מאזור התעשייה ברחובות תוך שימוש במקדמי התאמה לנכס הנישום. בנוסף, התווספו שווי זכויות בנייה נוספות במתחם.														2020	ש"ח	ציון מטבע הפעילות	
הווננו הכנסות לפי 7% עד 7.2% וכן נערכו התאמות של מתאמי אי נלקחו נתוני שכירויות של נכסים בנויים מאזור התעשייה ברחובות תוך שימוש במקדמי התאמה לנכס הנישום. בנוסף, התווספו שווי זכויות בנייה נוספות במתחם.															קרקע ביעוד לתעשיות, מסחר ומשרדים	שימוש עיקרי	
הווננו הכנסות לפי 7% עד 7.2% וכן נערכו התאמות של מתאמי אי תפוסה. כמו כן, נלקחו נתוני שכירויות של נכסים בנויים מאזור התעשייה ברחובות תוך שימוש במקדמי התאמה לנכס הנישום. בנוסף, התווספו שווי זכויות בנייה נוספות במתחם.														2019	60,505 אלפי ש"ח	עלות מקורית כולל עלות הקמה מקורית	

נלקחו נתוני שכירויות של נכסים בנויים מאזור התעשייה ברחובות תוך שימוש במקדמי התאמה לנכס הנישום. בנוסף, התווספו שווי זכויות בנייה נוספות במתחם.	המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין											נדל"ן להשקעה והיתרה בסך של כ- 2,783 אלפי ש"ח (בניכוי 174 אלפי ש"ח בגין פחת נצבר) מוצגת בסעיף רכוש קבוע וזאת בגין שטח המשרדים בנכס שנמצא בשימוש עצמי של החברה.			במטבע הפעילות)	חלק התאגיד [%]	שטח [מ"ר]
																25%	שטח(*) מסחרי של כ- 11,940 מ"ר בתוספת 16,292 מ"ר משרדים. שלב עתידי נוסף בפרויקט צפוי לכלול תחנת רכבת עם כ- 2,000 מ"ר מסחר
חדרה מרכז מסחרי- נמכר בשנת 2020	ראו ביאור 25(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים להלן.	אזור	חדרה	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ראו ביאור 25(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים להלן.	עיקרי שימוש	קרקע בייעוד מסחרי	2020	הנכס נמכר בחודש מאי 2020	-	-	-	-	-	1,233 אלפי ש"ח	980 אלפי ש"ח	-	-	-	-	-	-
חלק התאגיד [%]	שטח [מ"ר]	2019	28,308 אלפי ש"ח	28,308 אלפי ש"ח	2,045 אלפי ש"ח	1,821 אלפי ש"ח	6.4%	6.4%	10.6%	108 אלפי ש"ח	100%	91	ההשוואה	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	אחוד המאירי וחיים כלפון מאחוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין	הוונ הכנסות לפי שיעורי היוון שבין 6.75% ל- 7.50% בהתאם לסוג השוכרים. כמו כן, נלקחו נתוני שכירויות של נכסים בנויים מחדרה תוך שימוש במקדמי התאמה לנכס הנישום.	החברה

(*) השטח מתייחס ל-100%.

17. תחום נדל"ן להשקעה – מגורים להשכרה בארה"ב

17.1. מבנה תחום הפעילות

החל מהדוחות הכספיים לשנת 2013 לחברה תחום פעילות נוסף של נדל"ן להשקעה - מגורים להשכרה בפלורידה בארה"ב.

החברה, באמצעות 8 חברות פרטיות בשליטתה המלאה הרשומות בארה"ב (כמפורט בתרשים האחזקות בסעיף 1.4 לעיל), הינה בעלת הזכויות בנכסים הנמצאים בפלורידה בארה"ב אשר לתאריך הדוח כוללים 832 יחידות דיור וכן משרדים ומחסנים להשכרה בשטח של כ- 4,377 מ"ר בפלורידה בארה"ב אותם הן משכירות לשוכרים שונים ולתקופות שכירות שונות. להלן תיאור עיקרי הנכסים בתחום פעילות זה:

החברה בארה"ב שבאמצעותה מוחזק הנכס	יחידות דיור			רכישת הנכס	
	התמורה החודשית עבור המושכר נכון לחודש דצמבר 2021	מס' יח"ד/מ"ר מושכרים נכון לחודש דצמבר 2021	כמות יח"ד/מ"ר נכון ליום 31 בדצמבר 2021	התמורה (באלפי דולר)	מועד הרכישה
Yoss Prashkovsky ("Yoss") LLC	196 אלפי דולר	154 יח"ד	156	7,346.5 אלפי דולר	130 יח"ד באוקטובר 2011 ו- 26 יח"ד בדצמבר 2016
Sharon Prashkovsky LLC ("Sharon")	136 אלפי דולר	133 יח"ד	135	3,165 אלפי דולר	55 יח"ד בפברואר 2012 ו- 20 יח"ד ביוני 2014
				3,000 אלפי דולר	42 יח"ד במאי 2016
				2,016 אלפי דולר	18 יח"ד בספטמבר 2020
Maya Prashkovsky ("Maya") LLC	209 אלפי דולר	169 יח"ד	172	11,283 אלפי דולר	135 יח"ד בספטמבר 2014 24 יח"ד בשנת 2015 יחידה אחת בשנת 2017 יחידה אחת בשנת 2018 2 יחידות בשנת 2019 9 יח"ד בשנת 2020
Arnon Prashkovsky LLC ("Arnon")	166 אלפי דולר	108 יח"ד	111	9,829.5 אלפי דולר	94 יח"ד ביולי 2015 3 יח"ד בשנת 2015 2 יח"ד בשנת 2016 2 יח"ד בשנת 2017 6 יח"ד בשנת 2018 2 יח"ד בשנת 2019 2 יח"ד בשנת 2021
Edna Prashkovsky ("Edna") LLC*	127 אלפי דולר	96 יח"ד	100	3,320 אלפי דולר	32 יח"ד בינואר 2019 1 יח"ד בשנת 2021
				4,462.5 אלפי דולר	30 יח"ד ביולי 2019
				4,965 אלפי דולר	36 יח"ד בשנת 2020 1 יח"ד בשנת 2021
Anat Prashkovsky ("Anat") LLC**	61 אלפי דולר	4,377 מ"ר	4,377 מ"ר	5,828.8 אלפי דולר	4,377 מ"ר באפריל 2019
Suzi Prashkovsky ("Suzi") LLC***	194 אלפי דולר	139 יח"ד	145	19,045 אלפי דולר	145 יח"ד באוקטובר 2019
Haim Prashkovsky ("Haim") LLC***	20 אלפי דולר	12 יח"ד	13	1,895 אלפי דולר	5 יח"ד באוקטובר 2019 4 יח"ד בשנת 2020 4 יח"ד בשנת 2021

*לאחר תאריך המאזן, נרכשה יחידה נוספת בחברת Edna.

**לאחר תאריך המאזן, Prashkovsky USA חתמה על עסקה, שאושרה ע"י דירקטוריון החברה (וזאת לאחר שאושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה), למכירת חברת Anat לבעלי השליטה בחברה בתמורה לסך של 7,225 אלפי דולר. ראה גם תקנה 22 לפרק רביעי לדוח השנתי.

***לאחר תאריך המאזן, חתמו החברות Suzi ו-Haim עם צד ג' שלא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, על הסכם למכירת 160 יח"ד שבבעלותן (145 יח"ד ב-Suzi ו-15 יח"ד ב-Haim וזאת לאחר שחברת Haim רכשה עוד 2 יח"ד בשנת 2022) בתמורה לסך של 33,920 אלפי דולר. לתאריך הדוח העסקה טרם הושלמה.

17.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

א. **איכות סביבה** – למיטב ידיעת החברה, על תחום הפעילות חלים חוקים ותקנות שונות בנושא איכות הסביבה ואחריות על תיקון מפגעים וזיהומים בנכסים, כגון הימצאות של חומרים מסוכנים או רעילים וסכנות לפליטה של מוצרי דלק וכו'. למיטב ידיעת החברה, נכון לתאריך הדוח, אין לה חשיפה מהותית למפגעים כאמור לעיל.

ב. **ביטוח זכות הבעלות (title insurance)** – ה-title insurance הוא פוליסת ביטוח הנרכשת במועד רכישת הנכס חלק מתהליך ה-closing. הפוליסה מבטחת את הרוכש במקרים של חשיפות או חובות שקשורים לנכס ולבעלות עליו שלא התגלו במהלך בדיקות הנאותות ותהליך ה-closing של הרכישה.

ג. **שיפוט והשבחת נכסים** – על הנכסים חלים חוקים ותקנות מקומיים הרלוונטיים לעניין שיפוט והשבחה של נכסים, כגון תקנות לגבי החלפת גגות למבנים, תקנות בנושא חשמל וכיוצא בזה.

ד. **פינוי שוכרים** – למיטב ידיעת החברה, על השכרת הנכסים חלה חקיקה אשר קובעת תנאים בהם יש לנקוט בעת פינוי של שוכרים מהמושכר והכל כמוסדר בהסכמי השכירות עם הדיירים.

17.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות¹⁸

התוצר המקומי הגולמי הריאלי ("התמ"ג") עלה בקצב שנתי של כ- 7.0% ברבעון הרביעי של שנת 2021. התמ"ג עלה ברבעון השלישי של שנת 2021 ב-2.3%. עלייה זו עודכנה ב-0.1% מהאומדן המקדים אשר פורסם בחודש ינואר. התוצר הריאלי לשנת 2021 גדל ב-5.7%, לעומת ירידה של 3.4% בשנת 2020.

הגידול בתוצר הריאלי ברבעון הרביעי, שיקף גידול בייצוא וכן האצות בהשקעה במלאי ובהוצאות צרכנים. ברבעון הרביעי, מקרי נגיף הקורונה הובילו להגבלות מתמשכות שהוטלו ולשיבושים בפעילות מוסדות בחלקים מסוימים של המדינה. תשלומי הסיוע הממשלתיים שניתנו כהלוואות לעסקים, מענקים למדינה ולממשלות מקומיות והטבות סוציאליות למשקי בית, חדלו ככל שההגבלות לא היו בתוקף.

מדד המחירים עלה ב-5.6% מהרבעון הרביעי של שנת 2020 עד לרבעון הרביעי של שנת 2021, לעומת עלייה של 1.41% מהרבעון הרביעי של שנת 2019 עד לרבעון הרביעי של שנת 2020. מדד מחירי ה-PCE עלה בשנת 2020 ב-6.3% לעומת עלייה של 1.2% בשנת 2020. בניכוי מחירי המזון והאנרגיה, עלה מדד המחירים ה-PCE ב-5.0% בשנת 2021 לעומת עלייה של 1.4% בשנת 2020.

שוק הנדל"ן בארה"ב ושיעור הריבית – כלכלת ארה"ב בעשור האחרון מתאפיינת בצמיחה מתמדת אשר מתבטאת בעלייה בתוצר המקומי הגולמי ובצמיחה במדדים כלכליים נוספים. עם זאת, בשנת 2020, עקב משבר הקורונה, חלה ירידה במדדים שונים בכלכלה האמריקאית, ובכלל זה בשוק העבודה ובהוצאות צרכניות. מגמה זו ניכרת ומתמשכת בשנת 2021 בשוק השכירות ובהיקפן הכולל של עסקאות הנדל"ן המסחרי בארה"ב.

ענף הנדל"ן המסחרי חווה בשנים האחרונות שינויים בהעדפות דיירים שמקורם בהליכי גלובליזציה ואורבניזציה הולכים וגדלים, בשינויים בדרישות הקיימות בשוק העבודה, כגון מיקום וגמישות סביבת

¹⁸ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://www.bea.gov/news/glance>

¹⁹ <https://www.bea.gov/news/2022/gross-domestic-product-fourth-quarter-and-year-2021-second-estimate>

העבודה, כמו כן האצה טכנולוגית, כגון בינה מלאכותית. פיתוחים טכנולוגיים משמעותיים משולבים בעולם הנדל"ן המסחרי. כמו כן, בשנים האחרונות נכנסו לשוק הנכסים המניבים קרנות הנדל"ן Real Estate Investment Trust ("REIT"), וכן גופים מוסדיים אחרים, כגון קרנות פנסיה, חברות ביטוח וקופות גמל. גופים אלו אשר החלו לרכוש נכסים מניבים גדולים או פורטפוליו של נכסים מניבים שמושכרים לתקופה ארוכה. כניסת גופים אלו תורמת לעליה בשווי הנכסים.

באופן כללי שוק הנדל"ן בארה"ב נהנה בשנים האחרונות משיעור ריבית נמוך. שיעורי הריבית בארה"ב בשנים האחרונות היו (היסטורית) נמוכים באופן יחסי, הן כתוצאה מהמשבר הפיננסי העולמי, הן כתוצאה משיעורי אינפלציה נמוכים, שיעור צמיחה לא אחיד ואי-ודאות כלכלית וגיאופוליטית מתמשכת. הריבית הנמוכה הורידה את עלויות המימון והעלתה את הערכות שווי הנדל"ן. בנוסף על כך, חוסר התשואה מההשקעות המסורתיות יצרו ביקושים רבים לנכסי מקרקעין מניבים. בצל ההאטה בצמיחה הכלכלית העולמית, חוסר וודאות כלכלי וגיאופוליטי מתמשך ואינפלציה נמוכה בארה"ב, בוצעה ברבעון הראשון לשנת 2020 הורדת ריבית על ידי הבנק המרכזי הפדרלי בארה"ב ("הפד"), לראשונה מאז שנת 2008, לרמה של 0.25% (הטווח של 0%-0.25%) בשל ההשפעה של מגפת הקורונה על הכלכלה העולמית.²⁰ נכון למועד הדוח, החליט הפד להשאיר את שיעורי הריבית בטווח זה.

עוד הכריז הפד על תוכנית רכישות שכללה אג"ח ממשלתיות ואג"ח מגובה משכנתאות והרחיב את הרכישות גם לשוק האג"ח הקונצרני כך שהתוכנית כללה רכישה של כל הנכסים פרט למניות. בהחלטת הריבית האחרונה לשנת 2021, הבנק המרכזי הודיע על צמצום תוכנית הרכישות של האג"ח הממשלתי שעומד על היקף חודשי של כ-120 מיליארד דולר, בכ-30 מיליארד דולר כל חודש (כפול מקצב הצמצום המקורי), כך שתוכנית הרכישות צפויה להסתיים בחודש מרץ 2022.

17.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות של

מדינת פלורידה מהווה מוקד לתיירות פנים וחוף בארה"ב אודות למזג האוויר החם וחופי הרחצה הרבים המצויים בשטחה. נכון לשנת 2021 אוכלוסיית פלורידה מוערכת בכ-21.7 מיליון תושבים.²¹ שיעור האבטלה נכון לחודש דצמבר 2021 עמד על 6.5% לעומת כ-3.5% בתקופה המקבילה אשתקד.²²

התוצר המקומי הגולמי בפלורידה בשנת 2020 הגיע לכ-935 מיליארד דולרים, נתון זה משקף את מגמת הצמיחה בשנים האחרונות, כאשר בשנת 2019 התוצר המקומי הגולמי עמד על כ-963 מיליארד דולרים. על פי הערכות, התוצר המקומי הגולמי נכון לרבעון השלישי של שנת 2021 עמד על כ-1,003 מיליארדי דולרים. התוצר המקומי לנפש בפלורידה בשנת 2020 עמד על כ-52,217 דולר, לעומת 44,267 בשנת 2019.²³

המחיר החציוני של בית מגורים נכון לחודש ינואר 2022 עמד על כ-348 אלפי דולר, לעומת כ-270 אלפי דולר בתקופה המקבילה אשתקד. מחיר השכירות החציוני בפלורידה נכון לחודש ינואר 2021 עמד על כ-1,750 דולר בחודש לעומת כ-1,721 דולר בינואר 2021.²⁴

לאור העובדה כי שוק הנדל"ן בפלורידה (מקום פעילותה של החברה) חווה בשנים האחרונות שיעורי צמיחה מרשימים שהתבטאו בעליית ערך של מחירי דירות מגורים להשכרה, החברה בוחנת, מעת לעת, מימוש של חלק מהנכסים שבבעלותה.

²⁰ Federal funds rate FED - American central bank's current and historic interest rates (global-rates.com)

²¹ הנתונים האמורים נלקחו מאתר <https://www.census.gov/quickfacts/FL>

²² הנתונים האמורים נלקחו מאתר לשכת העבודה האמריקאית שכתובתו: <http://www.bls.gov/eag/eag.fl.htm>

²³ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://www.statista.com/statistics/187850/gdp-of-the-us-federal-state-of-florida-since-1997/>

²⁴ הנתונים האמורים נלקחו מאתר "Zillow" פלטפורמה המספקת מאגר נתונים בתחום הנדל"ן לצרכנים בארה"ב, מאגר המידע המתבסס על נתונים של כ-110 מיליון משקי בית בארה"ב <https://www.zillow.com/fl/home-values>

17.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- ❖ היכרות וניסיון בשוק הנדלי"ב בארה"ב לצורך איתור קרקעות בעלות פוטנציאל ונכסים ברי השכרה;
- ❖ ניהול מיומן ומנוסה בתחום המגורים להשכרה לצורך קידום פעולות כגון שיפוץ מהיר בנכסים, תחזוקתם וקידום המועד להשכרתם לרבות איתור האוכלוסייה השוכרת.

17.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

- מחסומי כניסה** – זמינות קרקעות במיקום ובמחירים הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים והצורך במימון וליווי בנקאי ובדרישות הון עצמי.
- מחסומי יציאה** – תנאי השוק הנוכחיים בארה"ב (כמבואר בסעיף 17.3 לעיל), לרבות מחירי הקרקעות והשכירות, שעלולים להשפיע על מועד מימוש הקרקעות.

17.7. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בו

מוצרים תחליפים יכולים להיות דירות להשכרה במתחמי דיור אחרים או דירות למכירה.

17.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות, ושינויים החלים בו

החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של גופים המחזיקים מתחמי דיור להשכרה. למיטב ידיעת החברה, חלקה של החברה בשוק המגורים להשכרה אינו מהותי וגורם לכך שהחברה מושפעת באופן מהותי ממגמת השוק ומקיום תחרות חופשית בין הגופים העסקיים השונים.

17.9. מידע כללי על הפעילות

(א) **האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות** – מדינת פלורידה, ארה"ב.

(ב) **סוגי הנכסים והשימושים בהם** – 3 מקבצי דיור (קלאס C) מסוג "מולטי פמילי" (multi family) הכוללים 156, 93, ו-42 יחידות דיור, וכן 6 מקבצי דיור מסוג "קונדומיניום" הכוללים 172, 111, 158, 30, 33 ו-37 יחידות דיור (מקלאס C ו-B). וכן נכס אחד הכולל 4,377 מ"ר של משרדים ומחסנים. יובהר כי הנכסים מושכרים לשוכרים שונים.

(ג) **תמהיל שוכרים** – מדובר בשוכרים יחידים שונים לרוב ממעמד "צווארון כחול" ששוכרים את היחידות השונות לתקופות שכירות של שנה (בדרך כלל) ו/או חברות ששוכרות את המשרדים והמחסנים לפרקי זמן שונים. מאחר שמדובר בשוכרים מזדמנים ושונים, אין תלות בשוכר/לקוח מסוים.

(ד) **דיון בתשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ורכישת נכסים** – החברה פועלת לאיתור נכסים שלאחר ייצובם יניבו תשואה שתשאיר לחברה תזרים פנוי (לאחר תשלום הריביות בגין האשראי הבנקאי לרכישת הנכס). מטרת החברה הינה לרכוש נכסים שלאחר ייצובם יניבו תשואה שוטפת על ההון העצמי, כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה ויגרמו להצפת ערך.

(ה) **מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים** – מדיניות החברה הינה איתור נכסים ברי השכרה במיקומים אטרקטיביים ובמצב פיזי סביר הדורשים שיפוץ קל (בהשקעה נמוכה יחסית). החברה תבחן ניצול הזדמנויות (ככל שיווצרו) למימוש נכסים ברווח גבוה.

(ו) **שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות** – כאמור לעיל, במהלך השנים 2018 ועד לתאריך הדוח החברה המשיכה לרכוש נכסים להשכרה באזור בפלורידה בו היא פועלת, כאשר בשנת 2019, מעבר להמשך רכישות יחיד להשכרה, נרכש גם נכס מסחרי הכולל משרדים

ומחסנים להשכרה.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות העסקית, ראו סעיף 17.3 לעיל.

(ז) **השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות** - החברות הרשומות בארה"ב (באמצעותן מוחזקים הנכסים) חבות בשיעורי מס החלים בארה"ב. ביום 22 בדצמבר 2017 אושרה רפורמת מס פדראלית בארה"ב הנוגעת למיסוי יחידים, חברות ועסקים, ולרבות בתחום המיסוי הבינלאומי. עיקר השפעת הרפורמה על החברה הינה הפחתת שיעור המס החל על החברות המאוחדות המאוגדות בארצות הברית לשיעור מס אחיד (flat) של 21% חלף שיעור מס מדורג (15%-35%). בשיעור מס של המדינה בה פועלת החברה לא חל שינוי. הרפורמה בתוקף החל משנת המס המתחילה מיד לאחר 31 לדצמבר 2017.

17.10. תמצית התוצאות

בכל אחת מהשנים לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי ש"ח			
31,528	41,915	41,426	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
27,331	38,184	62,876	רווחים משערוכים (מאוחד)
42,534	59,022	83,467	רווחי הפעילות (מאוחד)
15,487	20,453	21,168	סה"כ NOI (מאוחד)

17.11. פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים - ארה"ב

ארה"ב (*)			פרמטרים מאקרו כלכליים:
לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
21,429	20,900	22,939	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי דולרים)
58,055	63,730	69,375	תוצר לנפש בדולרים, במחירים שוטפים (PPP)
2.3%	(2.4) %	9.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
-	(2.3) %	9.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
2.5%	1.8%	7.0%	שיעור אינפלציה
1.81%	0.91%	0.44%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
AA+	AA+	AA+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
3.456 ש"ח	3.215 ש"ח	3.11 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

* כל נתוני הטבלה, נלקחו מתוך אתר קרן המטבע הבין לאומי, באתר: <http://www.imf.org/external>, מאתר Statista בכתובת: www.statista.com, מאתר: www.bls.gov. יצוין כי הנתונים כאמור הינם בדולר ארה"ב, למעט נתוני התשואה על חוב ממשלתי שנלקחו מאתר: <http://www.tradingeconomics.com/usa/government-bond-yield>, נתוני דירוג חוב ממשלתי שנלקחו מאתר: <http://forexpros.co.il> standardandpoors.com ונתוני שע"ח שנלקחו מאתר <http://forexpros.co.il>.

17.12. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
216 יח"ד (2 יח"ד בנכס קיים + 2 יח"ד בנכס קיים אחר + 62 יח"ד בנכס חדש + 150 יח"ד בנכס חדש אחר) 4,377 מ"ר של משרדים	67 יח"ד (36 יח"ד בנכס חדש + 18 יח"ד בנכס קיים + 9 יח"ד בנכס קיים אחר + 4 יח"ד בנכס קיים אחר)	8 יח"ד (4 יח"ד בנכס קיים + 2 יח"ד בנכס קיים אחר) בנכס קיים אחר	מספר נכסים שנרכשו בשנה	ארה"ב פלורידה נכסים שנרכשו

ומחסנים				
119,687	29,091	3,766	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
2,880	737	204	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
184 24,227 מ"ר 4,377 + יחידות משרדים (ומחסנים)	67 6,570 מ"ר (יח"ד)	749 מ"ר (8 יח"ד)	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (מ"ר)	

*לאחר תאריך המאזן נרכשו 3 יחידות נוספות בעלות של כ-453 אלפי דולר ארה"ב.

**במהלך תקופות אלו, לא נמכרו נכסי נדל"ן להשקעה בארה"ב. יחד עם זאת, לאחר תאריך המאזן, נמכרו לבעלי השליטה בחברה, הזכויות בחברת Anat המחזיקה 4,377 מ"ר של משרדים ומחסנים בתמורה לסך של 7,255 אלפי דולר. העסקה כאמור אושרה בוועדת הביקורת של החברה ובדירקטוריון והוגדרה ע"י וועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה. ראו גם תקנה 22 בפרק הרביעי לדוח השנתי. בנוסף, לאחר תאריך המאזן, התקשרו החברות Suzi ו-Haim בעסקה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, למכירת 160 יח"ד המוחזקות על ידן בתמורה לסך של 33,920 אלפי דולר. נכון לתאריך הדוח, העסקה טרם הושלמה.

17.13. רשימת מבנים מניבים - בארה"ב

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			
אזור	פירוט	שנה		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע) (באלפי דולר)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע) (באלפי דולר)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע) (באלפי דולר)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על העלות (%)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע) (באלפי דולר)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע) (באלפי דולר)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
156 יח"ד	אזור	פלורידה, ארה"ב - pompano beach	2021	76,599	24,630	2,244	1,079	4.4%	4.4%	4.4%	42%	3,503	99%	16.6	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$159,000 ליח"ד. היוון הכנסות לפי מכפיל 4.5%	
	ציון מטבע הפעילות	\$ ארה"ב																
	שימוש עיקרי	השכרה	2020	67,676	21,050	2,220	1,167	5.5%	5.5%	5.9%	51%	1,182	99%	15.7	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$136,000 ליח"ד. היוון הכנסות לפי מכפיל 5.15%	
	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע) (הפעילות)	7,346.5 אלפי דולר																
135 יח"ד	אזור	פלורידה, ארה"ב - pompano beach	2019	67,738	19,600	2,083	1,116	5.7%	5.7%	5.2%	55%	2,040	98%	15.5	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$127,000 ליח"ד. היוון הכנסות לפי מכפיל 5.5%	
	חלק התאגיד [%]	100%																
	שטח [מ"ר]	10,641 מ"ר																
	אזור	פלורידה, ארה"ב - pompano beach	2021	60,956	19,600	1,692	963	4.9%	4.9%	4.9%	42%	2,876	99%	17.2	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$145,000 ליח"ד. היוון הכנסות לפי מכפיל 4.5%	
	ציון מטבע הפעילות	\$ ארה"ב																
	שימוש עיקרי	השכרה	2020	53,401	16,610	1,498	795	4.8%	5.3%	9.7%	51%	1,621	98%	16.2	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$123,000 ליח"ד. היוון הכנסות לפי מכפיל 5.15%	
	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע) (הפעילות)	8,181 אלפי דולר																

חלק התאגיד [%]	100%	2019	44,582	12,900	1,353	711	5.5%	5.5%	11.5%	55%	1,250	99%	16	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$110,000 ליח"ד. היוון הכנסות לפי מכפיל 5.5%.
	שטח [מ"ר]															
172 יח"ד	אזור	2021	86,800	27,910	2,539	1,406	5.0%	5.0%	12.5%	38%	3,237	98%	15.4	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$163,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 4.5%.
	ציון מטבע הפעילות															
	שימוש עיקרי	2020	79,153	24,620	2,345	1,309	5.3%	5.5%	11.8%	44%	2,516	98%	14.2	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$144,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.15%.
	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)															
	חלק התאגיד [%]	2019	72,956	21,110	2,196	1,238	5.9%	5.9%	12.1%	52%	2,586	97%	14.4	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$130,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.5%.
	שטח [מ"ר]															
111 יח"ד	אזור	2021	67,300	21,640	1,811	992	4.6%	4.6%	10.1%	33%	3,404	97%	17.2	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$195,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 4.25%.
	ציון מטבע הפעילות															
	שימוש עיקרי	2020	57,645	17,930	1,741	923	5.1%	5.1%	9.9%	40%	2,198	95%	16.6	Southern Valuation Services INC	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	השוואת עסקאות דומות לפי \$165,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 4.9%.
	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע)															

100 יח"ד	הפעילות																
	חלק התאגיד [%]	שטח [מ"ר]															
	100%	9,234 מ"ר	Southern Valuation Services INC	16.8	99%	1,062	48%	9.5%	5.7%	5.7%	887	1,662	15,600	53,914	2019	השוואת עסקאות דומות לפי 143,000\$ ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.25%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות
	אזור	פלורידה, ארה"ב Forest Hill וב- Greenacres	Southern Valuation Services INC	15.2	96%	3,206	46%	6.5%	4.8%	4.8%	832	1,462	17,200	53,492	2021	השוואת עסקאות דומות לפי 125,000\$ ליח"ד ביחס ל- 33 יח"ד 194,000\$ ליח"ד ביחס ל- 37 יח"ד ו- 185,000\$ ליח"ד ביחס ל- 30 יח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 4.5%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות
	ציון מטבע הפעילות	\$ ארה"ב															
	שימוש עיקרי	השכרה	Southern Valuation Services INC	14.1	90%	686	61%	6.1%	6.1%	5.6%	764	1,325	13,600	43,724	2020	השוואת עסקאות דומות לפי 105,000\$ ליח"ד ביחס ל- 32 יח"ד 140,000\$ ליח"ד ביחס ל- 36 יח"ד ו- 155,000\$ ליח"ד ביחס ל- 30 יח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.15%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות
	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)	12,747.5 אלפי דולר															
	חלק התאגיד [%]	100%	Southern Valuation Services INC	16.1	97%	157	68%	3.4%	5.5%	3.4%	264	518	7,820	27,026	2019	השוואת עסקאות דומות לפי 100,000\$ ליח"ד ביחס ל- 32 יחידות ו- 150,000\$ ליח"ד ביחס ל- 30 יחידות. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.5%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות
	שטח [מ"ר]	9,359 מ"ר															
	אזור	פלורידה, ארה"ב Hollywood	Southern Valuation Services INC	15.3	96%	2,340	40%	6.5%	4.8%	4.8%	1,243	2,227	26,000	80,860	2021	השוואת עסקאות דומות לפי 175,000\$ ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 4.5%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות
	ציון מטבע הפעילות	\$ ארה"ב															
	שימוש עיקרי	השכרה	Southern Valuation	14.1	94%	2,513	45%	6.1%	5.1%	5%	1,171	2,175	23,250	74,749	2020	השוואת עסקאות דומות לפי 155,000\$ ליח"ד.	גישת ההשוואה וגישת

גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.15%.	היוון ההכנסות	Services INC													19,045 אלפי דולר	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)	
השוואת עסקאות דומות לפי \$140,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.4%.	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	14.8	96%	1,555	51%	1.2%	5.5%	1.1%	225	427	20,600	71,194	2019	100%	חלק התאגיד [%]	
															14,119 מ"ר	שטח [מ"ר]	
השוואת עסקאות דומות לפי \$175,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 4.5%.	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	14.7	92%	154	-	5.3%	6.6%	4.3%	101	164	2,340	7,277	2021	פלורידה, ארה"ב - Hollywood	אזור	13 יח"ד
															\$ ארה"ב	ציון מטבע הפעילות	
השוואת עסקאות דומות לפי \$155,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.15%.	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	14.1	100%	120	-	7%	6.4%	6%	87	127	1,450	4,662	2020	השכרה	שימוש עיקרי	
															1,895 אלפי דולר	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)	
השוואת עסקאות דומות לפי \$157,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.4%.	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	14	80%	55	-	1.5%	6.7%	1.4%	11	17	810	2,799	2019	100%	חלק התאגיד [%]	4,377 מ"ר
															1,412 מ"ר	שטח [מ"ר]	
השוואת עסקאות דומות לפי \$150 לסקוור פוט (1,615 למ"ר). גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 6.3%.	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	13.8	100%	690	45%	8.7%	7%	7%	505	681	7,225	22,470	2021	פלורידה, ארה"ב - Palm Beach	אזור	
															\$ ארה"ב	ציון מטבע הפעילות	
השוואת עסקאות דומות לפי \$136	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	12.1	100%	255	51%	6.6%	5.9%	5.9%	385	561	6,545	21,042	2020	השכרה	שימוש עיקרי	
															5,828.5 אלפי	עלות	

לסקוור פוט 1,464\$ למ"ר). גישת היוון הכנסות לפי מכפיל .6.15%															דולר	מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)
השוואת עסקאות דומות לפי 132\$ לסקוור פוט 1,421\$ למ"ר). גישת היוון הכנסות לפי מכפיל .6.15%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	11.1	100%	431	55%	5.1%	6.5%	4.8%	300	424	6,260	21,635	2019	100%	חלק התאגיד [%]
															4,377 מ"ר	שטח [מ"ר]

18. תחום דיור להשכרה בישראל**18.1. כללי**

המדובר בתחום פעילות חדש אשר טרם מניב הכנסות שבמסגרתו בהתאם לתוכניות החברה, החברה תתמקד באמצעות חברות מוחזקות בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של דיור להשכרה כולל השכרה ארוכת טווח.

לתאריך הדוח, החברה מחזיקה במספר קרקעות עליהן צפויים לקום פרויקטים של דיור להשכרה:

א. באמצעות חברת הנכדה "נתיבי דור בנווה דורון בע"מ" החברה מחזיקה בקרקע ברמלה בה היא זכתה במכרז משותף של רשות מקרקעי ישראל וחברת דירה להשכיר, עליה נבנה פרויקט שיכלול, בין היתר, 3 בנייני מגורים עם 241 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנה.

ב. באמצעות חברת הנכדה "נתיבי דור בבן שמן בע"מ" החברה מחזיקה בקרקע בלוד בה היא זכתה במכרז משותף של רשות מקרקעי ישראל וחברת דירה להשכיר, עליה מתוכנן לקום פרויקט שיכלול, בין היתר, 2 בנייני מגורים עם 286 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנה.

ג. לאחר תאריך המאזן, בית המשפט אישר את זכייתה של חברת הנכדה, פרשקובסקי באלף, בהתמחרות במסגרת הליך חדלות פירעון בקרקע ברחובות הכוללת בין היתר זכויות להקמת 750 יח"ד למעונות סטודנטים אותם החברה מייעדת להשכרה.

18.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הדיור להשכרה בישראל הוסדר באופן רשמי החל משנת 2014 כאשר המדינה באמצעות החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ו/או באמצעות רשות מקרקעי ישראל החלה לשווק קרקעות בדרך של מכרז על מחיר הקרקע, המיועדות להקמה של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח. בהתאם לתנאי המכרז, הזוכה במכרז נדרש להשכיר 25% מיחידות הדיור בפרויקט כאמור לזכאים, הנקבעים על ידי משרד השיכון, בתמורה לסך השווה ל- 80% מדמי השכירות כפי שנקבעים על ידי השמאי הממשלתי. יתרת יחידות הדיור מושכרות בשוק החופשי.

למיטב ידיעת החברה, בתחום פעילותה זה פועלות מספר חברות נדל"ן אשר זכו במכרזים כאמור לעיל וכן כמות רבה של יחידים או גופים קטנים אשר מחזיקים דירות להשכרה בכל רחבי הארץ. העובדה שחלקה של החברה זניח בשוק זה מביאה לכך שהחברה מושפעת ממגמת השוק ומקיום תחרות חופשית בין המחזיקים השונים של דירות להשכרה.

18.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לתיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה- ראו סעיף 6 לעיל.

18.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- ❖ היכרות וניסיון בשוק הנדל"ן לצורך איתור קרקעות בעלות פוטנציאל מבחינת מיקום ורמות ביקוש ובמחירים אטרקטיביים;
- ❖ ניהול מיומן ומנוסה בתחום הנדל"ן לצורך קידום פעולות כגון הוספת יחידות דיור וקבלת היתרי בניה;
- ❖ איכות בניית דירות גבוהה לחסכון בתחזוקה הכבדה;
- ❖ התמודדות עם סביבה תחרותית ברמת מחירי שכירויות;
- ❖ התקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית;

❖ ניהול איכותי לאחר שלב ההקמה הכולל זמינות והיענות גבוהה לצורכי השוכרים.

18.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

מחסומי כניסה - זמינות קרקעות במיקום ובמחירים הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים והצורך במימון וליווי בנקאי ובדרישות הון עצמי.

מחסומי יציאה-

בתקופת ההשכרה-מציאת רוכש לאור המגבלה על מכירת הדירות למשך 20 שנה וכן סיכוני גבייה, פינוי שוכרים, ניהול ותחזוקה.

בסיום תקופת ההשכרה- מימוש הדירות בהתאם לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק.

18.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות, ושינויים החלים בו

החברה חשופה לתחרות מצד מספר יזמי נדל"ן המתחרים על רכישת קרקעות לצורך ייזום ופיתוח פרויקטים של השכרה ארוכת טווח וכן יחידים וגופים קטנים המחזיקים דירות להשכרה באזורים בהם תפעל החברה. החברה מעריכה את חלקה בשוק הדיור להשכרה ארוכת טווח בישראל כחלק שאינו מהותי מכלל שוק זה.

18.7. מידע כללי על הפעילות

(א) **האזורים הגיאוגרפיים שבהם ממוקמים הנכסים** - בעיקר אזור המרכז.

(ב) **סוגי הנכסים** – נכון לתאריך הדוח, לחברה (באמצעות חברה בשליטתה המלאה) קרקעות כמפורט בסעיף 18.1 עליהם היא מתכננת להקים, בין היתר, פרויקטים המיועדים להשכרה ארוכת טווח.

(ג) **תמהיל שוכרים** – לתאריך הדוח הפרויקט טרם הוקם ומשך טרם החלו ההשכרות בפרויקטים.

(ד) **מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים**- מדיניות החברה הינה איתור קרקעות לייזום, הקמה וניהול של פרויקטים של דיור להשכרה ארוכת טווח באזורי ביקוש ובמחירים אטרקטיביים ובעתיד ניצול הזדמנויות (ככל שיהיו) למימוש ברווח גבוה של הפרויקט או מכירת הדירות כבודדות בתום תקופת מגבלת המכירה.

18.8. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות:

18.8.1. נתיבי דור בנווה דורון- 241 יח"ד להשכרה לטווח ארוך ברמלה מערב:

ביום 20 באוגוסט 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 4351, חלקות (בחלק) 18 ו-19, מגרשים 301 ו-308 בשטח כולל של כ- 9,364 מ"ר) (בסעיף זה: "**הקרקע**") ברמלה מערב לצורך הקמה של מתחם מגורים ומסחר, אשר יכלול:

א. חזית מסחרית ומשרדים בשטח של כ- 3,321 מ"ר עיקרי;

ב. 81 יחידות דיור למכירה על ידי החברה בשוק החופשי;

ג. 241 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות.

הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה במכרז בתמורה לסך של כ- 7.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור מרכיב הקרקע של הדירות המיועדות למכירה. בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ- 44.8 מיליון ש"ח.

בהתאם למסמכי המכרז פרשקובסקי מניבים רכשה את הזכויות עבור חברת בת חדשה בשם "נתיבי דור בנווה דורון בע"מ" ("נתיבי בנווה דורון") שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט.

כאמור לעיל, הפרויקט של ההשכרה לטווח ארוך צפוי לכלול כ- 241 דירות, כאשר 25% מהדירות הנ"ל תיועדנה לדירור בשכר דירה מפוקח לזכאים, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה", לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים, עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים, בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר (בסעיף זה: "**הדירות המפוקחות**"). הדירות המפוקחות יושכרו בשכר דירה מפוקח, לפי הפירוט כדלקמן: 36 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 או 3 חדרים ו- 34 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים וכן תשלום דמי האחזקה בסך של 4 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין.

יתרת הדירות (75% מהדירות) המיועדות להשכרה ארוכת טווח תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי, כך שלשוכרים בשוק החופשי תהיה אופציה לשכור את הדירות בתנאי שוק חופשי לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות (בסעיף זה: "**דירות בשוק החופשי**"). שכר הדירה של הדירות בשוק החופשי יעודכן אחת לשנה בהתאם למדד המחירים לצרכן ובעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן).

בחודשים יוני ויולי 2020 התקבלו היתרי בנייה לפרויקט והבנייה נמצאת בעיצומה.

החברה צופה לסיים את בניית הפרויקט בחודש דצמבר 2022. החל משנת 2023, נתיבי בנווה דורון צופה הכנסות תפעוליות שנתיות נטו בסך של כ-12 מיליון ש"ח מהשכרת הדירות לטווח ארוך בהנחת תפוסה ממוצעת של 95%.

בחודש דצמבר 2019 חתמה נתיבי בנווה דורון על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט ההשכרה ולפרויקט המסחר והמשרדים ("**הסכם הליווי של החלק המסחרי**"), בכפוף לתנאים מוקדמים שנקבעו בהסכם, כמפורט להלן, הוקצו לה, למטרת מימון פרויקט ההשכרה ופרויקט מסחר ומשרדים בלבד, מסגרות אשראי בסך של עד 247 מיליון ש"ח ("**מסגרת האשראי המקסימלית**"), מתוכה מסגרת אשראי פיננסי לצורך מימון הקמתו של פרויקט ההשכרה שלא תעלה על 200 מיליון ש"ח ("**מסגרת אשראי למימון ההשכרה**"), סך של כ-22 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי המקסימלית ישמשו לצורך העמדת ערבויות ביצוע לטובת דירה להשכיר ועיריית רמלה וסך של כ-25 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי המקסימלית ישמשו לצורך מימון ההקמה של החלק המסחרי ("**מסגרת אשראי למימון המסחרי**"). סכומים שינוצלו ממסגרת אשראי למימון ההשכרה יישאו ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור השווה לתשואה של אגרות חוב ממשלתיות בעלות מח"מ דומה ובתוספת של 2.65%. סכומים שינוצלו ממסגרת אשראי מימון המסחר יישאו ריבית שקלית על בסיס פריים. כמו כן, תשלם נתיבי בנווה דורון עמלות מקובלות בגין ערבויות שהועמדו כאמור לעיל.

בהתאם למסגרת האשראי למימון ההשכרה, כאמור לעיל, בחודשים דצמבר 2019 וינואר 2020 הועמדו לנתיבי דור בנווה דורון הלוואות בסכום קרן של 120 מיליון ש"ח ו- 80 מיליון ש"ח, בהתאמה. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.87% ו-2.62%, בהתאמה. כל אחת מההלוואות הועמדה לתקופה של 23 שנים, כאשר 60% מקרן ההלוואה ייפרע החל מתום 3 שנים ממועד לקיחת ההלוואה במשך 20 שנים ואילו יתרת 40% מקרן ההלוואה ייפרעו בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. סך של כ-46.5 מיליון ש"ח מקרן ההלוואה הראשונה, שימש

לצורך פירעון ההלוואה שהועמדה לצורך רכישת מקרקעי הפרויקט ויתרת הקרן מההלוואה הראשונה וההלוואה השנייה הופקדו בפקדון שמשמש את נתיבי בנווה דורון להקמת החלק המיועד להשכרה בהתאם לתנאי הסכם הליווי של החלק המסחרי.

העמדת מסגרת האשראי המקסימלית כפופה לתנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכללם, קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לרבות היתר בנייה, רישום שעבודים ובטחונות לטובת הבנק על נכסי נתיבי בנווה דורון ועל זכויותיה בפרויקט ובהסכמי השכירות שייחתמו במסגרתו, התחלת בניית הפרויקט עד ליום 1 ביולי 2020, השקעת הון עצמי בסך של כ-47 מיליון ש"ח, וכיוצא"ב. בנוסף, התחייבה נתיבי בנווה דורון כלפי הבנק, בין היתר, כי החל מתום השנה הראשונה מתחילת תקופת ההשכרה ועד לפירעון סופי ומלא של ההלוואות על פי הסכמי הליווי של החלק המסחרי, היחס שבין ה-NOI השנתי של פרויקט ההשכרה לבין החלויות השוטפות של הלוואות הבלון וההלוואה הנוספת לא יפחת מ-1.1 וכי יחס ה-LTV בין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הבלון וההלוואה הנוספת לבין השווי של פרויקט ההשכרה לא יעלה על שיעור של 73%. כמו כן, נתיבי בנווה דורון התחייבה לעמידה בשיעורי השכרה מינימליים במהלך תקופת ההשכרה, כאשר לאחר שנה וחצי מתחילת תקופת ההשכרה, התחייבה להשכרה של לפחות 90% מהיחידות. הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט ההשכרה ולפרויקט מסחר ומשרדים כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי ליווי.

במסגרת הסכמי הליווי, ניתנה לבנק ערבות שאינה מוגבלת בסכום של החברה למילוי כל התחייבויות נתיבי בנווה דורון על פי הסכמי הליווי. בנוסף, התחייבה החברה כלפי הבנק כי כל עוד החברה ערבה להתחייבויות נתיבי בנווה דורון, יתקיימו, בין היתר, הגבלות ואמות מידה פיננסיות כמקובל בהסכמי ליווי שעיקרן התחייבות של החברה לעמידה ביחס הון עצמי לסך מאזן, התחייבות לעמידה בהון עצמי מינימאלי, התחייבות לעמידה ביחס חוב פיננסי ל-CAP, כאשר התחייבויות כאמור דומות במהותן ואופיין להגבלות ואמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועד ההתחלה המתוכנן לשיווק הפרויקט והתפוסות בו, נתונים בדבר הכנסות תפעוליות נטו כאמור לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות להשכרה בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בזמינות חומרי הגלם ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

18.8.2. **נתיבי דור בבן שמן- 286 יח"ד להשכרה לטווח ארוך בלוד בן שמן:**

בחודש יוני 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת בת חדשה בשם נתיבי דור בבן שמן) במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ-8,882 מ"ר) בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הכולל סך הכל 352 דירות הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי, הידוע כמכרז מס' 458/2018.

בהתאם לתנאי המכרז, הפרויקט יכלול תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול חזית מסחרית (כ- 1,400 מ"ר, עיקרי), 66 יחידות דיור למכירה בצורה פרטנית בשוק החופשי ו-286 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים ("הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח") למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות ("תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות המיועדות להשכרה לטווח ארוך תיועדנה לדיור בשכר דירה מפקח לזכאים ("הדירות המפוקחות") ויתרת הדירות תושכרנה לטווח ארוך על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי ("דירות בשוק החופשי"). בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן.

כאמור, 50% מהדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח יושכרו בשוק החופשי, כאשר, על פי תנאי המכרז, שכר הדירה בשוק החופשי יעודכן אחת לשנה בהתאם למדד המחירים לצרכן ובעת חידוש הסכם השכירות (לאחר 5 שנים) יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן). בנוסף, יגבה תשלום בגין דמי אחזקה.

יתרת הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח (50%) יושכרו בשכר דירה מפקח, לפי הפירוט כדלקמן: 44 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים, 39 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים ו-36 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים וכן תשלום דמי האחזקה בסך של 4 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין.

הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה במכרז בתמורה לסך של כ-41.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור מרכיב הקרקע. בנוסף, שולמו הוצאות פיתוח בסך של כ-63.4 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי המכרז, המועד להשלמת הבניה של הפרויקט יהא 36 חודשים מהמועד בו נמסרה הקרקע לפרשקובסקי מניבים.

בחודש אוגוסט 2020, נתיבי דור בבן שמן חתמה עם בנק לאומי על הסכם למימון הקרקע לפיו בכפוף להעמדת הון עצמי של 15.2 מיליון ש"ח ולערבות החברה, הועמדו לה מסגרות אשראי בסך של 124 מיליון ש"ח מתוכן 92 מיליון ש"ח כאשראי כספי (ששימש לתשלומים לרשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע והוצאות הפיתוח) וכ-32 מיליון ש"ח לצורך העמדת ערבויות ביצוע לדירה להשכיר ולחברה הכלכלית לוד.

בחודש ינואר 2022, נתיבי דור בבן שמן חתמה על שני הסכמי ליווי, הראשון לחלק המגורים בפרויקט הכולל 66 יח"ד למכירה (ראה סעיף 11.2(ג) לעיל) והשני הסכם ליווי להשכרה לחלק הפרויקט הכולל 286 יח"ד להשכרה וכ-1,400 מ"ר עיקרי של שטחי מסחר, בתנאים להלן:

1. בהתאם לתנאי הסכם הליווי להשכרה, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים כמפורט להלן, יוקצו לנתיבי דור בבן שמן, למטרת מימון חלק הפרויקט של המגורים להשכרה ופרויקט המסחר בלבד, מסגרות אשראי בסך של עד 323 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי המקסימלית"), מתוכה מסגרת אשראי פיננסי לצורך מימון הקמתו של החלק המיועד למגורים להשכרה שלא תעלה על 290 מיליון ש"ח ("מסגרת אשראי למימון ההשכרה"), סך של כ-33 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי המקסימלית ישמשו לצורך העמדת ערבויות ביצוע וסך של כ-15 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי המקסימלית ישמשו לצורך מימון ההקמה של החלק המסחרי ("מסגרת אשראי למימון המסחר"). סכומים שינוצלו מתוך מסגרת אשראי למימון המסחר יישאו ריבית שקלית על בסיס פריים בתוספת 0.3%. כמו כן, תשלם נתיבי דור בבן שמן עמלות מקובלות בגין ערבויות שהועמדו כאמור לעיל.

2. מסגרת אשראי למימון ההשכרה, כאמור לעיל ניתנת לניצול בהלוואה בסכום קרן של עד 150 מיליון ש"ח שתיפרע בתשלומים רבעוניים החל מחצי שנה מתום תקופת הבנייה ועד ליום 17 בינואר 2035 ("מועד פירעון מימון ההשכרה"), כאשר סכומים שינוצלו ממסגרת אשראי למימון ההשכרה כאמור יישאו ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור השווה לתשואה של אגרות חוב ממשלתיות בעלות מח"מ דומה ובתוספת של 2.55% וכן הלוואות מתחדשות לזמן קצר לתקופות של עד 3 חודשים בסכום קרן של עד 125 מיליון ש"ח שיפרעו בכל מקרה לא יאוחר, ממועד פירעון מימון ההשכרה ("האשראי הנוסף"). סכומים שינוצלו מהאשראי הנוסף יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.3%, כאשר נתיבי דור בבן שמן תהיה רשאית לאחד את האשראי הנוסף להלוואה מאוחדת שתועמד החל ממועד בקשת נתיבי דור ותיפרע בתשלומים רבעוניים החל מחצי שנה מתום תקופת הבנייה ועד למועד פירעון מימון ההשכרה, כאשר סכומי ההלוואה המאוחדת יישאו ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור השווה לתשואה של אגרות חוב ממשלתיות בעלות מח"מ דומה ובתוספת של 2.60%. מתוך מסגרת האשראי למימון ההשכרה, סך של כ-92 מיליון ש"ח ישמש לצורך פירעון ההלוואה שהועמדה לצורך רכישת מקרקעי הפרויקט והיתרה תופקד בפקדון שישמש את נתיבי דור בבן שמן להקמת חלק הפרויקט המיועד להשכרה בהתאם לתנאי הסכם הליווי להשכרה.

3. העמדת מסגרת האשראי המקסימלית כפופה לתנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכללם, קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים, רישום שעבודים ובטחונות לטובת הבנק על נכסי נתיבי דור בבן שמן ועל זכויותיה בפרויקט ובהסכמי השכירות שיחתמו במסגרתו, השקעת הון עצמי בסך של כ-57.8 מיליון ש"ח, וכיצ"ב. בנוסף, התחייבה נתיבי דור כלפי הבנק, בין היתר, כי החל מתום 18 חודשים מתחילת תקופת ההשכרה ועד לפירעון סופי ומלא של ההלוואות על פי הסכמי הליווי להשכרה, היחס שבין ה-NOI השנתי לבין ההתחייבויות השוטפות לא יפחת מ-1.1 וכי יחס ה-LTV לא יעלה על שיעור של 72%. כמו כן, נתיבי דור בבן שמן התחייבה לעמידה בשיעורי השכרה מינימליים במהלך תקופת ההשכרה, כאשר לאחר שנה וחצי מתחילת תקופת ההשכרה, נתיבי דור התחייבה להשכרה של לפחות 90% מהיחידות. הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט ההשכרה ולפרויקט המסחרי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי ליווי.

במסגרת הסכמי הליווי, ניתנה לבנק ערבות שאינה מוגבלת בסכום של החברה למילוי כל התחייבויות נתיבי דור בבן שמן על פי הסכמי הליווי. בנוסף, התחייבה החברה כלפי הבנק כי כל עוד החברה ערבה להתחייבויות נתיבי דור, יתקיימו, בין היתר, הגבלות ואמות מידה פיננסיות אשר הוסכמו בין החברה לבין התאגיד הבנקאי.

בחודש ינואר 2022 התקבלו לפרויקט היתרי חפירה, דיפון וביסוס והעבודות החלו.

החל משנת 2025, נתיבי דור בבן שמן צופה הכנסות תפעוליות שנתיות נטו בסך של כ-13 מיליון ש"ח מהשכרת הדירות לטווח ארוך בהנחת תפוסה של 95%.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים בפרויקט, מועד ההתחלה המתוכנן לשיווק הפרויקט והתפוסות בו, נתונים בדבר הכנסות תפעוליות נטו כאמור לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים

באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול עיכוב במועד הוצאת היתרי בנייה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות להשכרה בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בזמינות חומרי הגלם ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

18.8.3. פרשקובסקי באלף - 750 מעונות סטודנטים:

ביום ה – 13 בדצמבר 2021, נמסר לחברה על ידי הנאמנים במסגרת חדל"ת 35061-09-20, כי הצעת פרשקובסקי באלף בע"מ, חברה נכדה של החברה (מוחזקת בשיעור של 100%) והעוסקת בנדל"ן מניב, בסך של כ – 370,933 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה") זכתה בהתמחרות לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו – 9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ – 15,834 מ"ר) ו – A1000 (כ – 1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ) הידועים כפרויקט "פרי פלייס ברחובות" (להלן: "המקרקעין"). הרכישה הינה AS IS, כאשר המקרקעין והזכויות בהם נקיים מכל חוב, התחייבות, עיקול, שעבוד, צו תביעה ו/או כל זכות לטובת צד ג' על פי סעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח – 1968. הזכייה בהתמחרות אושרה ע"י בית המשפט ביום 3 בינואר 2022. 20% מהתמורה שולמו לאחר תאריך המאזן ויתרת התמורה תשולם תוך 90 ימים מאישור המכירה ע"י בית המשפט ומסירת החזקה.

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין פרויקט שיכלול כ- 750 דירות למעונות סטודנטים בשטח פלדלת ממוצע של כ- 38 מ"ר, שטחי משרדים של כ- 22 אלף מטר (עיקרי) וכ- 1,250 מ"ר מסחר (עיקרי) וכן שטחים תת קרקעיים לטובת הקמת חניון.

כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לפרויקט קיים היתר חפירה ודיפון.

חלק רביעי - פעילות החברה בכללותה

19. רכוש קבוע ומתקנים

משרדי החברה – החברה שוכרת את משרדי החברה ברחובות מסנטרו, עסקה משותפת בה החברה מחזיקה באמצעות פרשקובסקי מניבים 25%.

20. הון אנושי

20.1. להלן פרטים בדבר העובדים שמועסקים ע"י החברה וע"י א.ש.י.:

תפקיד	בסמוך לתאריך הדוח	2021	2020	2019
הנהלת החברה	9	9	9	9
תפעול, לוגיסטיקה ורכש	17	15	16	15
הנהלת חשבונות	6	6	6	5
מזכירות ושירות לקוחות	8	8	6	6
עובדי ביצוע באתרי הבניה	71	70	67	62
מחלקת שינויים	8	8	10	9
שיווק ומניבים	4	4	3	2
מחלקה משפטית	6	6	3	3
סה"כ	129	126	120	111

20.2. מספר העובדים בחברה מושפע, בין היתר, ממספר הפרויקטים שבביצוע. לחברה אין תלות בעובד מסוים.

20.3. שכרם של העובדים נקבע בהסכם עבודה אישי עם א.ש.י. ו/או עם החברה. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורים של העובדים הבכירים מובטחות בפוליסות ביטוח, וזכויות יתר העובדים מובטחות בקרן גמלאות של עובדי הבנין או בקופות גמל. עודף התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד על היעודה מוצגת במסגרת סעיף ההתחייבויות במאזן החברה.

20.4. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בעיקר ע"י רכישת פוליסות בחברות ביטוח וע"י הפקדות שוטפות על שם העובדים. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות לפי חוק פיצויי פיטורין. לתאריך הדוח, כל התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בסכום ההתחייבות אשר נכללה בספרי החברה וכן ע"י הפקדות שוטפות על שם העובדים.

20.5. לתנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה ובעלי השליטה (וקרוביהם) בחברה ולפרטים אודות מדיניות התגמול שאושרה לנושאי משרה בחברה, ראו תקנות 21 ו-22 בפרק פרטים נוספים על התאגיד שלהלן.

20.6. לפרטים אודות כתבי אופציה שהוענקו לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 22 בפרק פרטים נוספים על התאגיד שלהלן.

21. קבלני משנה, חומרי גלם וספקים

21.1. קבלנים

קבלני שלד - הקבוצה מבצעת חלק מעבודות הביצוע באתרי הבניה באמצעות קבלני שלד, עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט. לחברה קיימת חשיפה כספית בכל הנוגע לתביעות דיירים בגין ליקויים בבניית השלד.

קבלני מקצועות (אינסטלציה, חשמל, נגרות ועוד) - באמצעותם מבוצעים יתר עבודות הבניה. קבלני

המקצועות נוטלים על עצמם, בהסכמים בהם מתקשרת עימם החברה, אחריות כלפי החברה בגין העבודות שהוזמנו מהם – שמתייחסת בדרך כלל לאופן ביצוע העבודות והתאמתן לדרישות החברה והדין - בהתאם לתכניות ומפרטים המתייחסים לאותן עבודות. אחריות קבלני המקצועות אינה זהה בתנאיה לאחריות החברה כלפי הרוכשים וכתוצאה מכך לחברה ישנה חשיפה כספית בעיקר בכל הנוגע לתביעות דיירים בגין ליקויי בניה.

הקבוצה מעסיקה רק קבלנים בעלי רישיונות בתוקף לעבודות שהם מבצעים. תקופת האשראי הממוצע מקבלני שלד ומקבלני המקצועות בכל אחת מהשנים 2018 עד 2020 עמדה על 15 ימים ו- 45 ימים מיום ביצוע העבודה, בהתאמה.

21.2. ספקים – החברה מתקשרת, בקשר לכל פרויקט, עם ספקים לאספקת חומרי הבניה השונים. החברה אינה מחזיקה מלאי של חומרי בניה. האשראי הממוצע מספקים בשנים 2018 עד 2020 עמד על 60 ימים בכל שנה, ממועד הספקת החומרים.

להלן פרטים אודות הקבלנים והספקים העיקריים של החברה:

הקבלן/ספק	האם צד קשור	היקף רכישות מהקבלן/ספק בשנת 2021 (באלפי ש"ח)	משקל הקבלן/ספק מכלל רכישות החברה מקבלנים/מספקים בשנת 2021	תלות מיוחדת בקבלן/ספק	המוצר או השירות אותו הוא מספק	קיום ביטוח להתקשרות עם הקבלן/ספק	אחריות הקבלן/ספק
קבלן א'	לא	45,259	14.1%	אין	קבלן שלד וגמר	קיים	קיימת אחריות לבטיחות בעבודה ולנזקים לתקופת העבודה לרבות בתקופת הבדק
קבלן ב'	לא	15,593	4.9%	אין	קבלן שלד וגמר	קיים	קיימת אחריות לבטיחות בעבודה ולנזקים לתקופת העבודה לרבות בתקופת הבדק
ספק א'	לא	28,376	12.2%	אין	ברזל	לא קיים	אחריות מכוח החוק
ספק ב'	לא	13,120	5.6%	אין	בטון	לא קיים	אחריות מכוח החוק

22. הון חוזר

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	סך הכל (באלפי ש"ח)
1,980,839	(841,427)	1,139,412
(1,873,858)	1,201,165	(672,693)
106,981	359,738	466,719

בדוחות המאוחדים של החברה קיים הון חוזר חיובי אשר הסתכם ליום 31.12.2021 של כ-106,981 אלפי ש"ח.

הנכסים השוטפים - כוללים בין היתר מזומנים ופיקדונות מיועדים בסך של כ- 554,101 אלפי ש"ח, נכסים בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ- 315,672 אלפי ש"ח וכן מלאי בניינים בהקמה בסך של כ- 963,216 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות - כוללות בעיקר אשראי מבנקים וחלויות שוטפות של כ- 1,273,045 אלפי

ש"ח, זכאים בגין מקרקעין ואחרים בסך של כ- 521,328 אלפי ש"ח והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 118,310 אלפי ש"ח.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך עד שלוש שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

בהתאמה של ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים קיים לחברה (במאוחד) הון החוזר חיובי בסך של כ- 466,719 אלפי ש"ח וזאת בהתאם לנתונים הקיימים בחברה ליום 31 בדצמבר 2021.

23. השקעות

בסעיף ההשקעות שלהלן יפורטו קרקעות שרשומות בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה, השקעה בחברה מוחזקת ברומניה המחזיקה מלאי מקרקעין והשקעה בחברת בת ברומניה המחזיקה נכס מניב.

(א) קרקעות בראשון לציון וצומת ביל"ו

בפברואר 2007 העבירו ה"ה ארנון, עדנה, יוסף ושרון פרשקובסקי, הנמנים עם בעלי השליטה בחברה לחברה, בהתאם לסעיף 104(ב) לפקודת מס הכנסה, זכויות בעלות בקרקעות שלהלן כנגד הקצאת מניות של החברה.

מיקום הקרקע	פרטים אודות הקרקע	שטח הקרקע	האם הזכויות נרשמו על שם החברה	הבעלים ביתרת זכויות הבעלות במקרקעין	שווי הוגן לזכויות הבעלות בקרקע ליום 31.12.2021	ייעוד הקרקע
ראשלי"צ (ליד שכונת נווה הלל)	זכויות בעלות בכ- 1/3 חלקים מחלקות 82 ו-38 בגוש 3924 ו-1/9 חלקים מחלקה 83 בגוש 3924	6,450 מ"ר	כן	יתרת הזכויות בחלקות הנ"ל רשומות ע"ש קרוב של בעלי השליטה בחברה וצדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בחברה.	כ- 3,840 אלפי ש"ח.	יעוד נופש מטרופוליני. הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ תוכנית לשינוי יעוד הקרקע למגורים, שנמצאת בדיונים בוועדה המחוזית, מחוז מרכז.
צומת ביל"ו	זכויות בעלות זכויות חכירה לדורות מהווות, ב- 1/3 מחלקות 3,5,6,7 בגוש 3800	29,590 מ"ר	טרם, רשומה ע"ש ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה ורשומה הערת אזהרה לטובת החברה. הקרקע נמצאת בהליך של איחוד וחלוקה מחדש. עם סיום ההליך יועברו הזכויות לחברה.	יתרת הזכויות בחלקות 3,5,6,7 רשומות ע"ש ה"ה אריה פרשקובסקי ויצחק פרשקובסקי ז"ל, אחיו של מר ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה.	כ- 10,000 אלפי ש"ח.	יעוד חקלאי. הוגשה תוכנית לוועדה המקומית לתכנון ובניה לשינוי יעוד למסחר, תעשייה ואחסנה. הוועדה המחוזית לא קיבלה את התוכנית המוצעת.
ראשלי"צ	זכויות בעלות בכ- 1/3 מחלקה 16 בגוש 3943	כ- 6,044 מ"ר	כן	1/3 מהזכויות בחלקה 16 רשומות ע"ש מר יצחק פרשקובסקי, אחיו של מר ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה והיתרה ע"ש צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה.	כ- 2,115 אלפי ש"ח.	יעוד נופש מטרופוליני.

Paz Building Group S.R.L. (ב)

Paz Building Group S.R.L. ("פז") הינה חברה הרשומה ברומניה ש-25% מהונה המונפק מוחזק בידי החברה (יתרת הונה המונפק של פז מוחזק בידי זאנטקרן ובניו בע"מ (25%) (שהייתה בעבר שותפה של החברה ושל א.ש.י. במספר פרויקטים למגורים בישראל) וצדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (50%).

פז הינה הבעלים הרשום של קרקע בשטח של כ-11 דונם בשכונת Pipera בעיר בוקרשט, רומניה, אותם היא רכשה בחודש מרץ 2007 בתמורה לכ-3 מיליון יורו.

יעוד הקרקע הינו לבניית כ-20,000 מ"ר למגורים. בהתאם ל-PUZ שהתקבל עבור הקרקע (אישור מקביל לתב"ע בהליך הקיים בישראל), ניתן לבנות על הקרקע כ-200 יחידות דיור.

לצורך תשלום התמורה וההוצאות הכרוכות ברכישה, הועמדו לפז הלוואות מהחברה ומבעלי מניותיה ו/או מי מטעמם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, רשומה בספרי החברה יתרת הלוואה שהועמדה לפז בתוספת ריבית שנצברה בסך של כ-6,199 אלפי ש"ח.

בעלי המניות בפז חתמו על הסכם בעלי מניות שעיקריו הינם אופן ניהול החברה ופעילות הדירקטוריון, מימון פעילות פז, חלוקת רווחים, לרבות מכירת זכויות החברה בפרויקט שייבנה על הקרקע בכפוף לתנאים שנקבעו, מנגנונים להעברת מניות פז ומנגנונים להתקשרות בהשקעה בפעילותה (כאשר לצורך כך נקבע שהחברה וזאנטקרן הינן צד אחד וכן, נקבע שאם החברה מעוניינת להתקשר בהשקעה בפז וזאנטקרן אינה מעוניינת, החברה מחויבת להשקיע גם עבור חלקה של זאנטקרן ולהיפך).

רואי החשבון המבקרים של פז, הפנו בחוות דעתם את תשומת הלב לכך שהתחייבויות פז גבוהות מנכסיה בסך של כ-4,616 אלפי אירו. כמו-כן, ציינו רואי החשבון בחוות דעתם, כי לאור העובדה שהפסדי פז עולים על הונה העצמי, קיים סיכון כי הרשויות ברומניה יבקשו את פירוק פז וזאת בהתאם לדיני החברות החלים ברומניה. להערכת הנהלת החברה אין לחברה חשיפה מהותית מהליך זה, מאחר והגרעון מממן כהלוואות בעלים.

Sharon Prashkovsky Investments Ro S.R.L. - 4 דירות וחנות בבוקרשט רומניה (ג)

Sharon Prashkovsky Investments Ro S.R.L. ("שרון רומניה") הינה חברה הרשומה ברומניה ש-100% מהונה המונפק מוחזק בידי החברה. במהלך החודשים יולי ואוגוסט 2018 רכשה שרון רומניה 4 דירות מגורים וחנות בבניין במרכז בוקרשט רומניה אותן היא משכירה לצדדי ג'. עלות הנכסים הינה בסך של 620 אלפי יורו. יתרתם נכון ל-31.12.2021 עמדה על סך של 2,280 אלפי ש"ח. סך ההכנסות מהנכסים בשנת 2021 עומדות על כ-170 אלפי ש"ח.

24. מימון

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים, מקדמות מרוכשי דירות, אשראי מספקים ומהנפקת אגרות חוב, כמפורט להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולתאריך הדוח, עומדת החברה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה ע"י הבנקים וכן הינה עומדת בכל המגבלות החלות עליה במסגרת קבלת אשראי.

24.1. לפרטים בדבר התחייבות לעמידה בהתניות פיננסיות מול תאגידים בנקאיים

ראו ביאור 26(ד) (1) לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

24.2. הסכמי ליווי בניה

לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה עם בנקים ו/או עם חברות ביטוח ("הגוף המממן") בהסכמי ליווי בנייה ("הסכמי הליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הגוף המממן בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. במסגרת התקשרותה של החברה עם הגוף המממן נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט, ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם נדרשת החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לגוף המממן סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, קיימות לגוף המממן סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל. הביטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הגוף המממן לצורך מימון הפרויקט כוללים, עפ"י רוב, שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט וכן את זכויותיה כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, כאשר תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד בשליטת הגוף המממן, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. בהסכמי ליווי בניה נדרשת החברה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי מהגוף המממן וכן למכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט.

להלן פרטים אודות פרויקטים בהסכמי ליווי שנחתמו עד ליום 31 בדצמבר 2021 :

שיעור ריבית	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע הנדסי בפועל	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר
						תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות				
פריים+ 0.65% לא צמוד	130,033 אלפי ש"ח	ליום המאזן אין יתרות אשראי כספי בחשבון הפרויקט. יחד עם זאת קיים אשראי כספי בסך של 28,000 אלפי ש"ח בחשבון השוטף (אותו נטלה החברה מהבנק המלווה לצורך מימון ההון העצמי בפרויקט המגובה באותן ביטחונות) יתרת ערבויות נומינלית 296,967 אלפי ש"ח	אין	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה. - עמידה בקובננטים של הון עצמי, יחס הון למאזן מתואם ויחס חוב פיננסי לקאפ נטו (הדומים בעיקרם לקובננטים של אג"ח (סדרה יב').	72.3%	נכון לתאריך הדוח המסגרת הינה בסך של 427,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת ערבויות חוק מכר 380,000 אלפי ש"ח, אשראי פיננסי בסך של 40,000 אלפי ש"ח, מסגרת ערבויות ביצוע 7,000 אלפי ש"ח).	- קבלת היתר בנייה; - השקעת הון עצמי שנקבע בהסכם; - מכירה מוקדמת של 81 יח"ד בתמורה שלא תפחת מ-25% משווי ההכנסות המוערכות לפי דוח אפס. נכון לתאריך המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו	- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	53,900 אלפי ש"ח ולא פחות מ-12% של מהעלויות של הפרויקט. (יקטן ל-44,900 אלפי ש"ח ולא פחות מ-10% מהעלויות הפרויקט בכפוף למכירת 129 יח"ד וכן שכושר הספיגה כהגדרתו בהסכם לא יקטן מ-31%)	דיסקונט	פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרשים 208-209 (100%-) החברה סעיף 11.1(א) לעיל

שיעור ריבית	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע הנדסי בפועל	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר
						תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות				
פריים+ 0.8% לא צמוד	95,647 אלפי ש"ח	אין ניצול של האשראי הכספי יתרת ערבויות נומינלית 405,353 אלפי ש"ח	אין	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה. - עמידה בקובננטים של הון עצמי, יחס הון למאזן מתואם ויחס חוב פיננסי לקאפ נטו (הדומים בעיקרם לקובננטים של אג"ח (סדרה יב').	93.4%	המסגרת הינה בסך 501,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת ערבויות חוק מכר בסך 485,000 אלפי ש"ח, מסגרת אשראי פיננסי בסך של 10,000 אלפי ש"ח, מסגרת ערבויות ביצוע של 6,000 אלפי ש"ח)	- קבלת היתר בנייה; - השקעת הון עצמי שנקבע בהסכם; - מכירה מוקדמת של 45 יח"ד בתמורה שלא תפחת מ-29% משווי ההכנסות המוערכות לפי דוח אפס. נכון לתאריך המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בקרקע הפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמים עם רוכשי דירות בפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם עם קבלן ביצוע; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	43,700 אלפי ש"ח (יקטן ל-29,200 אלפי ש"ח לאחר מכירת 186 יח"ד וביצוע של 60% מהפרויקט) בעקבות הקיטון בתקציב העלויות שנבע מהקטנת עלות הקרקע, עודכנה דרישת ההון העצמי לסך של 40,378 אלפי ש"ח	בנק דיסקונט	פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים 206-207 (100%-) החברה סעיף 11.1(ב) לעיל

שיעור ריבית	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע הנדסי בפועל	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר
						תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות				
פריים+ 0.8% לא צמוד	62,161 אלפי ש"ח	אין ניצול של האשראי הכספי יתרת ערבויות נומינלית בסך של 62,839 אלפי ש"ח	אין	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	55.7%	המסגרת הינה בסך של 125,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 30,000 אלפי ש"ח). נכון לתאריך המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	- מועד התחלת בניה לא יאוחר מיום 1.7.2020; - מכירה מוקדמת של 10 דירות בסכום שלא יפחת מ- 15,200 אלפי ש"ח; - התחייבות החברה לעמידה ביחסים פיננסיים שדומים לאלו שנקבעו בשטר נאמנות של אג"ח (סדרה י"ב) של החברה נכון לתאריך המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בקרקע הפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמים עם רוכשי דירות בפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם עם קבלן ביצוע; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	14,000 אלפי ש"ח	לאומי	פרשקובסקי בנווה דורון מגרש 308 (100%-) החברה באמצעות נתיבי דור בנווה דורון סעיף 11.1(ג) לעיל

שיעור ריבית	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע הנדסי בפועל	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר
						תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות				
פריים+ 1.15% לא צמוד	70,347 אלפי ש"ח מתוך מסגרת בבנק ו- 464,301 אלפי ש"ח מתוך מסגרת פוליסות בכלל חברה לביטוח	אין מניצול של האשראי הכספי יתרת ערבויות נומינלית 99,653 בנוסף יתרת פוליסות ביטוח בסך של 134,664	אין	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	88.3%	המסגרת הינה בסך 325,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 97,000 אלפי ש"ח). בנוסף למסגרות כאמור שישמשו לאשראי פיננסי ולערבויות (ערבויות ביצוע בנוסח חוק מכר למפונים, ערבויות אוטונומיות לבנקים למשכנתאות של המפונים וערבויות כספיות), תועמד לחברה מסגרת של פוליסות ביטוח בסך של 598,965 אלפי ש"ח. לתאריך המאזן הוקטנה המסגרת לסך של 170,000 אלפי ש"ח.	- שלב א'- קבלת היתר בנייה ומכירת 47 יח"ד בתמורה שלא תפחת מ- 72,710 אלפי ש"ח - שלב ב'- היתר בנייה ומכירת 85 יח"ד בתמורה שלא תפחת מסך של 130,000 אלפי ש"ח. בנוסף, שיעור ביצוע של 30% לפרויקט או הגדלת ההון העצמי ב- 20% מעלויות שלב ב' של הפרויקט (סך של כ- 11,000 אלפי ש"ח) עד להשלמת ביצוע כאמור; - שלב ג'- היתר בנייה ומכירת 165 יח"ד וכן שיעור ביצוע של 50% בשלבים א'+ב'; - השקעת הון עצמי שנקבע בהסכם. נכון לתאריך המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות המפונים וזכויות החברה בקרקע הפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמים עם רוכשי דירות בפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם עם קבלן ביצוע; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	54,840 אלפי ש"ח	בנק מזרחי טפחות וכלל חברה לביטוח בע"מ	חיפה שלבים א'-ג' פינני החברה (100%-) סעיף 11.1(ד) לעיל

שיעור ריבית	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע הנדסי בפועל	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר
						תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות				
פריים+ 0.3% לא צמוד	257,937 אלפי ש"ח	אין ניצול של האשראי הכספי יתרת ערבויות נומינלית 11,922 אלפי ש"ח	אין	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	טרם החל ביצוע משמעותי	המסגרת הינה בסך של 269,859 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 76,305 אלפי ש"ח).	- מועד התחלת בניה לא יאוחר מיום 31.1.2022 ; - מכירה מוקדמת של 20 דירות. נכון לתאריך המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בקרקע הפרויקט; - שעבדים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבדים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמים עם רוכשי דירות בפרויקט; - שעבדים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם עם קבלן ביצוע; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	34,500 אלפי ש"ח.	לאומי	פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 102-105 (100%-) החברה סעיף 11.1(ה) לעיל

שיעור ריבית	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע הנדסי בפועל	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר
						תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות				
פריים+ 0.65% לא צמוד	142,238 אלפי ש"ח	יתרת אשראי כספי בסך של 147,243 אלפי ש"ח יתרת ערבויות נומינלית 160,519 אלפי ש"ח	אין	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות בעלי השליטה שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	26.7%	המסגרת הינה בסך של 450,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 169,000 אלפי ש"ח).	- מועד התחלת בניה לא יאוחר מיום 1.4.2020; - התחייבות החברה לעמידה פיננסיים שדומים לאלו שנקבעו בטר נאמנות של אג"ח (סדרה י"ב) של החברה. נכון לתאריך המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בקרקע הפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם שיתוף עם חברת הביטוח מגדל; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמי שכירות של השטחים בפרויקט; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	48,987 אלפי ש"ח בעקבות גידול תקציבי בהוצאות הפרויקט הוגדלה הדרישה להון עצמי בסך של 50,500 אלפי ש"ח	לאומי	מתחם האלף ראשון לציון (100%-) החברה באמצעות פרשקובסקי מניבים סעיף 11.1(ו) לעיל

שיעור ריבית	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע הנדסי בפועל	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר
						תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות				
בגין אשראי בסך של 120,000 אלפי ש"ח לזמן ארוך ריבית בשיעור 2.87% צמודת מדד בגין אשראי בסך של 80,000 אלפי ש"ח לזמן ארוך ריבית בשיעור 2.62% צמודת מדד בגין אשראי פיננסי שוטף בסך של עד 25,000 אלפי ש"ח פריים+ 0.8% לא צמוד	22,520 אלפי ש"ח	אשראי כספי 198,540 אלפי ש"ח (ההלוואה צמודה למדד. קרן הלוואה 200,000 אלפי ש"ח) יתרת ערבויות נומינלית 24,480 אלפי ש"ח	אין	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	17%	המסגרת הינה בסך של 247,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 225,000 אלפי ש"ח).	- מועד התחלת בניה לא יאוחר מיום 1.7.2020; - התחייבות החברה לעמידה פיננסיים שדומים לאלו שנקבעו בשטר נאמנות של אג"ח (סדרה י"ב) של החברה. נכון לתאריך המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בקרקע הפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם חכירה עם רמ"י; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם תשתיות עם עיריית רמלה; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם עם חברת דירה להשכיר; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמי שכירות של השטחים בפרויקט; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	47,000 אלפי ש"ח בעקבות גידול בתקציב ההוצאות דרישת ההון העצמי גדלה לסך של 49,000 אלפי ש"ח	לאומי	מערב רמלה מגרשים 301 ו-308 (100%-) החברה באמצעות נתיבי דור בנווה דורון סעיפים 16.8 (א) ו-18.8 (א) לעיל

הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר	הבנק המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע הנדסי בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	ריבית שיעור
				תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות						
לוד בן שמן (100%-) החברה באמצעות נתיבי דור בן שמן סעיפים 16.8 (ג) ו-18.8 (ב) לעיל	לאומי-הסכמים שנחתמו בחודש ינואר 2022	בהסכם ליווי של המגורים למכירה 14,900 אלפי ש"ח בהסכם ליווי של המגורים והמסחר להשכרה 57,800 אלפי ש"ח	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בקרקע הפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם חכירה עם רמ"י; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם תשתיות עם החברה הכלכלית לוד; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם עם חברת דירה להשכיר; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמי שכירות של השטחים בפרויקט; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	- בהסכם הליווי של המגורים למכירה מוכדמת של 10 יח"ד; - מועד התחלת בניה לא יאוחר מיום 28.2.2022; - התחייבות החברה לעמידה ביחסים פיננסיים שדומים לאלו שנקבעו בשטר נאמנות של אג"ח של החברה; - ערבות החברה להתחייבויות של נתיבי דור בבן שמן.	בהסכם ליווי של המגורים למכירה המסגרת הינה בסך של 120,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 45,000 אלפי ש"ח). בהסכם ליווי של המגורים והמסחר להשכרה המסגרת הינה בסך של 323,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 290,000 אלפי ש"ח).	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	אין	הסכמי הליווי נחתמו לאחר תאריך המאזן. נכון ליום המאזן במסגרת הסכם מימון לקרקע יתרת האשראי עמדה על סך של 92,000 אלפי ש"ח	הסכמי הליווי נחתמו לאחר תאריך המאזן	במימון קרקע פריים +0.55% ב-1/22 הועמד אשראי בסך של 150,000 אלפי ש"ח לזמן ארוך בריבית 1.63% צמודת מדד. יתר האשראי בהסכמי הליווי יישא ריבית בשיעור של פריים +0.3% כאשר יתרת אשראי של עד 115,000 אלפי ש"ח ניתנת להמרה להלוואה בריבית צמודת מדד בשיעור השווה לתשואה של אגרות חוב ממשלתיות בעלות מח"מ דומה ובתוספת של 2.60%.	

24.3. הסכמי הלוואה מהותיים (שאינם הסכמי ליווי בנקאי) נכון ליום 31.12.2021

הלוואה	תיאור המלווה	היקף ההלוואה המקורי	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021	לוח סילוקין	ריבית	הצמדה	בטוחות	האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד
החברה - הלוואה לרכישת קרקע ברובע המיוחד באשדוד	בנק לאומי	215,000 אלפי ש"ח	160,176 אלפי ש"ח	13.1.2022. ההלוואה ניתנת להארכה בהתאם לדרישת החברה עד ליום 20.3.2023	פריים + 0.55%	אין	הערת אזהרה על מקרקעי הפרויקט; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות של החברה בקרקע;	-
החברה - הלוואה לרכישת קרקע בפריקט רמת הנשיא בחיפה	בנק דיסקונט	172,000 אלפי ש"ח	172,743 אלפי ש"ח	10.10.2023. ההלוואה ניתנת להארכה בהתאם לדרישת החברה עד ליום 10.10.2023	פריים + 0.3%	אין	הערת אזהרה על מקרקעי הפרויקט; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות של החברה בקרקע;	-
החברה - הלוואה לרכישת קרקע בפריקט באר יעקב מגרש 133 100.9 יח"ד	הבנק הבינלאומי	64,000 אלפי ש"ח	64,063 אלפי ש"ח	14.3.2023	פריים + 0.4%	אין	הערת אזהרה על מקרקעי הפרויקט; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות של החברה בקרקע;	-
החברה - הלוואה כנגד רכישת קרקע חקלאית של כ- 50 דונם ברחובות	בנק דיסקונט	72,000 אלפי ש"ח	72,472 אלפי ש"ח	31.12.2023	פריים + 1%	אין	משכנתא ראשונה ללא הגבלה בסכום על הקרקע	-
פרשקובסקי מניבים מימון מרכז מסחרי רחובות	בנק לאומי	40,000 אלפי ש"ח 20,000 אלפי ש"ח	35,272 אלפי ש"ח 20,027 אלפי ש"ח	30.6.2026 31.12.2028	2.1% 1%	מדד המחירים לצרכן	משכנתא ראשונה ללא הגבלה בסכום על מקרקעי הפרויקט; שעבוד של זכויות מכוח חוזי השכירות; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפריקט; ערבות החברה לפרשקובסקי מניבים.	יחס כיסוי חוב של 1.1 החל מחודש דצמבר 2022 היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של של האשראי לבין ה- NOI השנתי לא יעלה על 11.5. שיעור LTV לא יעלה על 80%.
פרשקובסקי מניבים - מימון קרקע הרצליה	בנק לאומי	156,263 אלפי ש"ח	156,401 אלפי ש"ח	16.1.2022. ההלוואה ניתנת להארכה בהתאם לדרישת פרשקובסקי מניבים עד ליום 31.3.2022	פריים + 0.55%	אין	הערת אזהרה על מקרקעי הפרויקט; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות של פרשקובסקי מניבים בקרקע; ערבות החברה לפרשקובסקי מניבים.	-
פרשקובסקי מניבים - מימון קרקע מגרש 541 במתחם האלף ראשון לציון	בנק לאומי	139,693 אלפי ש"ח	139,874 אלפי ש"ח	9.1.2022. ההלוואה ניתנת להארכה בהתאם לדרישת החברה עד ליום 31.12.2022 ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם ניתן יהיה להאריכה עד ל-30.6.2023.	פריים + 0.55%	אין	הערת אזהרה על מקרקעי הפרויקט; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות של פרשקובסקי מניבים בקרקע; ערבות החברה לפרשקובסקי מניבים.	-
נתיבי דור בבן שמן מימון קרקע דירה להשכיר לוד בן שמן	בנק לאומי	92,000 אלפי ש"ח	92,016 אלפי ש"ח	27.1.2022. ההלוואה נפרעה ובמקומה נלקחה הלוואה לזמן ארוך במסגרת הסכם	פריים + 0.55%	אין	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות נתיבי דור בבן שמן על הזכויות בקרקע ומכוח הסכמים עם דירה	-

	להשכיר ועם רשות מקרקעי ישראל ערבות החברה לנתיבי דור בבן שמן			ליווי לפרויקט.				
יחס כיסוי חוב 1.25 נכון ל-31 בדצמבר 2021 חברת הנכס עומדת ביחס כיסוי הנ"ל.	משכנתא ראשונה בדרגה על הנכס וערבות חברת הבת Prashkovsky Usa בגובה סכום ההלוואה	דולרית	ריבית קבועה 4.44%	עד 6.8.2020 תשלומי ריבית בלבד. החל מ 6.9.2020 קרן וריבית חודשיים עד ל- 6.8.2025 ב- 6.8.2025 יתרת הקרן בתשלום אחד ⁽¹⁾ .	32,121 אלפי ש"ח	10,550 אלפי דולר	וולס פארגו	Suzi Prashkovsky LLC
<u>ביחס לכל אחת מההלוואות:</u> יחס כיסוי חוב 1.25 נכון ל-31 בדצמבר 2021 כל חברות הנכס עומדות ביחס כיסוי הנ"ל.	ביחס לכל אחת מההלוואות: משכנתא ראשונה בדרגה על הנכס וערבות חברת הבת Prashkovsky Usa בגובה מחצית מסכום ההלוואה וכן ערבות מסוג "באד בוי" של החברה לפירעון ההלוואה, בגין הפרות מסוימות ובנסיבות מיוחדות בלבד כגון: התנהגות "רעה", תרמית או המנוגדת להסכמים ולהתחייבויות החלים על חברת הנכס.	דולרית	ריבית משתנה בשיעור 3.75% (מבוססת על ליבור 30 ימים) (עם רצפה של 2%) בתוספת מרווח של 1.75%)	קרן וריבית חודשיים עד ל- 17.8.2027 ב- 17.8.2027 יתרת הקרן בתשלום אחד ⁽¹⁾ .	4,091 אלפי ש"ח	1,411.2 אלפי דולר	בנק לאומי ארה"ב	Sharon Prashkovsky LLC
		דולרית	ריבית קבועה 4.51%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 11.3.2024 ב- 11.3.2024 יתרת הקרן בתשלום אחד ⁽¹⁾ .	11,663 אלפי ש"ח	4,000 אלפי דולר	בנק לאומי ארה"ב	Yoss Prashkovsky LLC Sharon Prashkovsky LLC Maya Prashkovsky LLC
		דולרית	ריבית קבועה 3.83%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 16.7.2026 ב- 16.7.2026 יתרת הקרן בתשלום אחד ⁽¹⁾ .	15,827 אלפי ש"ח	5,350 אלפי דולר	בנק לאומי ארה"ב	Edna Prashkovsky LLC
		דולרית	ריבית משתנה בשיעור 2.75% (מבוססת על ליבור 30 ימים) (עם רצפה של 1%)+1.75%)	קרן וריבית חודשיים עד ל- 13.3.2027 ב- 13.3.2027 יתרת הקרן בתשלום אחד ⁽¹⁾ .	8,939 אלפי ש"ח	3,052.5 אלפי דולר		
		דולרית	ריבית קבועה 4.39%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 2.6.2024 ב- 2.6.2024 יתרת הקרן בתשלום אחד ⁽¹⁾ .	10,131 אלפי ש"ח	3,510 אלפי דולר	בנק לאומי ארה"ב	Anat Prashkovsky LLC
		דולרית	ריבית קבועה 4.28%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 10.3.2024 ב- 10.3.2024 יתרת הקרן בתשלום אחד ⁽¹⁾ .	49,219 אלפי ש"ח	17,220 אלפי דולר	בנק לאומי ארה"ב	Yoss Prashkovsky LLC Sharon Prashkovsky LLC Maya Prashkovsky LLC
		דולרית	ריבית קבועה 4.96%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 10.3.2024 ב- 10.3.2024 יתרת הקרן בתשלום אחד ⁽¹⁾ .	21,094 אלפי ש"ח	7,380 אלפי דולר		
		דולרית	ריבית קבועה 4.96%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 1.12.2023 ב- 1.12.2023	2,333 אלפי ש"ח	825 אלפי דולר	בנק לאומי ארה"ב	Yoss

			יתרת הקרן בתשלום אחד ^(*)				Prashkovsky LLC
		דולרית	ריבית קבועה 3.93%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 1.12.2023 ב- 1.12.2023 יתרת הקרן בתשלום אחד ^(*)	2,333 אלפי ש"ח	825 אלפי דולר	
		דולרית	ריבית קבועה 4.98%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 31.7.2022 ב- 31.7.2022 יתרת הקרן בתשלום אחד ^(*)	8,163 אלפי ש"ח	3,019 אלפי דולר	בנק לאומי ארה"ב Arnon Prashkovsky LLC
		דולרית	ריבית קבועה 4.1%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 31.7.2022 ב- 31.7.2022 יתרת הקרן בתשלום אחד ^(*)	8,141 אלפי ש"ח	3,019 אלפי דולר	
		דולרית	ריבית קבועה 4.28%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 10.3.2024 ב- 10.3.2024 יתרת הקרן בתשלום אחד ^(*)	4,004 אלפי ש"ח	1,400 אלפי דולר	
		דולרית	ריבית קבועה 4.96%	קרן וריבית חודשיים עד ל- 10.3.2024 ב- 10.3.2024 יתרת הקרן בתשלום אחד ^(*)	1,716 אלפי ש"ח	600 אלפי דולר	

^(*) הקרן והריבית ישולמו מדי חודש כאשר ההלוואות יהיו לפרקי זמן שנקבעו בהלוואות (כאמור בטבלה שלעיל) עם הפחתה ל-30 שנים, היינו בתום תקופת ההלוואה תיוותר יתרת קרן בלתי מסולקת שתסולק בתשלום אחד או לחילופין תמוחזר.

24.4. הנפקת אגרות החוב, מאפשרת לחברה, בין היתר, להגדיל את יכולת המימון שלה, כך שלחברה אפשרות, ככל שתבקש לעשות כך בהתאם לצרכיה, למממן פרויקטים מחד ע"י הסכם ליווי עם בנק מלווה ושעבוד ראשון על זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט כלפיו ומאידך מימון של כל חלק מההון העצמי הנדרש להעמיד לטובת הפרויקטים באמצעות הנפקת אגרות החוב.

לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 11 לדוח הדירקטוריון שלהלן.

24.5. נכון ליום 31.12.2021 לחברה משיכות יתר בסך של כ-340 אלפי ש"ח בחשבונות של פרויקטים/ מימון קרקעות. משיכות היתר נסגרו במהלך חודש ינואר 2022.

24.6. להלן פירוט ההלוואות לזמן קצר וזמן ארוך של החברה (ללא משיכות יתר):

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים (באלפי ש"ח)						שיעור הריבית האפקטיב ית	שיעור ריבית	סוג ההלוואה	הלוואה לצורך מימון
2019		2020		2021					
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך				
-	-	232,151	-	175,243	-	P+0.65%- 1.5%	P+0.65%- 1.5%	שקלית	פרויקטים
-	119,723	-	198,540	-	203,309	- 2.62% 2.87%	-2.62% 2.87%	צמודת מדד קבועה	
223,534	-	344,007	-	869,578	-	P+0.3%- 1.2%	P+0.3%- 1.2%	שקלית	מקרקעין
16,114	-	-	-	15,004	-	P+1.75%	P+1.75%	שקלית	אחרות
2,892	51,004	2,058	34,408	2,584	52,715	1%-2.1%	1%-2.1%	קבועה	
2,987	188,574	4,129	186,455	61,034	117,873	-3.93% 4.98%	-3.93% 4.98%	דולרית	
245,527	359,301	582,345	419,403	1,123,443	373,897	-	-	-	סה"כ

להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:

הריבית	לתאריך הדוח	בשנת 2021	בשנת 2020	בשנת 2019
P-פריים	1.6%	1.6%	1.75%-1.6%	1.75%

24.7. ערבויות

לפרטים ראו ביאור 26' לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

24.8. תניות פיננסיות

לפרטים ראו ביאור 26' לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

24.9. דירוג

ביום 14 באוקטובר 2021 התקבלה הודעת מידרוג בע"מ על עדכון דירוג החברה ואג"ח (סדרה יג') ל- A2 יציב. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 14 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-15-156000).
ביום 12 בינואר 2022 התקבלה הודעת מידרוג בע"מ על דירוג A2 יציב לאגרות החוב (סדרה יד'). לפרטים ראו דוח מיידי מיום 12 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-15-006270).

25. מיסוי

ראו ביאור 22 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

יצוין כי חברות הנכסים בארה"ב אינן שקופות למס עפ"י דיני המס בארה"ב, לפיכך הן חבות במס בארה"ב כחברות.

26. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**26.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה**

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים.

כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, ולצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות.

בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות.

26.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים.

לצורך כך, מתקשרת החברה בחוזה מסגרת עם קבלן מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה. כמו-כן, החברה פועלת בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, להגשת דוחות אקוסטיים ולפינוי אשפה של דיירים כאשר הבדיקות והפעולות הנ"ל נעשות בליווי יועצי איכות סביבה שהינם מומחים בתחום זה ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים.

26.3. בניה ירוקה

החברה פועלת לשמירה על איכות הסביבה ועמידה בתקנים "ירוקים". כך למשל, בפרויקט המסחרי במתחם האלף בראשון לציון נעשית בניה ירוקה על פי תקן LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) שהינו תקן בינלאומי (התנדבותי) להסמכת מבנים לבניה ירוקה לפי עיקרון של אחריות סביבתית וחברתית.

לתקן זה מערכת דירוג המתייחסת לשישה היבטים שונים מרכזיים (בדומה לתקן 5281 הישראלי) המאפשרים למבנה להיות יעיל יותר במשאביו בהשוואה לבניה רגילה: קיימות, אנרגיה, מחזור, בקרת אקלים, ניצול מים, איכות הסביבה, שימוש בחומרים ידידותיים לסביבה ועוד. שקלול נתונים אלה מסוכם לציון סופי המתחלק לארבע רמות Platinum, Gold, Silver, Certified.

מטרות בבניה על פי תקן זה הן חיסכון במים ואנרגיה, עלויות תפעול נמוכות יותר, הפחתת פסולת הנשלחת להטמנה, עליית שווי הנכסים, מבנים בריאים ואיכותיים יותר למגורים ועבודה, הפחתת פליטת גזי חממה.

27. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

בתחומי פעילותה חלות על הקבוצה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם, והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות, כדלקמן:

27.1. הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על מקרקעי אותו הפרויקט. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים.

החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ותכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות).

27.2. בניית הפרויקטים - בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, כפופה הבניה בישראל למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר. במסגרת ההליך לקבלת היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. החברה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר כולל תקנים אשר טרם הוכרזו כרשמיים על ידי משרד התעשייה והמסחר.

בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות אשר הותקנו לפיה.

27.3. רישוי קבלנים – החברה, כחברה יזמית, אחראית להתקשר עם קבלנים בעלי סיווג רשום שמתאים למהות הבניה והיקפה. א.ש.י מקפידה לשמור על מעמדה כקבלן רשום בסיווג ג-5, עושה שימוש במעמדה כאמור ומשמשת כקבלן ראשי, בין היתר, משיקולי שליטה, בקרה והוזלת עלויות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.2.6 לעיל.

27.4. התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה הקבוצה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה.

28. הסכמים מהותיים

החברה התקשרה בשטרי נאמנות עם הנאמנים לסדרות האג"ח שהנפיקה. לפרטים אודותיהם - ראו סעיף 11 לדוח הדירקטוריון שלהלן.

לפרטים אודות התקשרויות החברה עם תאגידים פיננסיים בהסכמי מימון, ראו סעיף 24 לעיל.

29. הליכים משפטיים

ראו ביאור 26 (ג) בדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

30. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה קבעה אסטרטגיה המבוססת על הרחבת פעילות הקבוצה ובכלל זה :

- ❖ להמשיך ולבסס את מעמדה כחברה המתמקדת בעיקר בבניה במרכז הארץ ובאזורי ביקוש, תוך הרחבת פעילותה לערים נוספות במרכז הארץ.
- ❖ למצב את החברה בפלח השוק של מעמד הביניים ומעלה.
- ❖ להמשיך ולהתמקד ביוזמות פרויקטים של בניה למגורים תוך ביצוע של כל שלביה, לרבות בניה, תכנון, ביצוע ושיווק.
- ❖ לתור אחר הזדמנויות לייזום של פרויקטים מניבים באזורי ביקוש.

- ❖ לפתח את תחום הייזום והניהול של פרויקטים של דיור השכרה באזורי ביקוש בישראל.
- ❖ לנצל את היכולות הביצועיות של א.ש.י. לפרויקטים במתכונת של "מחיר למשתכן" ו/או "מחיר מופחת".

31. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- ❖ בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח פעילות ייזום ובנייה למגורים בישראל תוך כדי התמקדות בפרויקטים הקיימים.
- ❖ בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח פעילות ייזום הנכסים המניבים בישראל תוך כדי התמקדות בפרויקטים הקיימים של החברה.
- ❖ בכוונת החברה להמשיך ולפתח את הפרויקט של דירות להשכרה ארוכת טווח ולבחון הזדמנויות לכניסה לפרויקטים חדשים מסוג זה.
- ❖ בכוונת החברה לבחון הזדמנויות ככל שיווצרו בקשר למימוש נכסים קיימים ולרכישת נכסים מניבים חדשים יותר (קלאס A) במסגרת תחום יח"ד להשכרה בארה"ב.

32. דיון בגורמי סיכון

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

32.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים

א. נגיף הקורונה - ראו סעיף 6.1 לעיל.

ב. האטה כלכלית במשק

פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק. האטה כלכלית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דיור - ר' פירוט בסעיף 6.2 לעיל.

ג. מצב בטחוני, פוליטי וכלכלי בישראל

למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל ועובדה היא כי המתוחות הביטחונית והפוליטית בשנים האחרונות השפיעה לרעה על כלל הפעילות במשק הישראלי. פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן בו החלטות הרכישה וביצוע העסקות הינן מטבען בעלות אופי ארוך טווח גורמת לחברה לרגישות גבוהה למצב הפוליטי והביטחוני.

בהתאם, רוכשי דירות עשויים לדחות החלטות רכישה עקב מצב בטחוני מתוח ואי הודאות הכלכלית שהוא גורר. בשוק הנדל"ן המניב, עסקים נוטים בתקופות כאלו שלא להתחייב לזמן ארוך, לפעול להקטנת דמי השכירות או לצמצום השטח המושכר.

בנוסף, להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה, אשר מתבטאת למשל בירידה בביקושים לשטחי השכרה וליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייכרות עלות עבודות הבניה, כמפורט בסעיף 6.3 לעיל.

ד. מדיניות הממשלה

ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בשנים האחרונות הכריזה הממשלה

על פעולות להגדלת היצע הקרקעות לבניית דירות מגורים, כגון תוכניות לשיווק קרקעות לדירות במסלולי "מחיר מטר" או "מחיר למשתכן" או "מחיר מופחת". בנוסף, נוקטים הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל, כמפורט בסעיף 6.8 לעיל. לתאריך הדוח, אין בידי החברה להעריך את ההשפעות של פעולות כאמור על התוצאות הכספיות של החברה.

32.2. גורמי סיכון ענפיים

א. מחירי חומרי גלם

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד.

ב. תנודות בשוק הנדל"ן

נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אלו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבניה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדור.

ג. פגמים באיכות הבניה

כאמור לעיל החברה מבצעת את עבודות הבניה שלה באמצעות קבלני משנה. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבניה המסופק ע"י קבלנים אלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבניה לאורך מספר שנים ממועד תום הבניה בהתאם להורות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי.

ד. הליכי תכנון ורישוי

תוכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפול תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה.

ה. מגבלות מימון

ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. השפעות אלו ממותנות במקצת עם התפתחותו של שוק מימון לא בנקאי. במהלך השנים האחרונות, הוחמרו הקריטריונים לקבלת אשראי והתנאים לקבל ליווי בנקאי שמקשים על פיתוח וייזום פרויקטים חדשים.

ו. לחברה תלות בכוח אדם מיומן לבניה

חלק מכוח האדם המועסק בחברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, וכן סגירת אפשרות של כניסת עובדים זרים לישראל בשל חשש מהתפשטות נגיף קורונה, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה, ועל יכולתה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת.

ז. שינויים בשוק המשכנתאות למגורים

לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והבטחונות שידרשו ע"י הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.

32.3. גורמי סיכון ייחודיים לחברה

א. תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית

פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים מהאינפלציה. רוב חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד תשומות הבנייה והם מספקים הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבנייה.

לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה. שינוי בשיעור הריבית לזמן קצר עלול להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בנוסף, שינויים בשיעורי הריבית הן הצמודה והן השקלית משפיעים על רווחיות החברה כצרכנית אשראי הן לטווח קצר והן לטווח ארוך.

בנוסף, החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי מבנקים שונים הנושא ריבית משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעור ריבית "הפריים" אשר אינה מלווה בעלייה במחירי הדירות אותן מוכרת החברה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

ב. ירידת שווי נכסי הקבוצה

ירידת שווי נכסי הקבוצה, כתוצאה מקיטון דמי השכירות, עלייה בשיעור ההיוון וכדומה, עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

ג. שינויים בשער חליפין של הדולר

לחברה תחום פעילות של נדל"ן להשקעה בארה"ב במסגרתו משכירה החברה (באמצעות חברות בארה"ב) יחידות במולטי פמילי וכן יחידות קונדומיניום ואף נטלה הלוואות בדולרים לצורך רכישות אלו. שינויים בשערי המטבע עלולים להשפיע בעקיפין על שיעור האינפלציה או על מחירי תשומות הבנייה.

ד. מינוף פיננסי

המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר עד כמה נשענת החברה בפעילותה על הון עצמי ועד כמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה יחס הון - למאזן בשיעור של כ-36%.

ה. סיכונים סייבר

בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לקבוצה נזקים כלכליים מסוגים שונים. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בחברה, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכונים סייבר הקיימים.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

גורמי הסיכון			מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה
קטנה	בינונית	גדולה	
<u>סיכוני מקרו</u>			
		X	נגיף הקורונה- ר' סעיף 32.1(א)
		X	האטה כלכלית במשק – ר' סעיף 32.1(ב)
	X		מצב בטחוני, פוליטי וכלכלי בישראל - ר' סעיף 32.1(ג)
	X		מדיניות ממשלה – ר' סעיף 32.1(ד)
<u>סיכונים ענפיים</u>			
	X		מחירי חומרי גלם - ר' סעיף 32.2(א)
	X		תנודות בשוק הנדליין - ר' סעיף 32.2(ב)
	X		פגמים באיכות הבנייה - ר' סעיף 32.2(ג)
	X		הליכי רישוי ותכנון - ר' סעיף 32.2(ד)
		X	מגבלות מימון - ר' סעיף 32.2(ה)
	X		לחברה תלות בכוח אדם מיומן לבנייה - ר' סעיף 32.2(ו)
		X	שינויים בשוק המשכנתאות למגורים - ר' סעיף 32.2(ז)
<u>סיכונים ייחודיים לחברה</u>			
	X		תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית- ר' סעיף 32.3(א)
	X		ירידת שווי נכסי - ר' סעיף 32.3(ב)
X			שינויים בשער חליפין של הדולר- ראה סעיף 32.3(ג)
	X		מינוף פיננסי - ר' סעיף 32.3(ד)
	X		סיכוני סייבר - ר' סעיף 32.3(ה)

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2021

דירקטוריון פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה), הסוקר את פעילות החברה והחברות הבנות שלה ("הקבוצה") בתקופת הדוח. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

בכל מקום בו צויין המונח "תאריך הדוח", משמע המועד בו נחתם דוח זה.

הסברי דירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. כללי

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

החברה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות שהינן בשליטה מלאה של החברה: א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ, פרשקובסקי מניבים בע"מ (וחברות הבנות שלה), Prashkovsky Investments USA LLC ("א.ש.י."), "פרשקובסקי מניבים", "Prashkovsky USA" (בהתאמה) בארבעה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן המהווים גם מגזרי פעילות בדוחות הכספיים של החברה: (א) נדל"ן יזמי - בנייה למגורים בישראל (המהווה את עיקר פעילות החברה) וכן בניית משרדים בישראל; (ב) נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל; (ג) נדל"ן להשקעה - בעיקר בתחום המגורים להשכרה בארה"ב ו- (ד) דיור להשכרה בישראל, תחום שהינו בשלבי יזום, פיתוח ובניה. לפרטים בדבר מגזרי פעילות ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה להלן.

לפרטים אודות הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראו סעיפים 6 ו-17.3 לחלק א' - פרק תיאור עסקי החברה לעיל.

1.2. גילוי בדבר השפעות נגיף הקורונה (COVID 19)

החל משנת 2020 פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים.

בחלוף מספר חודשים מפרוץ המגפה, פותח חיסון כנגד הנגיף, ומדינות רבות בעולם וכן בישראל החלו בחיסון הציבור הרחב בארץ. במקביל למתן חיסונים נעשה ניסיון נוסף של חזרה לשגרה ופתיחת המשק בשלבים.

מאז החלה התפשטות מגפת הקורונה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה וכלל הדיירים בנכסיה.

השפעות על תחום הנדל"ן יזמי - בנייה למגורים בישראל

החברה ממשיכה, לאורך כל התקופה מאז החל משבר הקורונה, בהקמת הפרויקטים שנמצאים בבנייה כמתוכנן וזאת בהתאם להנחיות ממשלת ישראל על פיהן הוגדר ענף הבנייה כענף חיוני למשק. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לתכנון והוצאת היתרים בפרויקטים השונים של החברה.

לאחר שהנהלת החברה בחנה את השפעות משבר הקורונה על פעילותה היוזמית, החברה לא שינתה את הערכותיה והאומדנים ליום 31 בדצמבר 2021 המתייחסים לפרויקטים בביצוע מההיבט של ההכנסות והעלויות הצפויות. בנוסף, בהתבסס על פעולות שנקטו על ידי הנהלת החברה, להערכת החברה ונכון לתאריך הדוח, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית לרעה על מחירי המכירה או על קצב המכירות של יחידות הדיור המשווקות על ידי החברה כמפורט

בסעיף 1.3 להלן.

המשך חוסר הוודאות הקיים במשק ובשווקים הפיננסיים עלול להשפיע הן על החברה ביכולת לממן רכישת מלאי קרקעות ובניה של פרויקטים חדשים והן על לקוחות החברה (רוכשי דירות), שלגביהם קיים חשש של הקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ומשכך להאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה.

השפעות על תחום נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל

כמפורט בסעיף 1.4 להלן, לחברה, באמצעות חברת בת, נכס מניב אחד ברחובות המוחזק בשיעור של 25%. בתקופת הדוח, ניתנו למספר מועט של שוכרים הנחות בשכר דירה לתקופות קצרות וזאת לגבי שוכרים שנאלצו לסגור עקב מגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל. בהתאם להערכות השווי, נכון למועד המאזן, אין בהנחות השכירות שניתנו בכדי לפגוע בשווי הנכס.

יתר נכסי הנדל"ן להשקעה בתחום הפעילות הינם קרקעות ונכסי נדל"ן להשקעה בביצוע ולכן למשבר הקורונה לא היו השפעות מהותיות על נכסים אלה נכון לתאריך הדוח.

השפעות על תחום נדל"ן להשקעה בארה"ב

על אף שבמהלך השנתיים האחרונות לא נרשמה פגיעה בתוצאות פעילות הנדל"ן להשקעה בארה"ב, עדיין, כמו ביתר חלקי העולם, גם שוק השכירויות באזורים בהן פועלת החברה בארה"ב סבל ממגפת הקורונה אשר הביאה לסגירת עסקים, פיטורי עובדים וכו'. נכון לתאריך הדוח, נראה כי גם המשק בארה"ב, שנפגע מהתפשטות נגיף הקורונה, מתחיל לחזור לשגרה מסוימת, יחד עם זאת, עדיין קיימת אי בהירות העלולה לגרום לפגיעה בתוצאות הפעילות ברבעונים הבאים.

כמפורט בטבלה בסעיף 1.5 להלן, לא חלו שינויים בתפוסות ביחיד המושכרות בתקופת הדוח. גם בחודשים שלאחר מועד המאזן לא חלו ירידות בתפוסות בנכסים השונים, יחד עם זאת, עקב השפעת משבר הקורונה בוצעה עד כה בתקופת הדוח גבייה של כ- 98.6% מההכנסות באותם הנכסים. בנוסף, בהתאם לעדכון של הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי חיצוני, נכון ליום המאזן, לנוכח עסקאות למכירת נכסים שהיו בחודשים האחרונים באזורים בהם פועלת החברה ותחת ההנחה שהשפעת נגיף הקורונה על שוק הנדל"ן תהיה לטווח הקצר בלבד, נקבע כי לא ניתן להבחין בשינוי לרעה בשווי של הנכסים.

השפעות על תחום דיור להשכרה בישראל

כמפורט בסעיף 1.6 להלן, בתחום פעילות זה מדובר בקרקעות האחת ברמלה בה הבנייה נמצאת בעיצומה, השנייה בלוד לגביה התקבל היתר חפירה ודיפון לאחר מועד המאזן והחלו העבודות, השלישית ברחובות (בה זכתה החברה לאחר מועד המאזן) והאחרות כפופות לאישור תב"עות (מגרש 541 במתחם האלף בראשון לציון וחלק מהזכויות שיינבעו מתמ"ל 3003 ברחובות). מכיוון שמדובר בקרקעות ולא בפרויקטים פעילים לא היו השפעות מהותיות על שווי הנכסים בתחום זה הנובעות מהשפעות נגיף הקורונה.

השפעות מימוניות ופיננסיות

על אף שמשבר הקורונה גרם לתנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העלולה להשפיע על היכולת לגייס אשראי בעת הנוכחית, החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות משבר הקורונה, וזאת בין היתר לאור יתרות המזומנים הפנויות הגבוהות שבידי החברה וכן לאור יכולתה של החברה לבצע גיוסי אשראי הן מהמערכת הבנקאית והן משוק ההון (החברה הנפיקה בחודש ינואר 2022 אג"ח (סדרה יד') ללא בטחונות בהיקף של כ- 197 מיליון ש"ח).

החברה עוקבת ומקיימת הערכות שוטפות של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה של המשבר על פעילות החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של החברה או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

כמו כן, להערכת הנהלת החברה, לתאריך הדוח, לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשיים תזרימיים הנובעים ממשבר הקורונה שיש בהם כדי לגרום לאי עמידה בהתחייבויות

החברה על פי הסכמי המימון /או הפרה של אמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון. החברה התקשרה בהסכמי מימון קרקע או ליווי בנקאי ביחס לקרקעות שהחברה רכשה וביחס לפרויקטים של החברה הנמצאים בביצוע. לאור היות משבר הקורונה אירוע דינמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית במשק תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם.

מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה שאינו בשליטת החברה וגורמים שונים כגון המשך התפשטות נגיף הקורונה, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות יש בהם כדי להשפיע על החברה ותוצאותיה.

הגילוי בדבר השלכות נגיף הקורונה על פעילותה העסקית של החברה מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד זה, ומתבססות על פרסומים בארץ ובעולם בנושא זה והנחיות הרשויות הרלוונטיות.

הערכות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל, לרבות באופן שלהתפתחויות בעניין התפרצות מחודשת ו/או נוספת של מגפת הקורונה והתפשטותה תהיינה השפעות מהותיות מאוד על פעילות החברה ומצבה העסקי, בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם ידועים לחברה ו/או אינם בשליטתה, ובכלל זה הרחבת משבר הקורונה על הכלכלה העולמית ובישראל, לרבות תוך התרחבות לתחומי פעילות נוספים והרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם וכיו"ב.

1.3. התפתחות פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל

נכון לתאריך הדוח לחברה 2,637.3 יחידות דיור בשלבים שונים של בנייה, תכנון ועתודות קרקע.

בנוסף, במסגרת יישום "גישת ההנהלה" במגזר זה מסווגים גם מחצית מהעלויות בפרויקט במתחם האלף בראשון לציון שצפוי לכלול שני בנייני משרדים עם רחבת מסחר ביניהם וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 87,270 מ"ר וזאת לאחר שבחודש מאי 2019, התקשרה פרשקובסקי מניבים בהסכם למכירת מחצית מהפרויקט כגמור לחברת הביטוח מגדל וכן צפויות להיכלל העלויות בגין החלקים בפרויקט המסחרי בהרצליה בגינם יינתנו שירותי בנייה לבעלי קרקע פרטיים איתם התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקת שירותי בנייה.

נכון למועד המאזן, החברה עוסקת בבנייה של 1,082 יחידות דיור ובשיווק של 1,081 יחידות דיור (הפער כאמור נובע מ-52 יח"ד הנבנות עבור בעלי קרקע בשלב ג' בפרויקט בחיפה ומנגד משיווק 51 יח"ד בפרויקט בני דן בתל אביב בו עדיין לא החלה הבנייה), מתוכן נותרו 227 יחידות דיור למכירה. כמו כן, לחברה נותרו 8 דירות לשיווק בשלבים א'-ב' בפרויקט בחיפה שבנייתם הסתיימה בתקופת הדוח.

בנוסף ליחידות הדיור בבנייה, כמפורט לעיל, לחברה קיימות זכויות (ביחד עם בעלי קרקע) ל- 1,064 יח"ד שנמצאות בשלבי תכנון והוצאת היתרי בנייה. וכן, לחברה זכויות (ביחד עם בעלי קרקע) לכ- 491.3 יח"ד בעתודות קרקע.

מעבר ליחידות הדיור כאמור לעיל, הנכללות במגרשים עם תב"עות מאושרות, לחברה מספר תב"עות בהכנה אותן היא מקדמת בעצמה או שהן מקודמות ע"י הועדות השונות וזאת בערים רחובות, חיפה וראשון לציון. ראו גם סעיף קטן (ה) להלן.

בנוסף, החברה מקדמת פרויקט קומבינציה מותנה במתחם המחוגה בתל אביב וכן מספר פרויקטים של התחדשות עירונית בערים ראשון לציון, חולון ובת-ים הנמצאים בשלבים שונים של החתמות דיירים על הסכמים סופיים במקביל לקידום תהליכים מול העיריות השונות. ראו גם סעיף קטן (ו) להלן.

א. להלן פירוט בדבר מכירות והכרה ברווח גולמי בפרויקטים בביצוע ובשיווק נכון ליום 31.12.2021:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	יזום ע"י	ביצוע בנייה ע"י	מס' יח"ד/מ"ר למכירה בפרויקט	מס' יח"ד/מ"ר שנמכרו מיום 1.1.21 ועד ליום 31.12.2021	סה"כ יח"ד/מ"ר שנמכרו עד ליום 31.12.2021	הכרה ברווח גולמי מיח"ד מכורות ולפי שיעורי הביצוע מצטבר עד ליום 31.12.2020		הכרה ברווח גולמי מיח"ד מכורות ולפי הביצוע נכון ליום 31.12.2021	
						רווח גולמי (במיליוני ש"ח)	מספר יח"ד/מ"ר מכורים ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי	רווח גולמי שהוכר בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח)	מספר יחידות דיוור/מ"ר מכורים ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי בתקופת הדוח
פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 208-209 (100%)	החברה	א.ש.י.	322	144	306	12.3	162 יח"ד (25.4% ביצוע)	73.5	306 יח"ד (72.3% ביצוע)
פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 206-207 (100%)	החברה	א.ש.י.	308	17	307	42.5	290 יח"ד (42.41% ביצוע)	71	307 יח"ד (93.4% ביצוע)
פרשקובסקי בנווה דורון מגרש 308 בנין 24 (100%)	נתיבי בנווה דורון	א.ש.י.	81	18	76	4.1	58 יח"ד (14.58% ביצוע)	19.8	76 יח"ד (55.7% ביצוע)
פרשקובסקי בחיפה שלב ג' בניינים B4+B3 (פינוי בינוי) (100%)	החברה	א.ש.י.	122	63	107	8.7	44 יח"ד (39.9% ביצוע)	31.9	107 יח"ד (66% ביצוע)
פרשקובסקי בחיפה שלב ג' בניינים A6+A5 (פינוי בינוי) (100%)	החברה	א.ש.י.	39	11	36	3.1	25 יח"ד (43% ביצוע)	10.7	36 יח"ד (97.9% ביצוע)
פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 102-105 (100%)	החברה	א.ש.י.	158	20	20	-	-	-	-
מתחם האלף בראשון לציון (משרדים ומסחר) (100%)	פרשקובסקי מניבים	א.ש.י.	43,635 מ"ר (26,305 מ"ר משרדים, 548 מ"ר מסחר וחניון של כ-16,782 מ"ר מחצית מהזכויות של פרשקובסקי מניבים בפרויקט)	-	43,635 מ"ר	21.7	43,635 מ"ר (26.7% ביצוע)	45.5	43,635 מ"ר (72.5% ביצוע)
סה"כ			1,030 יח"ד + 43,635 מ"ר של משרדים מסחר וחניון	273 יח"ד	852 יח"ד + 43,635 מ"ר של משרדים מסחר וחניון	92.4	-	*252.4	-

*בנוסף לרווח הגולמי המפורט בטבלה, לחברה רווח גולמי נוסף ממכירת דירות בתקופת הדוח בסך של כ- 42.9 מיליוני ש"ח מפרויקט הרצליה גליל ים ומפרויקט חיפה שלב ב' שבנייתם הושלמה בתקופת הדוח וכן רווח גולמי נוסף בסך של כ- 10.9 מיליוני ש"ח בגין פרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות, כך שסך הרווח הגולמי ממכירת דירות הסתכם בתקופת הדוח לכ- 306.2 מיליוני ש"ח.

ב. להלן פירוט בדבר היקף מכירות בפרויקטים של החברה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

מכירות מיום 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2020		מכירות מיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2021		סה"כ יח"ד/מ"ר מכורים במצטבר נכון ליום 31.12.2021	מס' יח"ד/מ"ר למכירה בפרויקט	שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)
יח"ד/מ"ר	במיליוני ש"ח (ללא מע"מ)	יח"ד/מ"ר	במיליוני ש"ח (ללא מע"מ)			
2	5.5	-	-	216	216	פרשקובסקי ברקפות ראשון לציון (מחיר למשתכן) (100%)
5	9	-	-	357	357	פרשקובסקי בנווה דורות מגרש 201 (מחיר למשתכן) (100%)
3	3.7	-	-	327	327	פרשקובסקי בנווה דורות מגרש 203 (מחיר למשתכן) (100%)
42	69.1	30.8	17	307	308	פרשקובסקי בנווה דורות מגרשים 206-207 (100%)
162	246.5	238.3	144	306	322	פרשקובסקי בנווה דורות מגרשים 208-209 (100%)
58	87.9	28.3	18	76	81	פרשקובסקי בנווה דורות מגרש 308 (100%)
-	-	2.2	1	34	36	פרשקובסקי בחיפה שלב א' בניינים A2+A1 (פינוי בינוי) (100%)
17	30.3	1.6	1	118	118	פרשקובסקי בחיפה שלב א' בניינים B2+B1 (פינוי בינוי) (100%)
4	7.7	15.7	9	38	44	פרשקובסקי בחיפה שלב ב' בניינים A4+A3 (פינוי בינוי) (100%)
28	45	106.3	63	107	122	פרשקובסקי בחיפה שלב ג' בניינים B4+B3 (פינוי בינוי) (100%)
14	22.6	21	11	36	39	פרשקובסקי בחיפה שלב ג' בניינים A6+A5 (פינוי בינוי) (100%)
44	154.4	62.1	16	430	430	פרשקובסקי גליל ים בהרצליה (מחיר למשתכן) (100%)
-	-	41.7	20	20	158	פרשקובסקי בנווה דורות מגרשים 102-105 (100%)
-	-	7.9	2	2	51	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)
-	-	-	-	43,635 מ"ר	43,635 מ"ר 26,305 מ"ר משרדים, 548 מ"ר מסחר וחניון של כ- 16,782 מ"ר. מחצית מהזכויות של פרשקובסקי מניבים בפרויקט)	מתחם האלף בראשון לציון (משרדים ומסחר) (100%)
379 יח"ד	681.7	555.9	302 יח"ד	43,635 + 2,374 יח"ד מ"ר של משרדים מסחר וחניון	2,609 יח"ד + 43,635 מ"ר של משרדים מסחר וחניון	סה"כ

ג. להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה הנמצאים בשלבים שונים של תכנון והוצאת היתרי בנייה

ושיווקם טרם החל נכון ליום 31 בדצמבר 2021

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	מס' יח"ד בפרויקט
לוד "בן שמן" (100%)	66 יח"ד (א)
תל אביב - בני דן-הרב צירלסון- תמ"א 38/2 (48%)	106 יח"ד (51 יח"ד לשיווק) (ב)
גן רשל הרצליה- קומבינציה בעין ותמורות (55.5%)	156 יח"ד (121 יח"ד לשיווק) (ג)
חיפה רמת הנשיא (100%)	352 יח"ד (ד)
מתחם הרובע המיוחד אשדוד (100%)	384 יח"ד (ה)
סה"כ	1,064 יח"ד

(א) בחודש יוני 2020 אישרה ועדת המכרזים של החברה הממשלתית דירה להשכיר את זכויותה של נתיבי בנן שמן בפרויקט בלוד בן שמן שיכלול בין היתר גם 66 יח"ד למכירה פרטנית בשוק החופשי.

(ב) החל מחודש נובמבר 2018 החברה החלה להחתיים בעלי זכויות בפרויקט על הסכמי פינוי בינוי. מדובר בפרויקט של תמ"א 38/2 הכולל הריסה ובנייה מחדש, כאשר על המגרש חלה תוכנית רובע 4 של תל אביב. במסגרת הפרויקט החברה צפויה לבנות 106 יח"ד, כאשר 55 יח"ד ייבנו עבור בעלי הזכויות ו- 51 יח"ד לשיווק ע"י החברה. נכון לתאריך הדוח החברה החתימה 54 דיירים מתוך 55 בעלי הזכויות במתחם.

(ג) בחודש אוקטובר 2020, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם להמחאת כל זכויותיו והתחייבותיו מכוח הסכם קומבינציה שנחתם בין המוכר לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 207 בגוש 6663, בשכונת גן רשל בהרצליה. בהתאם להוראות תכנית בניין עיר הר/2369, ניתן לבנות על המקרקעין 156 יחידות דיור. היחידות שייבנו במקרקעין תחולקנה בין החברה לבין בעלי המקרקעין באופן שבו החברה תהיה זכאית ל- 77.75% מהיחידות ואילו בעלי המקרקעין ל- 22.25% מהיחידות. בנוסף, יהיו זכאים בעלי המקרקעין ל- 28.6174% מתקבולי החברה ממכירת יחידות החברה.

(ד) בחודש יולי 2021, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכרת") בחוזה לפיו החברה תרכוש מהמוכרת את זכויותיה במגרשים 101, 102 ו-105 בחלקות 28, 29 ו-32 בגוש 12721 בשכונת רמת הנשיא בחיפה, דירה שנבנתה על ידי המוכרת בפרויקט "רמת הנשיא" בחיפה וכן זכויות בניה שלא נוצלו על ידי המוכרת במקרקעין סמוכים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע חפ/מק/919 ד', על המקרקעין זכויות בניה מאושרות להקמת כ-352 יח"ד ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון.

(ה) בחודש ינואר 2021, התקשרה החברה עם חברת האחים דוניץ (להלן בסעיף זה: "המוכרת") בחוזה לפיו החברה תרכוש מהמוכרת את זכויותיה ב-4 מגרשים במתחם "הרובע המיוחד" באשדוד בשטח כולל של כ-10 דונם והידועים כמגרשים מס' 614 – 617 כהגדרתם בתכנית "הרובע המיוחד – אשדוד" שמספרה 3/124/03/3 המאפשרת, בין היתר, להקים על כל אחד מהמגרשים הנ"ל מבנה בן 96 יח"ד (ובסה"כ על כלל המקרקעין 4 מבנים הכוללים 384 יח"ד).

ד. להלן פירוט בדבר עתודות קרקע של החברה:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	מס' יח"ד בפרויקט
חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן) (100%)	378 יח"ד (א)
באר יעקב מגרש 133 (100%)	100.9 יח"ד (ב)
מתחם האלף ראשון לציון מגורים (100%)	12.4 יח"ד (ג)
סה"כ	491.3 יח"ד

(א) בחודש דצמבר 2019 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את הזכייה במכרז. המגרשים כוללים זכויות בנייה ל- 378 יח"ד מתוכן 302 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו-76 יח"ד למכירה בשוק חופשי.

(ב) בחודש דצמבר 2020 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכויותה של החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה במושע במגרש לבנייה רוויה של סה"כ 100.9 יח"ד בחלק בלתי מסוים והידוע כמגרש 133, חלק מחלקה 162 בגוש 4041 בבאר יעקב המיועד לבניית 174 יח"ד בבנייה רוויה. יצוין כי זכות החכירה של המקרקעין מתייחס לחלקה היחסי של קק"ל, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית ממ/4/1517 לפיה הוקצו לקק"ל זכויות להקמת 100.9 יח"ד מתוך 174 יח"ד סה"כ במגרש.

(ג) בחודש נובמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם לרכישת זכויותיהם ב-50,000/9496630 חלקים מחלקה 10 בגוש 3947 במתחם האלף בראשון לציון המקנים זכויות ל-1,506 מ"ר. בהתאם לטבלאות איחוד וחלוקה של תוכנית רצ/מק/7/1000/1 הזכויות מקנות 16.3% ממגרש תמורה 1072 שיכללו 76 יח"ד למגורים היינו חלקה של החברה כ-12.4 יח"ד.

ה. להלן פירוט בדבר עתודות קרקע לגביהן יש תב"עות בהכנה נכון ליום 31.12.2021

1. תוכנית תמ"ל 3003 ברחובות:

בחודש דצמבר 2021 נודע לחברה על הפקדה לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבנייה של תוכנית תמ"ל 3003, שהוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, המתייחסת למרחב המאופיין בייעוד חקלאי בשכונת רחובות מזרח ("התוכנית המוצעת", ו-"המרחב החקלאי", בהתאמה).

מטרת התוכנית המוצעת הינה הסדרת הבינוי והפיתוח של המרחב החקלאי לשימושים מעורבים של מגורים, שטחי תעסוקה, מבני ציבור, מסחר ועוד.

עד ליום 31 בדצמבר 2021, החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית המוצעת בהיקף של כ- 91 דונם במרחב החקלאי ("שטחי החברה"), שסווגו כמלאי לזמן ארוך, לפי עלות, שהסתכמה לסך של כ- 152.3 מיליוני ש"ח וזאת במספר עסקאות כמפורט להלן.

במסגרת התוכנית המוצעת, מוצע כי יוקנו לחברה בשטחי החברה, זכויות לבניית 420 יח"ד למגורים, 292 יח"ד להשכרה ארוכת טווח, זכויות בשטח של כ- 4,777 מ"ר בייעוד למסחר וכן 15,354 מ"ר לייעוד לתעסוקה. בנוסף, החברה התקשרה עם צדדי ג' ב-2 עסקאות קומבינציה ששיעור הקומבינציה בהן יקבע במועד אישור התוכנית המוצעת. בהתאם לתוכנית המוצעת, מוצע כי ביחס לשטח הקומבינציה בעסקה הראשונה, יוקנו למוכרים זכויות במגרשי התמורה לכ- 333 יח"ד למגורים, כ- 2,900 מ"ר בייעוד למסחר וכ- 7,580 מ"ר בייעוד לתעסוקה, כאשר בשלב זה, עסקת הקומבינציה עם החברה תחול רק על השטחים למגורים והמסחר שיוצמד למגורים. בנוסף, בעסקת הקומבינציה השנייה מוצע שיוקנו למוכרים זכויות במגרשי התמורה לכ- 62 יח"ד למגורים.

יישום התוכנית המוצעת כפוף, בין היתר, לאישורה הסופי למתן תוקף של התוכנית במתכונת המוצעת.

2. רמת הנשיא חיפה

בהתאם לזכויות בנייה קיימות, הפרויקט ברמת הנשיא צפוי לכלול 5 בניינים בני 17-14 קומות הכוללים 352 יח"ד במגרשים 101 ו-102.

החברה מקדמת תב"ע להוספת 242 יח"ד כך שבכפוף לאישור התב"ע והוצאת היתרי בנייה הפרויקט צפוי לכלול 8 בניינים בני 22-12 קומות שיכללו 594 יח"ד במגרשים 101, 102, 105 ו-106.

3. ראשון לציון גוש 3633

החברה רכשה 61.1% מחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 בראשון לציון (יתרת כ-38.9% מהזכויות בחלקות מוחזקים בידי בעלי השליטה בחברה, איתם ערכה החברה הסכם שיתוף לצורך פיתוח הקרקע עד לאישור תב"ע מפורטת לגבי המקרקעין). לגבי החלקות האמורות קיימת תב"ע כוללת רצ/2030 שאושרה בחודש יולי 2017 וכן קיימת תב"ע מפורטת בהכנה בשטח של כ-210 דונם בייעוד למגורים, מסחר, משרדים ודיוור מוגן שצפויה לכלול בין היתר כ- 1,300 יח"ד. מתוך החלקות שנרכשו ע"י החברה כ-20 דונם צפויים להיכלל בשטחי התוכנית שנמצאת בהכנה (לחברה 61.1% מתוך 20 הדונמים).

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע האמור לעיל ביחס לתב"עות בהכנה, לרבות מספר יחידות הדיוור הצפויות בהן מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. מידע זה מהווה הערכה בלבד והוא מבוסס על נתונים המצויים בידי החברה למועד זה וכן על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה. לפיכך, ההערכה כאמור, עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, ככל שלא יתקבלו האישורים וההיתרים הנדרשים לקידום התוכנית, או שיתקבלו בהיקף, באופן או במתכונת שונים מהמתואר לעיל.

1. להלן פירוט בדבר פרויקטים אחרים* נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

1. מתחם המחוגה בתל אביב - יפו - עסקת קומבינציה מותנית

בחודשים יוני 2018, אוקטובר 2018, ינואר 2019 וספטמבר 2019 החברה התקשרה ב-4 עסקאות עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, שהינם בעלי הזכויות בקרקע בשטח של כ- 4 דונם ברחוב המחוגה בתל אביב-יפו, שהינה חלק מחטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 7 דונם עליה חלה תכנית תא/5000 (בסעיף זה: "**חטיבת הקרקע**" ו-"**התוכנית**"), בהתאמה, בעסקת קומבינציה של 49.5% שמותנית במספר תנאים מתלים שהעיקרי ביניהם כולל את קידום התב"ע החלה על התוכנית והכנת תוכנית מפורטת. נכון למועד הדוח, מקודמת תב"ע חדשה בקשר לחטיבת הקרקע הכוללת כ- 28,000 מ"ר ברוטו לפי תוכנית תא/5000 שצפויה לכלול 80% שטחי מגורים וכ- 20% שטחי מסחר ותעסוקה. ככל והחברה תחתום עם כל בעלי הקרקע בחטיבת הקרקע, 49.5% מהשטחים יימסרו לבעלי הקרקע ויתר השטחים יהיו של החברה.

2. התחדשות עירונית - פרויקטים בהם מתבצעת החתמות דיירים נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

פרויקט	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/ מ"ר שייבנו	הערות
ראשון לציון - החייל האלמוני	196	55%	כ- 700 יח"ד וכ- 5,000 מ"ר מסחר (חלקה של החברה 75%)	בהתאם להסכם שיתוף שנחתם בין החברה לצד ג' בחודש פברואר 2021, חלקה של החברה בפרויקט יהיה 75%. הפרויקט נמצא בהליכי גיבוש והכנת תוכנית.
חולון - שכונת ג'סי כהן	420	55%	1,700 יח"ד	עיריית חולון מקדמת תוכנית מתאר ח/2030 וכן מקדמת תוכנית כוללנית להתחדשות עירונית בתחום העיר ח/619 (עפ"י התוכנית המתגבשת אזור הפרויקט סומן כאזור להתחדשות עירונית-פינוי בינוי חובה). עם אישורה של התוכנית ניתן יהיה להתחיל בהליכי תכנון. במסגרת התוכנית המתגבשת ייתכן ויהיה קיטון ביחס למספר הסופי של הדירות המפונות. בין בעלי הקרקע כלולה גם חברת עמידר המחזיקה כ- 50 דירות במתחם.
בת-ים	208	50%	750 יח"ד וכן שטחי משרדים ומסחר	כפוף לאישור תב"ע והוצאת היתרים.

*למועד המאזן, הפרויקטים האחרים הכוללים הן את פרויקט הקומבינציה במתחם המחוגה והן את הפרויקטים של התחדשות עירונית המתוארים בסעיף זה לעיל נמצאים בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב החתמתם (אם בכלל) של יתרת הדיירים בפרויקטים, האם הפרויקטים ייצאו בסופו של דבר אל הפועל, באיזה מועד יבוצעו, מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בהם, אלו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע שהוגשה בגינם, אם וככל שהוגשה, באילו תנאים וכיו"ב.

1.4. התפתחות פעילות החברה בתחום נדל"ן להשקעה – תחום הנכסים המסחריים בישראל

- (א) נכון למועד הדוח פרשקובסקי מניבים מחזיקה ב- 25% ב"פאוור סנטר" ברחובות הכולל שטחי מסחר ומשרדים (נכון לתאריך הדוח, הנכס ברחובות הוא הנכס המניב היחיד וזאת לאחר שבחודש מאי 2020 מכרה פרשקובסקי מניבים את חלקה (90%) במרכז מסחרי שהחזיקה בחדרה).
- (ב) פרשקובסקי מניבים מחזיקה (85%) ביחד עם צד ג' (15%, מוכר בעסקת קומבינציה) במגרש ו-201 בבאר יעקב אשר בהתאם לזכויות הקיימות ניתן לבנות עליו בניין הכולל 6 יח"ד ו-822 מ"ר מסחר (עיקרי). החברה מיעדת את הדירות ושטחי המסחר להשכרה.
- (ג) בחודש יוני 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים, במרכז לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 9,133 מ"ר המיועדים לשימוש של משרדים ומסחר בראשון לציון – "מתחם ה-1000". על המגרש נבנים שני בנייני משרדים בשטח של כ- 52,609 מ"ר עם רחבת מסחר ביניהם (כ- 1,097 מ"ר) וחניון תת קרקעי בשטח של כ- 33,564 מ"ר. בחודש מאי 2019 התקשרה פרשקובסקי מניבים בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה בפרויקט כגמור כשבניית הפרויקט תושלם, לחברת הביטוח מגדל ("מגדל"). עם השלמת בניית הפרויקט ע"י פרשקובסקי מניבים, פרשקובסקי מניבים ומגדל יפעלו במשותף להשכרת כל שטחי המשרדים בשני הבניינים וכן את שטחי המסחר והחניות בפרויקט.
- בחודש אוקטובר 2019, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.
- בחודש אוגוסט 2020, התקבל היתר בנייה לפרויקט והבנייה נמצאת בעיצומה.
- (ד) בחודש אוגוסט 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת הבת נתיבי דור בנווה דורות), במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 4351, חלקות (בחלק) 18 ו-19, מגרשים 301 ו-308 בשטח כולל של כ- 9,364 מ"ר) ברמלה מערב, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי. הפרויקט יכלול בין היתר גם חזית מסחרית וקומת משרדים בשטח של כ- 3,321 מ"ר (עיקרי) אשר יכללו במגזר של נדל"ן להשקעה – תחום הנכסים המסחריים בישראל.
- בחודשים יוני ויולי 2020 התקבלו היתרי בנייה למגרשים והבנייה נמצאת בעיצומה.
- (ה) בחודש יולי 2019, פרשקובסקי מניבים, זכתה בהליך התמחרות שבוצע במסגרת הליך פירוק שיתוף לרכישת כ-54% מהמקרקעין הידועים כמגרש 4008 לפי תב"ע הר/2030 ו-הר/2030א, המהווה את חלקה 49 בגוש 6591, בהרצליה (בסעיף זה: "המקרקעין"). פרשקובסקי מניבים התקשרה עם בעלי הזכויות הנוספים בהסכם שירותי בניה לפיו, עבור בניית הפרויקט בגין חלקם של בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין (כ-46%), תשולם לחברה תמורה כקבוע בהסכם. על פי זכויות הבנייה הקיימות לתאריך הדוח, על המקרקעין ניתן להקים מבנים הכוללים כ-46 אלפי מ"ר ביעוד לתעסוקה (90%) ולמסחר (10%) וכן מרתף שהזכויות בו היו שייכות לצדדי ג'. על אף האמור, בשנת 2021 פרשקובסקי מניבים רכשה מצדדי ג' ב- 2 עסקאות 56.45% משטחי החניות במרתף ו- 50% משטחי האחסנה במרתף בתמורה לסך של כ-4.4 מיליון ש"ח.
- לפרויקט היתרי חפירה ודיפון והעבודות צפויות להתחיל בחודש אפריל 2022.
- בנוסף, פרשקובסקי מניבים מקדמת על המקרקעין תוכנית מפורטת לתוספת זכויות למשרדים, מלונאות ומגורים.
- (ו) בחודש יוני 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת הבת נתיבי דור בבן שמן), במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה (בחלק) 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ- 8,882 מ"ר) בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי. הפרויקט יכלול בין היתר גם חזית מסחרית בשטח של כ- 1,400 מ"ר (עיקרי) אשר יכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.
- (ז) ביום 1 באוגוסט 2021 זכתה פרשקובסקי מניבים ביחד עם חברה פרטית בשליטתו של מר אריה פרשקובסקי,

שהינו אח של מר ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**") וזאת בתמורה לסך של 54,300 אלפי ש"ח. הזכייה בהתמחרות ורכישת המקרקעין כאמור אושרו ע"י בית המשפט ביום 25 בנובמבר 2021. הפרויקט יבוצע תחת עסקה משותפת בשם "פרשקובסקי בפארק המדע" המוחזקת בחלקים שווים ע"י פרשקובסקי מניבים וחברה בשליטת אריה פרשקובסקי.

(ח) ביום 13 בדצמבר 2021, זכתה פרשקובסקי באלף (חברת בת בשיעור 100% של פרשקובסקי מניבים), בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו-9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ-15,834 מ"ר) ו-A1000 (כ-1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ). הזכייה אושרה ע"י בית המשפט ביום 3 בינואר 2022.

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין פרויקט משולב שיכלול מעונות סטודנטים להשכרה, שיכללו במגזר דיור להשכרה בישראל וכן שטחי משרדים של כ-22 אלף מטר (עיקרי), מסחר של כ-1,250 מ"ר (עיקרי) ושטחים תת קרקעיים לטובת הקמת חניון שיכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.

ראו גם סעיף 16 לחלק א' - פרק תיאור עסקי התאגיד לעיל.

1.5. התפתחות פעילות החברה בתחום נדל"ן להשקעה – תחום מגורים להשכרה בארה"ב

נכון למועד המאזן, Prashkovsky USA הינה (באמצעות 8 חברות נכסים שבבעלותה המלאה) בעלת הזכויות בנכסים הממוקמים בפלורידה, בארה"ב, אשר כוללים 832 יחידות דיור להשכרה וכן משרדים ומחסנים להשכרה בשטח של כ-4,377 מ"ר אותם משכירה החברה לשוכרים שונים, ולתקופות שכירות שונות וזאת לאחר שבתקופת הדוח נרכשו 8 יחידות דיור נוספות. לאחר תאריך המאזן נרכשה יחיד נוספת בחברת הנכס Edna, ו-2 יחיד נוספות בחברת הנכס Haim. לאחר תאריך המאזן, חתמו החברות Haim ו-Suzi עם צד ג' שלא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, על הסכם למכירת 160 יחיד שבבעלותן (145 יחיד ב-Suzi ו-15 יחיד ב-Haim) בתמורה לסך של 33,920 אלפי דולר. לתאריך הדוח העסקה טרם הושלמה.

בנוסף, לאחר תאריך המאזן, Prashkovsky USA חתמה על עסקה, שאושרה ע"י דירקטוריון החברה (וזאת לאחר שאושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה), למכירת חברת Anat לבעלי השליטה בחברה בתמורה לסך של 7,225 אלפי דולר. ראו פירוט גם בתקנה 22 בפרק רביעי לדוח השנתי.

1.6. התפתחות פעילות החברה בתחום הדיור להשכרה בישראל

(א) בחודש אוגוסט 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים, במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 4351, חלקות (בחלק) 18 ו-19, מגרשים 301 ו-308 בשטח כולל של כ-9,364 מ"ר) (בסעיף זה: "**הקרקע**") ברמלה מערב, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי. בהתאם לתנאי המכרז, הפרויקט יכלול תכנון והקמה של מתחם מגורים ומסחר, אשר יכלול חזית מסחרית ומשרדים בשטח של כ-3,321 מ"ר (עיקרי), 81 יחידות דיור למכירה בצורה פרטנית בשוק החופשי ו-241 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים (בסעיף זה: "**הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח**") למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות (בסעיף זה: "**תקופת ההשכרה**"). בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, כולן או חלקן. בהתאם למסמכי המכרז פרשקובסקי מניבים רכשה את הזכויות עבור חברת בת חדשה בשם "נתיבי דור בנווה דורון בע"מ" שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט.

בחודשים יוני ויולי 2020 התקבלו היתרי בנייה לפרויקט והבנייה נמצאת בעיצומה.

(ב) ביום 15 ביוני 2020, התקבלה הודעה מדירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ ("דירה להשכיר") לפיה הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה, על ידי ועדת המכרזים, במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד בינוי והשיכון, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ-8,882 מ"ר) ("הקרקע") בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הכולל סך הכל 352 דירות וחזית מסחרית של כ-2,000 מ"ר (ברוטו). מתוך 352 הדירות, 66 יחידות דיור יהיו למכירה בצורה פרטנית בשוק החופשי ו-286 יחידות דיור תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים (בסעיף זה: "הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח") למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (בסעיף זה: "תקופת ההשכרה"). בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, כולן או חלקן. בהתאם למסמכי המכרז פרשקובסקי מניבים רכשה את הזכויות עבור חברת בת חדשה בשם "נתיבי דור בבן שמן בע"מ" שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט.

בחודש ינואר 2022 התקבלו היתרי חפירה, דיפון וביסוס והעבודות החלו.

(ג) ביום 13 בדצמבר 2021, זכתה פרשקובסקי באלף (חברת בת בשיעור 100% של פרשקובסקי מניבים), בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו-9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ-15,834 מ"ר) ו-A1000 (כ-1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ). הזכייה אושרה ע"י בית המשפט ביום 3 בינואר 2022. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין פרויקט משולב שיכלול בין היתר כ-750 דירות למעונות סטודנטים בשטח פלדלת ממוצע של כ-38 מ"ר.

בנוסף לפרויקטים המפורטים לעיל, ביום 1 באוקטובר 2020, קיבלה פרשקובסקי מניבים הודעה מעיריית ראשון לציון כי הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה, במכרז שפורסם על ידי עיריית ראשון לציון, לבצוע עבודות בינוי ולרכישת מקרקעין הידועים כמגרש 541 בחלק מחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ-23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000" (בסעיף זה: "המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של כ-166.7 מיליון (בתוספת מע"מ) (בסעיף זה: "התמורה").

ביום 11 בנובמבר 2020 אישרה מועצת העיר ראשון לציון את ההתקשרות בהסכם בין פרשקובסקי מניבים לעיריית ראשון לציון.

נכון למועד הדוח, השימושים המותרים על המקרקעין הינם של מסחר, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור. פרשקובסקי מניבים מתכננת להקים על הקרקע בית מלון עם 150 חדרים, לגביו התקשרה בהסכם שכירות מותנה עם צד ג', כ-8,000 מ"ר של שטחי מסחר וכן כ-5,000 מ"ר של מבני ציבור שצפויים להימסר לעירייה. בנוסף, פרשקובסקי מניבים פועלת בשיתוף עם הרשות המקומית לקידום תוכנית של שימושים מעורבים לרבות דיור להשכרה ברת השגה לטווח ארוך ובכפוף להליך של אישור תב"ע, ניתן יהיה לבנות על הקרקע בין היתר כ-1,000 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח.

בהתאם לתנאי המכרז, פרשקובסקי מניבים התחייבה לסיים את עבודות הבינוי ולממש את כל הזכויות במקרקעין בתוך 6 שנים ממועד החתימה על הסכם בין פרשקובסקי מניבים לעיריית ראשון לציון.

עוד יצוין, כי בהתאם לתנאי המכרז, ניתנה לפרשקובסקי מניבים אופציה למכור לעיריית ראשון לציון ב"מכר חוזר" את המקרקעין במשך תקופה של שנתיים ממועד אישור מועצת העירייה ברוב חבריה את התקשרות העירייה עם פרשקובסקי מניבים בהסכם ובמקרה כאמור עיריית ראשון לציון תשיב לחברה את התמורה בניכוי סך של 2 מיליון ש"ח או סכום מס הרכישה שהעירייה תידרש לשלם בגין המכר החוזר כגבוה מביניהם.

פרשקובסקי מניבים תהיה רשאית לבקש מהעירייה הארכה של תקופת המכר החוזר בעוד 6 חודשים נוספים מעבר לשנתיים. הארכה כאמור תהיה בהתאם לשיקול דעתה של העירייה.

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח).

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	סעיף מאזני
	2021	2020	
	(באלפי ש"ח)		
הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח נובע מרווח כולל בסך של כ- 346,769 אלפי ש"ח, מהמרת אופציות למניות בסך של כ- 76,413 אלפי ש"ח, מכתבי אופציה שהוקצו לנושאי משרה בסך של כ- 163 אלפי ש"ח, בניכוי דיבידנד שחולק בסך של 57,385 אלפי ש"ח.	1,353,411 (36.0% מהמאזן)	987,451 (30.7% מהמאזן)	הון עצמי
---	1,980,839 (52.6% מהמאזן)	1,786,681 (55.5% מהמאזן)	נכסים שוטפים
	פרטים נוספים על הנכסים השוטפים		
השינוי ביתרה בתקופת הדוח נובע מעלויות שהונו למלאי בניכוי עלויות שנוקפו לרווח והפסד באופן שוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים.	963,216	823,934	מלאי בניינים בהקמה
הסעיף כולל דירות לא מכורות בפרויקטים שהסתיימו. נכון למועד המאזן קיימות 8 דירות לא מכורות בפרויקט חיפה שלבים א'-ב'.	11,250	6,859	מלאי דירות
ראו סעיף 4 לחלק זה להלן (תזרים המזומנים של החברה).	310,695	302,008	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה מורכבת בעיקר מיתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן מפיקדונות בחשבונות בנק המשועבדים למחזיקי אגרות החוב.	243,406	224,233	פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים
הסעיף משקף את הפער שבין ההכנסות שהוכרו בגין דירות מכורות בפרויקטים בביצוע לבין התקבולים בגין אותן דירות.	315,672	403,453	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
היתרה כוללת יתרות בגין מע"מ לקבל, מוסדות, פיקדונות, מקדמות לספקים, הוצאות מראש ואחרים.	25,151	19,875	חייבים ויתרות חובה
---	842	6,319	נכסי מסים שוטפים
נכון למועד המאזן החליטה החברה על כוונתה לממש את חברות הנכס Haim, Suzi ו- Anat ו/או הנכסים בהן, הנמצאים בארה"ב. בהתאם סווגו נכסי הנדל"ן להשקעה בחברות אלו לסעיף נדל"ן להשקעה המיועד למימוש. לאחר תאריך המאזן, חתמו החברות Haim ו-Suzi עם צד ג' שלא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, על הסכם למכירת 160 יח"ד שבבעלותן (145 יח"ד ב- Suzi ו-15 יח"ד ב- Haim) בתמורה לסך של 33,920 אלפי דולר. לתאריך הדוח העסקה טרם הושלמה.	110,607	-	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
בנוסף, לאחר תאריך המאזן, Prashkovsky USA חתמה על עסקה, שאושרה ע"י דירקטוריון החברה (וזאת לאחר שאושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה), למכירת חברת Anat לבעלי השליטה בחברה בתמורה לסך של 7,225 אלפי דולר. ראו פירוט			

גם בתקנה 22 בפרק הרביעי לדוח השנתי.			
---	106,981	113,589	הון חוזר
פרטים נוספים על הנכסים הבלתי שוטפים			
הסעיף כולל בעיקר קרקעות ביעוד חקלאי ברחובות וכן הוצאות נלוות בגין (סך של כ-152.3 מיליון ש"ח). ראו פרטים בסעיף 1.3 (ה) לעיל.	217,022	160,766	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
עיקר הגידול בסעיף בתקופת הדוח, נבע מרכישת 57.4% נוספים מחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 בראשון לציון בתמורה לסך של כ-40 מיליון ש"ח (כולל נלוות, ראה סעיף 1.3 (ה) לעיל) וכן מרכישת 75% מהזכויות בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון (המהווה חלק מהשטחים עליהם צפוי לקום פרויקט פינוי הבינוי של מתחם החייל האלמוני בראשון לציון), בתמורה לסך של כ-10.5 מיליון ש"ח (כולל נלוות) ומהשקעות בנכסים אחרים הכלולים בסעיף.			
בסעיף זה נכללות עלויות בגין מגרש 541 בגוש 3946 בראשון לציון בסך של כ-217 מיליון ש"ח הכוללות קרקע (בסך של 166.7 מיליון ש"ח), עלות שנרשמה כנגד התחייבות לבניית מבנה ציבור לעיריית ראשון לציון (בסך של כ-30 מיליון ש"ח), מס רכישה ועלויות נלוות. פרשקובסקי מניבים רכשה את המגרש במסגרת מכרז מעיריית ראשון לציון. במסגרת המכרז ניתנה לפרשקובסקי מניבים אופציה למכור לעיריית ראשון לציון ב"מכר חוזר" את המקרקעין במשך תקופה של שנתיים ממועד אישור מועצת העירייה (11.11.2020). ראה גם סעיף 1.6 (ג) לעיל.	217,054	211,370	תשלומים על חשבון מקרקעין
עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נבע כתוצאה מרכישת נכסים חדשים ומהשקעה בנכסים קיימים בסך של כ-241.6 מיליון ש"ח (בעיקר השקעה בחלק המיועד להשכרה בפרויקט של דירה להשכיר ברמלה בסך של כ-118.5 מיליון ש"ח, השקעה בעלויות בניה ואחרות במתחם האלף בסך של כ-71.9 מיליון ש"ח, רכישת מחצית מהזכויות בקרקע עם זכויות להקמת בנין משרדים בנס ציונה בסך של כ-29.1 מיליון ש"ח, רכישת 8 יח"ד להשכרה בארה"ב והשקעה בנכסים קיימים בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח, רכישת הזכויות ל-50% משטחי המחסנים ו-56.45% משטחי החניות במרתף בפרויקט המסחרי בהרצליה בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח וכן השקעה בעלויות נוספות בפרויקטים השונים), בתוספת שיערוך הנכסים בסך של כ-175.4 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט דירה להשכיר בלוד בן שמן בסך של כ-81.9 מיליון ש"ח, בנכסים השונים בארה"ב בסך של כ-62.9 מיליון ש"ח ובפרויקט של דירה להשכיר ברמלה בסך של כ-37.7 מיליון ש"ח). מנגד נכסים בארה"ב בסך של כ-110.6 מיליון ש"ח מוינו לסעיף נדל"ן להשקעה מיועד למימוש בעקבות החלטת החברה על כוונה לממשם. בנוסף, בתקופת דוח נרשמה ירידה בשווי השקלי של הנכסים בארה"ב עקב ירידת שער הדולר בסך של כ-16 מיליון ש"ח.	1,298,607 (34.5% מהמאזן)	1,008,209 (31.3% מהמאזן)	נדל"ן להשקעה
עיקר התנועה בתקופת הדוח מורכבת מרכישות בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח ומנגד הוצאות פחת בסך של כ-8.8 מיליון ש"ח.	34,256	37,399	רכוש קבוע
עיקר התנועה בתקופת הדוח נובעת מרווחי אקויטי ומהשקעה בחברה מוחזקת "פרשקובסקי פרו בע"מ" המוחזקת בשיעור של 51% ע"י א.ש.י. שתחום עיסוקה הינו ביצוע עבודות גמר לשטחי מסחר ולבנייני משרדים.	3,765	2,591	השקעות בחברות מוחזקות
היתרה כוללת זכויות לשימוש במשרדים וברכבים ונובעת מיישום תקן בינלאומי 16.	7,438	8,060	נכסי זכות שימוש
---	5,550	6,230	נכסי מיסים נדחים
---	1,873,858 (49.8% מהמאזן)	1,673,092 (51.9% מהמאזן)	התחייבויות שוטפות
פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות			
היתרה בסעיף מורכבת מהפרשות לגמר, לאחריות, לעובדים ולתביעות וכן מהפרשות בגין מוסדות, דיבידנד לשלם וריבית לשלם בגין אגרות החוב. הגידול בתקופת הדוח נובע מעיתוי תשלומים.	266,443	275,761	זכאים ויתרות זכות
היתרה למועד המאזן כוללת התחייבות בגין שירותי בניה ותמורות בגין	142,798	338,757	התחייבויות

למוכרי מקרקעין			עסקת קומבינציה בגן רשל הרצליה בסך של כ-112.5 מיליון ש"ח, התחייבות למוכרי מקרקעין בעסקה לרכישת קרקע להקמת בנין משרדים בנס ציונה בסך של כ-19 מיליון ש"ח, התחייבות בגין שירותי בנייה בעסקת "פינוי בינוי" בחיפה שלב ג' בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח והתחייבות בגין שירותי בנייה בעסקת קומבינציה בבאר יעקב (מגרש 201 ו') בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.																																																						
ספקים וקבלני משנה	30,778	28,194	---																																																						
התחייבויות מסים שוטפים	13,216	43,327	הגידול בהתחייבות בגין מיסים שוטפים נובע מתנועה ביתרות מס לשלם לפקיד שומה בגין רווחיהן של החברה ושל החברות הבנות. לאחר תאריך המאזן שילמו החברה וחברות בנות מקדמות מסים בגין השנים 2020-2021 בסך של כ- 46.6 מיליון ש"ח.																																																						
אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים	582,497	1,123,783	<table><tr><th>פרויקט/קרקע</th><th>סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2020</th><th>סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2021</th></tr><tr><td>פרויקט בליווי רמלה מגרשים 208-209</td><td>109.7</td><td>-</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי חיפה פינוי בינוי</td><td>44.5</td><td>-</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי מתחם האלף בראשון לציון</td><td>49.9</td><td>147.2</td></tr><tr><td>קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה</td><td>-</td><td>172.7</td></tr><tr><td>קרקע למגורים הרובע המיוחד אשדוד</td><td>-</td><td>160.2</td></tr><tr><td>קרקע למשרדים ומסחר בהרצליה</td><td>156.5</td><td>156.4</td></tr><tr><td>קרקע מתחם האלף מגרש 541</td><td>-</td><td>139.9</td></tr><tr><td>קרקע לוד בן שמן</td><td>92</td><td>92</td></tr><tr><td>קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133</td><td>-</td><td>64.1</td></tr><tr><td>קרקע נס ציונה מסחרי</td><td>-</td><td>3.9</td></tr><tr><td>הלוואה בשוטף דיסקונט</td><td>43</td><td>43</td></tr><tr><td>הלוואה חקלאי רחובות-דיסקונט</td><td>72.5</td><td>72.5</td></tr><tr><td>הלוואה חקלאי רחובות-בינלאומי</td><td>8</td><td>8</td></tr><tr><td>חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך</td><td>6.2</td><td>21.3</td></tr><tr><td>מיון הלוואות כנגד נכסים בארה"ב שמיועדים למימוש</td><td>-</td><td>42.3</td></tr><tr><td>משיכת יתר</td><td>0.2</td><td>0.3</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td>582.5</td><td>1,123.8</td></tr></table>	פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2020	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2021	פרויקט בליווי רמלה מגרשים 208-209	109.7	-	פרויקט בליווי חיפה פינוי בינוי	44.5	-	פרויקט בליווי מתחם האלף בראשון לציון	49.9	147.2	קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה	-	172.7	קרקע למגורים הרובע המיוחד אשדוד	-	160.2	קרקע למשרדים ומסחר בהרצליה	156.5	156.4	קרקע מתחם האלף מגרש 541	-	139.9	קרקע לוד בן שמן	92	92	קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133	-	64.1	קרקע נס ציונה מסחרי	-	3.9	הלוואה בשוטף דיסקונט	43	43	הלוואה חקלאי רחובות-דיסקונט	72.5	72.5	הלוואה חקלאי רחובות-בינלאומי	8	8	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	6.2	21.3	מיון הלוואות כנגד נכסים בארה"ב שמיועדים למימוש	-	42.3	משיכת יתר	0.2	0.3	סה"כ	582.5	1,123.8
			פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2020	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2021																																																				
			פרויקט בליווי רמלה מגרשים 208-209	109.7	-																																																				
			פרויקט בליווי חיפה פינוי בינוי	44.5	-																																																				
			פרויקט בליווי מתחם האלף בראשון לציון	49.9	147.2																																																				
			קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה	-	172.7																																																				
			קרקע למגורים הרובע המיוחד אשדוד	-	160.2																																																				
			קרקע למשרדים ומסחר בהרצליה	156.5	156.4																																																				
			קרקע מתחם האלף מגרש 541	-	139.9																																																				
			קרקע לוד בן שמן	92	92																																																				
			קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133	-	64.1																																																				
			קרקע נס ציונה מסחרי	-	3.9																																																				
			הלוואה בשוטף דיסקונט	43	43																																																				
			הלוואה חקלאי רחובות-דיסקונט	72.5	72.5																																																				
			הלוואה חקלאי רחובות-בינלאומי	8	8																																																				
			חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	6.2	21.3																																																				
			מיון הלוואות כנגד נכסים בארה"ב שמיועדים למימוש	-	42.3																																																				
משיכת יתר	0.2	0.3																																																							
סה"כ	582.5	1,123.8																																																							
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	1,529	1,741	התחייבות בגין חכירה עקב יישום לראשונה של תקן בינלאומי מספר 16.																																																						
אגרות חוב	298,538	149,262	הסעיף מורכב מאגרות החוב (סדרה יג'), נטו, העומדות להיפרע על פי תנאיהן ביום 30.4.2023 היינו בתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה (3-4 שנים). ביום 30.4.2021 נפרעו אג"ח (סדרה יב') בסך של 150 מיליון ש"ח.																																																						
התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מרוכשי דירות	132,016	118,310	הסעיף כולל מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בניכוי מקדמות שנוקפו לרווח והפסד בשוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים. המקדמות לתאריך המאזן נובעות בעיקר מהפרויקטים בנווה דורון מערב רמלה מגרשים 206,207,208,209,308,102, ובפרויקט פינוי בינוי בחיפה.																																																						

התחייבויות שאינן שוטפות	560,763	537,262	הסעיף מורכב מהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-373.9 מיליון ש"ח (מתוכן הלוואות דולריות לזמן ארוך שנלקחו בארה"ב בסך של כ-117.9 מיליון ש"ח (לאחר סיווג הלוואות בסך של כ-42.3 מיליון ש"ח לזמן קצר בעקבות החלטת החברה על מימוש הנכסים בגינם נלקחו הלוואות), הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך שנלקחו במסגרת הפרויקט של דירה להשכיר במערב רמלה בסך של כ-203.3 מיליון ש"ח, הלוואות צמודות מדד שנלקחו כנגד שעבוד הפרויקט המסחרי ברחובות בסך של כ-52.7 מיליון ש"ח), ממסים נדחים בסך של כ-124.5 מיליון ש"ח, מהתחייבות לבניית מבנה ציבור לעיריית ראשון לציון כ-30 מיליון ש"ח, מהתחייבות בגין חכירה לזמן ארוך בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח ומהתחייבויות בגין עובדים בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח.
-------------------------	---------	---------	---

3. תוצאות הפעילות

החברה פועלת בתחום הנדל"ן בעיקר בייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל ומיישמת את IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, כך שההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים, מבוצעת לאורך זמן, על פי קצב הביצוע.

הסברי החברה אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
	אלפי ש"ח			
השוני בהכנסות ממכירת דירות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מההבדלים בכמות הדירות המכורות ושיעור הביצוע שלהן בתקופות השונות. השינוי בהכנסות מהשכרה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מרכישת נכסים חדשים בארה"ב במהלך השנים 2020 ו-2021 ומגידול בהכנסות מנכסים קיימים ומנגד קיטון בהכנסות השנה עקב מכירת הנכס בחדרה אשתקד וכן קיטון בהכנסות מהנכסים בארה"ב במונחי שקלים עקב ירידת שער הדולר.				הכנסות
	976,348	1,148,242	1,039,374	ממכירת דירות ומשרדים
	38,150	48,148	47,853	מהשכרה
	-	27,900	-	ממכירת נדל"ן להשקעה
	3,052	2,624	1,157	אחרות
	1,017,550	1,226,914	1,088,384	סך הכנסות
				עלויות
	729,480	823,704	733,204	עלות הדירות והמשרדים שנמכרו
	17,604	23,287	21,729	עלות ההשכרה
	231	28,764	(1,027)	עלות (החזר עלות) נדל"ן להשקעה שנמכר
	1,498	961	2,381	עלויות אחרות
	(748,813) (כ-73.6% מההכנסות)	(876,716) (כ-71.5% מההכנסות)	(756,287) (כ-69.5% מההכנסות)	סך עלות ההכנסות
	268,737 (כ-26.4% מההכנסות)	350,198 (כ-28.5% מההכנסות)	332,097 (כ-30.5% מההכנסות)	רווח גולמי
השינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר מעליית ערך של הקרקע בלוד בן שמן בסך של כ-81.9 מיליון ש"ח, מעליית ערך של הנכסים בארה"ב בסך של כ-62.9 מיליון ש"ח, מעליית ערך של הפרויקט של ההשכרה ברמלה בסך של כ-37.7 מיליון ש"ח, מעליית ערך של הפרויקט המסחרי ברחובות בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח, מעליית ערך של הפרויקט בנס ציונה בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח ומעליית ערך של	34,022	37,083	175,379	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

הפרויקט המסחרי בבאר יעקב בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח. מנגד מעלויות שהשקיעה החברה בנכסים ובקרקעות בישראל בסך של כ-10.6 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח, אשר לא קיבלו ביטוי בשווי הנכסים.				
הוצאות מכירה והשיווק (למעט עמלות הקשורות ישירות במכירה), נזקפות באופן שוטף לדוח רווח והפסד ללא קשר לעיתוי ההכרה ברווח הגולמי ממכירת הדירות. עיקר הוצאות השיווק בתקופת הדוח היו בגין הפרויקטים ברמלה (נווה דורון החדשה), במתחם האלף בראשון לציון, בחיפה ובהרצליה גליל ים.	(14,615) (כ-1.4%) (מההכנסות)	(15,931) (כ-1.3%) (מההכנסות)	(17,478) (כ-1.6%) (מההכנסות)	הוצאות מכירה ושיווק
בתקופת הדוח חל גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח וזאת בעקבות גידול בהפרשה למענקים בסך של כ-1.35 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות שכר אחרות בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח בהתאם לתנאי העסקה המעודכנים של בעלי השליטה וקרוביהם וכן גידול של כ-1.5 מיליון ש"ח בשכר של עובדי מטה שונים שאינם קשורים לבעלי השליטה וקרוביהם. בנוסף, חל גידול בהוצאות ביטוח בסך של כ-1 מיליון ש"ח בהתאם לגידול בהיקפי הפעילות והתייקרות פרמיות הביטוחים, גידול בהוצאות משפטיות בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח בעיקר עקב טיפול משפטי בהחזר רכיב מע"מ בגין הוצאות פיתוח ששולמו בפרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות וכן חל גידול בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח בסעיף תרומות.	(27,030) (כ-2.7%) (מההכנסות)	(27,244) (כ-2.2%) (מההכנסות)	(33,883) (כ-3.1%) (מההכנסות)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	138	513	11	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	261,252 (כ-25.7%) (מההכנסות)	344,619 (כ-28.1%) (מההכנסות)	456,126 (כ-41.9%) (מההכנסות)	רווח תפעולי
הוצאות המימון בתקופת הדוח נבעו בגין הלוואות בסך של כ- 13,830 אלפי ש"ח (בעיקר בגין מימון נדל"ן להשקעה בארה"ב, מימון בגין המרכז המסחרי ברחובות, הלוואות שוטפות של החברה והלוואות בגין פרויקטים), מעלויות המימון בגין אג"ח בסך של כ-2,564 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 3,524 אלפי ש"ח לפרויקטים), מימון בגין ההתחייבות של שירותי הבנייה בחיפה בסך של כ- 1,143 אלפי ש"ח וכן מהוצאות מימון שוטף של החברה. זאת לעומת עלויות המימון בתקופה המקבילה אשתקד שנבעו בגין הלוואות בסך של כ- 14,913 אלפי ש"ח (בעיקר בגין מימון נדל"ן להשקעה בארה"ב, מימון בגין המרכזים המסחריים ברחובות ובחדרה, הלוואות שוטפות של החברה, והלוואות בגין פרויקטים שקיבלו היתרי בנייה), מעלויות המימון בגין אג"ח בסך של כ- 7,788 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 1,933 אלפי ש"ח לפרויקטים), מימון בגין ההתחייבות של שירותי הבנייה בחיפה בסך של כ- 2,251 אלפי ש"ח וכן מהוצאות מימון שוטף של החברה.	(23,357) (כ-2.3%) (מההכנסות)	(26,881) (כ-2.2%) (מההכנסות)	(17,969) (כ-1.7%) (מההכנסות)	הוצאות מימון

	706 (כ-0.07%) (מההכנסות)	777 (כ-0.06%) (מההכנסות)	890 (כ-0.08%) (מההכנסות)	הכנסות מימון
נובע מרווחי פרשקובסקי פרו ובקיוז הפסדי Paz Building Group SRL	(200)	(56)	440	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
	238,401	318,459	439,487	רווח לפני מיסים על הכנסה
השינויים בהוצאות המיסים נגזרים מהשינויים בתוצאות החברה בתקופת הדוח לעומת התקופות המקבילות וכן מאחוזי מס שונים בארה"ב וכן בגין פרויקטים של השכרה למגורים עליהם חלים שיעורי מס מופחתים.	56,113	74,979	85,187	מיסים על ההכנסה
	182,288 (כ-17.9%) (מההכנסות)	243,480 (כ-19.8%) (מההכנסות)	354,300 (כ-32.6%) (מההכנסות)	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
ההפסד בגין הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ נטו (בניכוי מסים בגינם) נובע בעיקר מהשקעה בחברת הבת בארה"ב (Prashkovsky USA) בעקבות ירידת שער הדולר בתקופת הדוח אל מול השקל וכן מהשקעה בחברה כלולה (Paz Building Group SRL).	(8,248)	(12,118)	(7,531)	רכיבים של הפסד כולל אחר
	174,040 (כ-17.1%) (מההכנסות)	231,362 (כ-18.9%) (מההכנסות)	346,769 (כ-31.9%) (מההכנסות)	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
	10.815	12.715	17.651	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
	10.793	12.688	17.622	רווח מדולל למניה (בש"ח)

נתונים בדבר הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - שנת 2021

שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
30.3%	51,979	119,503	171,482	חיפה שלבים א'-ג'
35.9%	37,322	66,679	104,001	הרצליה משתכן גליל ים
27.2%	70,977	189,720	260,697	רמלה 206-207
24.6%	73,455	224,935	298,390	רמלה 208-209
36.6%	19,849	34,384	54,233	רמלה 308 בנין 24
30.2%	45,466	105,125	150,591	מתחם האלף (מחצית שנמכרה)
-	7,122	*(7,142)	(20)	שנים קודמות
29.5%	306,170	733,204	1,039,374	סה"כ מכירת דירות ומשרדים
51.1%	21,168	20,258	41,426	השכרה ארה"ב
77.8%	4,868	1,389	6,257	השכרה רחובות
51.8%	88	82	170	השכרה רומניה
54.6%	26,124	21,729	47,853	סה"כ השכרה
-	1,027	** (1,027)	-	נדל"ן להשקעה
-	(1,224)	2,381	1,157	אחרות
30.5%	332,097	756,287	1,088,384	סה"כ

*נובע בעיקר מהחזר רכיב מע"מ בסך של כ- 7,317 אלפי ש"ח בגין הוצאות פיתוח ששולמו בפרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות.

**נובע מהחזר הוצאות היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה שמומש בשנים קודמות.

נתונים בדבר הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - שנת 2020

שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
*42.2%	6,257	8,554	14,811	רמלה 203
*42.2%	2,389	3,273	5,662	רקפות בראשון לציון
**62.5%	24,106	14,450	38,556	רמלה 201
28.6%	56,641	141,746	198,387	חיפה שלבים א'-ג'
27.9%	158,916	410,268	569,184	הרצליה משתכן גליל ים
23.6%	39,144	126,446	165,590	רמלה 206-207
19.6%	12,262	50,352	62,614	רמלה 208-209
32.2%	4,119	8,691	12,810	רמלה 308 בנין 24
26.9%	21,654	58,959	80,613	מתחם האלף (מחצית שנמכרה)
-	(950)	965	15	שנים קודמות
28.3%	324,538	823,704	1,148,242	סה"כ מכירת דירות ומשרדים
48.8%	20,453	21,462	41,915	השכרה ארה"ב
69.7%	3,388	1,474	4,862	השכרה רחובות
79.5%	980	253	1,233	השכרה חדרה
29.0%	40	98	138	השכרה רומניה
51.6%	24,861	23,287	48,148	סה"כ השכרה
(3.1%)	(864)	28,764	27,900	מימוש נדל"ן להשקעה
63.4%	1,663	961	2,624	אחרות
28.5%	350,198	876,716	1,226,914	סה"כ

*שיעור הרווחיות הגולמית הגבוה בתקופת הדוח בפרויקטים ברקפות ראשון לציון וברמלה 203 נובע מהכרה ברווח מהדירות האחרונות בפרויקטים ולפיכך, יש להתחשב ברווחיות הכוללת של פרויקטים אלו במצטבר כולל בתקופות קודמות.

**שיעור הרווחיות הגולמית הגבוה בתקופת הדוח בפרויקט רמלה 201 נובע מקיטון בעלויות בפועל לעומת הצפי המקורי, כאשר בכל מקרה, יש להתחשב ברווחיות הכוללת של פרויקט זה במצטבר כולל בתקופות קודמות.

נתונים בדבר הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - שנת 2019

שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
*47.8%	2,180	2,380	4,560	נתניה
*7.7%	130	1,569	1,699	ראש העין שלבים א' ו-ב' בניינים 1-16
25.3%	49,531	146,010	195,541	רמלה 203
**48.2%	44,287	47,530	91,817	רקפות בראשון לציון
26.3%	71,439	200,064	271,503	רמלה 201
15.8%	28,208	150,243	178,451	חיפה שלב א'-ג'
20.1%	42,881	170,616	213,497	הרצליה משתכן גליל ים
17.9%	3,422	15,674	19,096	רמלה 206-207
***2,603%	4,790	*** (4,606)	184	שנים קודמות
25.3%	246,868	729,480	976,348	סה"כ מכירת דירות
49.1%	15,487	16,041	31,528	השכרה ארה"ב
71.6%	3,151	1,248	4,399	השכרה רחובות
89.0%	1,821	224	2,045	השכרה חדרה
48.9%	87	91	178	השכרה רומניה
53.9%	20,546	17,604	38,150	סה"כ השכרה
-	(231)	231	-	מימוש מקרקעין
50.9%	1,554	1,498	3,052	אחרות
26.4%	268,737	748,813	1,017,550	סה"כ

* שיעורי הרווחיות הגולמית הגבוהים בפרויקטים בנתניה ובראש העין נובעים מהכרה ברווח מדירות אחרונות בפרויקטים ולפיכך יש להתחשב ברווחיות הכוללת של פרויקטים אלו במצטבר כולל בתקופות קודמות.

** שיעור הרווחיות הגולמית הגבוה בפרויקט ברקפות ראשון לציון נובע בעיקר מהכרה ברווח מדירות שנמכרו בשוק החופשי בתקופת הדוח לעומת הכרה ברווח מדירות במסלול מחיר למשתכן שנקפו בתקופות קודמות. בהתאם, יש להתחשב בשיעורי הרווחיות הממוצעים במצטבר.

*** סך עלות ההכנסות בשנים קודמות הינה שלילית מכיוון שהינה נובעת מהחזר עלויות. בתקופת הדוח, התקבל החזר בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח מחברת ביטוח בגין הוצאות שהוצאו על ידי החברה בתקופות קודמות ולכן קיימת רווחיות גולמית חריגה בסעיף זה.

4. נזילות

יתרת המזומנים של הקבוצה ליום 31.12.2021 הינה בסך של כ- 310,695 אלפי ש"ח לעומת יתרה בסך של כ- 302,008 אלפי ש"ח ליום 31.12.2020. השינוי ביתרות המזומנים בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:

הסבר	היתרה (באלפי ש"ח)	הסעיף
-	(109,495)	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
יתרות מזומנים בסך של כ- 220,984 אלפי ש"ח שימשו להשקעה בנדל"ן להשקעה, יתרות בסך של כ- 19,173 אלפי ש"ח שימשו להשקעה בפיקדונות מיועדים, יתרות בסך של כ- 5,638 אלפי ש"ח שימשו לרכישת נכסים קבועים ויתרות בסך של כ- 787 אלפי ש"ח שימשו להשקעה בחברות מוחזקות. מנגד, לחברה נבעו יתרות מזומנים ממכירת רכוש קבוע בסך של כ- 15 אלפי ש"ח.	(246,567)	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
יתרות מזומנים בסך של כ- 483,855 אלפי ש"ח נבעו מקבלת אשראי לזמן קצר, יתרות בסך של כ- 76,144 אלפי ש"ח נבעו מהנפקת הון מניות ופרמיה, יתרות בסך של כ- 20,000 אלפי ש"ח נבעו מקבלת אשראי לזמן ארוך ויתרות בסך של כ- 269 אלפי ש"ח נבעו ממימוש אופציות של עובדים. מנגד סך של כ- 150,000 אלפי ש"ח שימשו לפירעון אגרות חוב, סך של כ- 57,385 אלפי ש"ח שימשו לדיבידנד ששולם, סך של כ- 5,964 אלפי ש"ח שימשו לפירעון אשראי לזמן ארוך וסך של כ- 2,065 אלפי ש"ח שימשו לפירעון התחייבות בגין חכירה.	364,854	מזומנים שנבעו מפעילות מימון
	(105)	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
	8,687	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
	302,008	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	310,695	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

5. גילוי תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל -

1970 ("תקנות הדוחות")

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

בדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 קיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 קיים הון חוזר חיובי בסך של כ- 106,981 אלפי ש"ח.

בדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 קיים הון חוזר חיובי בסך של כ- 354,694 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ- 466,719 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים סולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ- 295,135 אלפי ש"ח.

יובהר כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת של החברה נובע בין היתר מאופי פעילותה כחברה יזמית של נדל"ן למגורים, לפיו עלויות בגין רכישת מלאי קרקעות לבנייה למגורים מוצג כחלק מפעילותה השוטפת של החברה.

דירקטוריון החברה בדעה, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי אין לחברה בעיית נזילות וזאת בהתחשב בכך שלחברה יתרות נזילות בסך של כ- 310,695 אלפי ש"ח, בהתבסס על גיוס אג"ח (סדרה יד') בחודש ינואר 2022 בהיקף של 196,680 אלפי ש"ח וכן בהתבסס על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, שמירה על מסגרות אשראי בבנקים, יכולת גיוס אשראי נוסף מהמערכת הבנקאית ומשוק ההון, ככל שיידרש על ידי החברה וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפי ההון העצמי בפרויקטים של החברה ובעודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע.

דירקטוריון החברה קבע כי נכון למועד זה, אין בהשפעות משבר הקורונה כדי לשנות את מסקנותיו כפי שפורטו לעיל.

לפרטים בדבר הערכות הנהלת החברה להתמודדות החברה עם השפעות משבר הקורונה ראו סעיף 1.1 לעיל.

6. מקורות המימון של החברה

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, למעט הון עצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 1,497,680 אלפי ש"ח ואגרות חוב בסך של כ- 149,262 אלפי ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים ויתרות זכות אחרות בסך כולל של כ- 521,328 אלפי ש"ח וממקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ- 118,310 אלפי ש"ח.

7. דיווח איכותי בדבר החשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.1. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

בהתאם לאופי עסקיה, חשופה החברה לסיכוני שוק המתייחסים לפעילותה.

7.2. תאור מדיניות התאגיד בניהול סיכון

יו"ר דירקטוריון החברה, מר יוסי פרשקובסקי, אחראי לניהול הסיכונים בתחום הריבית, הפרשי ההצמדה ושערי החליפין בחברה. במסגרת סמכויותיו הינו אחראי לדיווח להנהלת החברה ולדירקטוריון. כל מנהל בכיר בחברה אחראי על ניהול הסיכונים שבתחומו, כאשר כל הגורמים הנ"ל פועלים במסגרת הוראות והחלטות הדירקטוריון ובהנהלתו. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר. הקבלת בסיסי הצמדה- החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי ההצמדה של התקשרויותיה ובסיס ההצמדה של ההכנסות בפרויקטים הרלוונטיים. הקבלת מועדי מימוש- החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין מועדי הפירעון של ההלוואות וקצב ההחזר הצפוי מהפרויקט בגינו נתקבלה ההלוואה.

7.3. להלן מבחני רגישות למכשירים פיננסיים

החברה ביצעה לתאריך המאזן ארבעה מבחני רגישות לשינויים בסיכוני שוק שונים, בטווח עליון ותחתון של 5% ו-10%.

7.3.1. טבלה המרכזת את השינויים בשווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הרגישים לשינויים

בשער החליפין של האירו

רווח (הפסד) מהשינויים		רווח (הפסד) מהשינויים			
ירידה של 10% בשע"ח ש"ח לאירו	ירידה של 5% בשע"ח ש"ח לאירו	שע"ח ש"ח לאירו	עליה של 5% בשע"ח ש"ח לאירו	עליה של 10% בשע"ח ש"ח	
3.168	3.344	3.5199	3.695	3.871	שער האירו
(620)	(310)	6,199	310	620	השקעות בחברה מוחזקות
(14)	(7)	141	7	14	מזומנים ושווי מזומנים
(5)	(2)	49	2	5	חייבים ויתרות חובה
4	2	(34)	(2)	(4)	ספקים וזכאים ויתרות זכות
(635)	(317)	6,355	317	635	סה"כ

7.3.2. טבלה המרכזת את השינויים בשווי הוגן של המכשירים הפיננסים הרגישים לשינויים

בשער החליפין של הדולר

רווח (הפסד) מהשינויים		רווח (הפסד) מהשינויים			
ירידה של 10% בשע"ח ש"ח לדולר	ירידה של 5% בשע"ח ש"ח לדולר	שע"ח ש"ח לדולר	עליה של 5% בשע"ח ש"ח לדולר	עליה של 10% בשע"ח ש"ח לדולר	
2.8	2.954	3.11	3.265	3.421	שער הדולר
(86)	(43)	865	43	86	חייבים ויתרות חובה
(508)	(254)	5,081	254	508	מזומנים ושווי מזומנים
17,891	8,945	(178,907)	(8,945)	(17,891)	אשראי מתאגידים בנקאיים
101	50	(1,007)	(50)	(101)	זכאים ויתרות זכות
17,398	8,698	(173,968)	(8,698)	(17,398)	סה"כ

7.3.3. טבלה המרכזת את השינויים בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסים הרגישים לשינויים

במדד המחירים לצרכן (במדד תשומות הבנייה)

רווח (הפסד) מהשינויים		רווח (הפסד) מהשינויים			
ירידה של 10% במדד המחירים לצרכן (מדד תשומות הבנייה)	ירידה של 5% במדד המחירים לצרכן (מדד תשומות הבנייה)	שווי הוגן	עליה של 5% במדד המחירים לצרכן (מדד תשומות הבנייה)	עליה של 10% במדד המחירים לצרכן (מדד תשומות הבנייה)	
92.3 (109)	97.5 (115.1)	102.61 (121.2)	107.7 (127.3)	112.9 (133.3)	מדד המחירים לצרכן (תשומות הבנייה) (נוב' 21)
(31,567)	(15,784)	315,672	15,784	31,567	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
(52)	(26)	525	26	52	חייבים ויתרות חובה
(744)	(372)	7,438	372	744	נכסי זכות שימוש
4,248	2,124	(42,485)	(2,124)	(4,248)	התחייבויות מסים שוטפים, נטו
25,861	12,930	(258,608)	(12,930)	(25,861)	אשראי מתאגידים בנקאיים
9,219	4,609	(92,188)	(4,609)	(9,219)	זכאים ויתרות זכות
740	370	(7,402)	(370)	(740)	התחייבות בגין חכירה
7,705	3,851	(77,048)	(3,851)	(7,705)	סה"כ

7.3.4. ריבית שוק אפקטיבית

החברה חשופה לשינויים בריבית השוק האפקטיבית כתוצאה מאג"ח (סדרה יג') שהונפקו בחודש אוקטובר 2020. ירידה בריבית השוק האפקטיבית תביא לעלייה בשווי הוגן של אגרות החוב (סדרה יג').

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
ירידה של 10% בריבית השוק האפקטיבית	ירידה של 5% בריבית השוק האפקטיבית		עלייה של 5% בריבית השוק האפקטיבית	עלייה של 10% בריבית השוק האפקטיבית	
(באלפי שקלים חדשים)					
(159)	(79)	(153,120)	79	158	אג"ח שקלי (סדרה יג')
(159)	(79)	(153,120)	79	158	רווח (הפסד)

להלן תיאור של סיכונים שוק נוספים להם חשופה החברה:

7.3.5. שינויים בשער המטבע

רוב ההתקשרויות והתשלומים שמבצעת החברה הינם בשקלים. יחד עם זאת, החל מחודש אוקטובר 2011 רכשה החברה באמצעות חברות בנות יחידות דיור להשכרה בפלורידה ארה"ב ואף נטלה הלוואות בדולרים לצורך רכישות אלו. שינויים בשערי המטבע עלולים להשפיע בעקיפין על שיעור האינפלציה או על מחירי תשומות הבנייה.

7.3.6. שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור תשומות הבנייה

רוב חוזי מכירות הדירות לדיירים נחתמים כשהם צמודים למדד תשומות הבנייה בעוד שחלק מהוצאותיה של החברה צמוד למדד המחירים לצרכן וחלק אחר צמוד למדד תשומות הבנייה ולשער החליפין של דולר ארה"ב. הבדלים משמעותיים בשיעור השינוי בריבית הפריים, המהווה חלק מהותי מאשראי החברה, לעומת עליית מדד תשומות הבנייה, עלולים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה. אשראי הספקים שמקבלת החברה אינו נושא הצמדה. כמו כן לשינוי בשער האינפלציה עשויה להיות השפעה עקיפה על הריבית הבלתי צמודה. לתאריך הדוח, לחברה אין הגנות מפני עליה במדד המחירים לצרכן.

7.3.7. שינויים בשיעור הריבית

לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה. שינוי בשיעור הריבית לזמן קצר עלול להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. מרבית הרוכשים יחידות דיור מהחברה נעזרים בהלוואה בנקאית ארוכת טווח למימון הרכישה (להלן – "משכנתא"). לשינוי בשיעור הריבית על המשכנתאות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים.

7.4. החזקה בנגזרים

ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדו"ח אין החברה מחזיקה בנגזרים.

7.5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הנהלת החברה דואגת לדיווח ופיקוח שוטף על מדיניות האשראי, ההשקעות, ניהול סיכוני שוק וביצוע הנחיותיה באמצעות ועדת הנהלה. ועדת ההנהלה הכוללת את יו"ר הדירקטוריון, יוסי פרשקובסקי ומנכ"ל החברה, שרון פרשקובסקי מתכנסת לפי הצורך וזאת לצורך קבלת דיווח מבחינת המדיניות וקבלת החלטות. חברי הדירקטוריון מקבלים סקירה אחת לשנה לגבי התמודדות ועדת ההנהלה עם סיכוני השוק להם חשופה החברה.

7.6. מאזן הצמדה

7.6.1. להלן דוח בסיסי הצמדה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021:

סה"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד מדד ^(*)	
						נכסים -
24,923	23,189	294	865	50	525	חייבים ויתרות חובה
842	-	-	-	-	842	נכסי מסים שוטפים
228	-	228	-	-	-	לקוחות והכנסות לקבל
315,672	-	-	-	-	315,672	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
554,101	-	548,879	5,081	141	-	מזומנים ושווי מזומנים, ופיקדונות לזמן קצר
7,438	7,438	-	-	-	-	נכסי זכות שימוש
1,409,214	1,409,214	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
217,022	217,022	-	-	-	-	מלאי מקרקעין לבניה
217,054	217,054	-	-	-	-	תשלומים על חשבון מקרקעין
5,550	5,550	-	-	-	-	מסים נדחים
3,765	(2,434)	-	-	6,199	-	השקעות במוחזקות
34,256	34,256	-	-	-	-	רכוש קבוע
963,216	963,216	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
11,250	11,250	-	-	-	-	מלאי דירות
3,764,531	2,885,755	549,401	5,946	6,390	317,039	סה"כ נכסים
						התחייבויות והון
3,164	-	3,164	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,123,783	-	1,060,165	61,034	-	2,584	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
28,194	-	28,174	-	20	-	ספקים וקבלני משנה
124,540	124,540	-	-	-	-	מיסים נדחים
266,443	18,976	234,887	1,007	13	11,560	זכאים ויתרות זכות
142,798	41,066	21,104	-	-	80,628	התחייבויות למוכרי מקרקעין
43,327	-	-	-	-	43,327	התחייבויות מיסים שוטפים
7,402	-	-	-	-	7,402	התחייבויות בגין חכירה
30,000	30,000	-	-	-	-	התחייבויות למוכרים לזמן ארוך
373,897	-	0	117,873	-	256,024	הלוואות לזמן ארוך - תאגיד בנקאי
118,310	118,310	-	-	-	-	מקדמות מלקוחות
149,262	-	149,262	-	-	-	אגרות חוב
2,411,120	332,892	1,496,756	179,914	33	401,525	סה"כ התחייבויות
1,353,411	2,552,863	(947,355)	(173,968)	6,357	(84,486)	סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות
1,353,411	=	=	=	=	=	הון

7.6.2. להלן דוח בסיסי הצמדה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020:

סה"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד מודד ^(*)	
						נכסים -
19,647	17,539	26	1,032	38	1,012	חייבים ויתרות חובה
6,319	-	-	-	-	6,319	נכסי מסים שוטפים
228	-	228	-	-	-	לקוחות והכנסות לקבל
403,453	-	-	-	-	403,453	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
526,241	-	520,441	5,682	118	-	מזומנים ושווי מזומנים, ופיקדונות לזמן קצר
8,060	8,060	-	-	-	-	נכסי זכות שימוש
1,008,209	1,008,209	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
372,136	372,136	-	-	-	-	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
6,230	6,230	-	-	-	-	מסים נדחים
2,591	(4,100)	-	-	6,691	-	השקעות במוחזקות
37,399	37,399	-	-	-	-	רכוש קבוע
823,934	823,934	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
6,859	6,859	-	-	-	-	מלאי דירות
3,221,306	2,276,266	520,695	6,714	6,847	410,784	סה"כ נכסים
						התחייבויות והון
2,794	-	2,794	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
582,497	-	576,310	4,129	-	2,058	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
30,778	-	30,765	-	13	-	ספקים וקבלני משנה
102,130	102,130	-	-	-	-	מיסים נדחים
275,761	18,651	223,123	1,108	61	32,818	זכאים ויתרות זכות
338,757	54,579	216,510	-	-	67,668	התחייבויות למוכרי מקרקעין
13,216	-	-	-	-	13,216	התחייבויות מיסים שוטפים
7,965	-	-	-	-	7,965	התחייבויות בגין חכירה
30,000	30,000	-	-	-	-	התחייבויות למוכרים לזמן ארוך
419,403	-	-	186,455	-	232,948	הלוואות לזמן ארוך - תאגיד בנקאי
132,016	132,016	-	-	-	-	מקדמות מלקוחות
298,538	-	298,538	-	-	-	אגרות חוב
2,233,855	337,376	1,348,040	191,692	74	356,673	סה"כ התחייבויות
987,451	1,938,890	(827,345)	(184,978)	6,773	54,111	סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות
987,451	=	=	=	=	=	הון

^(*) מדד מחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה.

8. ממשל תאגידי

א. תרומות

החברה קבעה מדיניות לגבי מתן תרומות וכן מינתה ועדת תרומות. מדיניות התרומות נקבעה לאחר שנשקלו על ידי דירקטוריון החברה היקפי הפעילות של החברה והסביבה העסקית בה היא פועלת, איתנותה הפיננסית, החזקותיה, מטרותיה, תכניות העבודה שלה ומדיניותה, בראייה ארוכת טווח וזאת תוך יצירת איזון הולם בין הרצון למעורבות חברתית וקהילתית של החברה לבין הצורך בהיקפי התרומות יעלה בקנה אחד עם טובת החברה ובעלי המניות. תרומות החברה יכול ויהיו לגופים, עמותות, חברות לתועלת הציבור העוסקות בפעילות חוקית ובעלות מטרה ראויה כגון תרבות, חינוך, מדע, בריאות, סעד, ספורט, טיפול בילדים ונוער, עזרה לנזקקים וכדומה. בתקופת הדוח החברה תרמה כ-466 אלפי ש"ח למספר גופים שונים. מתוך הסכום הנ"ל נתרמו סך של כ-200 אלפי ש"ח לבי"ח אסף הרופא וכן סך של כ-120 אלפי ש"ח לעמותות יד לילד המיוחד (ע"ר) ("מקבל התרומה"). למיטב ידיעת החברה, למעט מתן התרומה למקבל התרומה כאמור, לא קיימים קשרים בין מקבל התרומה ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו.

ב. תכנית אכיפה פנימית

ביום 26 בדצמבר 2013 אימץ דירקטוריון החברה תכנית אכיפה פנימית לחברה. החברה מאמצת ומיישמת את תכנית האכיפה הפנימית בתחום ניירות הערך, בהתאם לאמות המידה ולתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו ע"י רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט 2010. דירקטוריון החברה מינה את ועדת הביקורת להיות הגורם האחראי על יישום תכנית האכיפה ומינה את המשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי בחברה - מר מוטי נחמיאס - להוביל את פרויקט יישום תכנית האכיפה (ממונה אכיפה). בחודש ינואר 2019 נערך סקר סיכונים מעודכן בדבר יישום תכנית האכיפה הפנימית של החברה.

ג. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בחברה, בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו דירקטור אחד, המאפשר לדעת הדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו על פי כל דין, בהתחשב, בין היתר, בהיקף הפעילות של החברה, במימנותם של נושאי המשרה המכהנים בחברה ומעורבותם של רואי החשבון המבקרים בישיבות הדירקטוריון העוסקות בנושאים חשבונאיים ופיננסיים. למועד המאזן ולתאריך הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה שני דירקטורים שהוערכו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: מר יעקב גולדמן והגב' איילת חייק (בסעיף זה: "הדירקטורים"). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' לדוח תקופתי זה. בהתחשב בהרכב הנוכחי של חברי הדירקטוריון, השכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם ועיסוקם בעבר ובהווה, הדירקטוריון עומד לדעת החברה בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה לרבות התמודדות עם מטלות ניהול החברה, הדיווח החשבונאי והשתתפות בישיבות דירקטוריון בהן נדונות סוגיות חשבונאיות.

ד. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יחד עם זאת, ארבעה מתוך

שמונת חברי הדירקטוריון הינם דירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

ה. פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

1. ביום 15 באוגוסט 2007 מונה מר דורון כהן למבקר הפנים של החברה לאור כישוריו וניסיונו רב השנים במתן שירותי ביקורת לגופים שונים ולחברות ציבוריות.
2. המבקר הפנימי אינו עובד החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.
3. היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו בשנת 2021 היה כ- 460 שעות.
4. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה הינם בעיקר: (א) מהות פעילותיה העסקיות של החברה והיקפם; (ב) החשיפה לסיכונים של הפעילויות; (ג) ההסתברות לקיומם של ליקויים בנושאים המומלצים; (ד) ממצאים של ביקורות קודמות; ו- (ה) מחזוריות הנושאים הנבדקים.
5. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עומד בדרישות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
6. המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי התקנים המקצועיים של IIA.
7. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי של החברה הינו יו"ר דירקטוריון החברה.
8. תכנית העבודה של המבקר הינה שנתית והיא הוגדרה לאחר דיון של ההנהלה וועדת הביקורת ברשימת נושאים רלוונטיים שהציג המבקר הפנימי לאחר שקיים שיחות עם הנהלת החברה אודות מבנה הפעילות, התהליכים המרכזיים ומוקדי הסיכון. תכנית העבודה מוגשת לוועדת הביקורת ומאושרת על ידה.
9. דוחות הביקורת שנדונו בוועדות הביקורת במהלך 2021 ועד לתאריך הדוח היו כדלקמן:

מועד הישיבה
26 במאי 2021
2 באוגוסט 2021

10. להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילויותיה העסקיות ובהיקפם, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.
11. בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2021 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ- 101 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בעת ביצוע הביקורת.

ו. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

- רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד: בייקר טילי - הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח - רואי חשבון.
- להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר (באלפי ש"ח):

2020	2021	
שכר טרחה	שכר טרחה	
438	405	שירותי ביקורת ומס

9. אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

ראו ביאור 25 בדבר התקשרויות בדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים להלן.

10. גילוי בדבר תוכנית רכישה עצמית של מניות

במהלך שנת 2021 לא בוצעה רכישה עצמית של מניות.
נכון למועד הדוח לא קיימת תוכנית רכישה עצמית בתוקף.

11. פרטים אודות כתבי ההתחייבות של התאגיד

(א) להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב (באלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2021 (ביחס לאגרות חוב הקיימות לתאריך הדוח):

סדרה	מועד הנפקה	ערך נקוב בעת ההנפקה (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב משוער ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח) ^(*)	שווי בורסאי (באלפי ש"ח)
יג'	22.10.2020	150,000	150,000	150,000	526	149,788	153,120
יד'	14.1.2022	196,680	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)

(*) כולל ריבית לשלם המוצגת בדוחות הכספיים בסעיף זכאים ויתרות זכות.

(**) אג"ח (סדרה יד') הונפקו לאחר תאריך המאזן.

סדרה	סוג הריבית - אם משתנה לציין מנגנון	התחייבות לתשלום נוסף - וכן מנגנון קביעתו ככל שישנו	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה (ככל שישנם) לקרן ולריבית	האם המירות לני"ע אחר	האם אגרות החוב מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
יג'	קבועה 2.1%	עליה בשיעור הריבית עקב הורדת דירוג, הפסקת דירוג או אי עמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט בס"ק (ו) להלן	תשלום אחד ביום 30.4.2023	כל 30 באפריל בין השנים 2021 ל-2023 וכל 31 באוקטובר בשנים 2021-2022	אין	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, ראו סעיפים 7 ו-8 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות.
יד'	קבועה 2%	עליה בשיעור הריבית עקב הורדת דירוג, הפסקת דירוג או אי עמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט בס"ק (ו) להלן	33% ביום 31.12.2024 33% ביום 31.12.2025 34% ביום 31.12.2026	כל 30 ביוני בין השנים 2022 ל-2026 וכל 31 בדצמבר בשנים 2022-2026	אין	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, ראו סעיפים 7 ו-8 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות.

(ב) פרטי הנאמן לכל סדרה:

סדרות	שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	וכתובת למשלוח מסמכים
יג'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אורי לזר	טלפון 03-6237777 פקס 03-5613824 דוא"ל ORI@SLCPA.CO.IL	מגדל אלון 2, רחוב יגאל אלון 94, תל אביב
יד'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אורי לזר	טלפון 03-6237777 פקס 03-5613824 דוא"ל ORI@SLCPA.CO.IL	מגדל אלון 2, רחוב יגאל אלון 94, תל אביב

(ג) דירוג

1. אגרות החוב (סדרה יג') מדורגות בדירוג A2 יציב של מדרוג בע"מ (ראה גם דוח מיידי מיום 14/10/2021 מספר אסמכתא 01-156003-2021).
2. אגרות החוב (סדרה יד') מדורגות בדירוג A2 יציב של מדרוג בע"מ (ראה גם דוח מיידי מיום 12/1/2022 מספר אסמכתא 01-006346-2022).

(ד) עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב:

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפרעון מיידי/מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפרעון מיידי או למימוש בטוחות
יג'	+	לא	לא
יד'	+	לא	לא

(ה) דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן

החל ממועד ההנפקה של כל אחת מסדרות אגרות החוב ועד לתאריך הדוח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של סדרות אגרות חוב אלו.

(ו) התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות- כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאגרות החוב, החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

אמת מידה פיננסית												סדרה
יחס בין חוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה				יחס הון עצמי למאזן מתואם***				הון עצמי				
נכון ליום 31.12.2021	סך מקסימלי לחלוקת דיבידנד	סך מקסימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית (**)	סך מקסימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	נכון ליום 31.12.2021	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית (**)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	נכון ליום 31.12.2021	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד	סך מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית (**)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	
44.7%	75%	77%	78%	39%	21%	20%	19%	1,353.4 מיליוני ש"ח	560 מיליון ש"ח	520 מיליון ש"ח	470 מיליון ש"ח	
	72.5%	74.5%	76.5%		22%	21%	20%		720 מיליון ש"ח	670 מיליון ש"ח	600 מיליון ש"ח	יג' (****) (****)
												יד' (****) (****)

(*) לתקופה של שני רבעונים.

(**) ככל שהחברה לא תעמוד באמת המידה הפיננסית שנקבעה לגבי הון עצמי מינימלי או לגבי יחס הון עצמי למאזן מתואם או יחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, יעלה שיעור הריבית ב-0.25% לשנה. בכל מקרה גם אם תהיה חריגה מכל אמות המידה שנקבעו שיעור הריבית לא יעלה ביותר מ-1.25% לשנה.

(***) מאזן מתואם- מאזן בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות.

(****) לגבי אג"ח (סדרה יג') ואג"ח (סדרה יד') שהינן מדורגת בדירוג A2 יציב של מדורג נקבע גם כי כל ירידה בדרגת דירוג תביא לתוספת ריבית של 0.25%.

(****) לגבי אג"ח (סדרה יג') ואג"ח (סדרה יד') נקבע שהפסקת הדירוג תביא לתוספת ריבית של 1%.

לאור האמור, נכון ליום 31.12.2021 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לאג"ח (סדרה יג') ולאג"ח (סדרה יד').

(ז) גילוי אודות פרויקטים שלמועד הדו"ח העודפים מהם משועבדים לטובת הנאמנים למחזיקי

אג"ח מהסדרות השונות, בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך¹ :

הוראות הגילוי הנדרש		אג"ח (סדרה יג')	
		פרויקט רמלה מגרשים 208-209 (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 11.1(א) לחלק הראשון לדוח התקופתי)	פרויקט פרשקובסקי בחיפה (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 11.1(ד) לחלק הראשון לדוח התקופתי)
מועדי הפרויקט	יתרת העודפים הצפויים בפרויקט ליום 31.12.2021 :	91,529 אלפי ש"ח (המורכבים מהון עצמי שהושקע בפרויקט בסך של כ- 54,840 אלפי ש"ח ומרווח יזמי** בסך של כ- 85,140 אלפי ש"ח)	139,980 אלפי ש"ח (המורכבים מהון עצמי שהושקע בפרויקט בסך של כ- 53,900 אלפי ש"ח ומרווח יזמי* בסך של כ- 65,629 אלפי ש"ח בניכוי הלוואה בסך של 28,000 אלפי ש"ח אשר מובטחת בעודפי הפרויקט)
	מועד התחלת הפרויקט :	שלב א' - שנת 2018 שלבים ב' - ג' שנת 2019	יוני 2020
	מועד צפוי לסיום הפרויקט :	ספטמבר 2022	דצמבר 2022
יח"ד	שיעור התקדמות העבודה בפרויקט עד ליום 31.12.2021	88.3%	72.3%
	סה"כ יחידות בפרויקט :	484 יח"ד (מתוכן 359 יח"ד של החברה ו-125 יח"ד של בעלי הזכויות המפונים)	322 יח"ד
	כמות יחידות דיור שנמכרו עד ליום 31.12.2021 :	333 יח"ד	306 יח"ד
עלויות	עלויות שהתהוו ליום 31.12.2021 :	ראו סעיף 11.1(ד)(ג) לחלק הראשון לדוח התקופתי	ראו סעיף 11.1(א)(ג) לחלק הראשון לדוח התקופתי

¹ . עמדה משפטית מספר 103-29 : ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבדים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

הוראות הגילוי הנדרש		אג"ח (סדרה יג')	
		פרויקט רמלה מגרשים 208-209 (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 11.1(א) לחלק הראשון לדוח התקופתי)	פרויקט פרשקובסקי בחיפה (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 11.1(ד) לחלק הראשון לדוח התקופתי)
עלויות צפויות ליום : 31.12.2021		ראו סעיף 11.1(ד)(ג) לחלק הראשון לדוח התקופתי	ראו סעיף 11.1(א)(ג) לחלק הראשון לדוח התקופתי
הכנסות	הכנסות צפויות מחוזי מכירה מחייבים ליום : 31.12.2021	ראו סעיף 11.1(ד)(ד) לחלק הראשון לדוח התקופתי	ראו סעיף 11.1(א)(ד) לחלק הראשון לדוח התקופתי
	הכנסות צפויות מיתרת מלאי ליום : 31.12.2021	ראו סעיף 11.1(ד)(ה) לחלק הראשון לדוח התקופתי	ראו סעיף 11.1(א)(ה) לחלק הראשון לדוח התקופתי
	שיעורי רווחיות של הפרויקט :	24.2%	23.1%
מועדי תשלומים	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט לחשבון העודפים :	רבעון 4 שנת 2022	רבעון 1 שנת 2023
	מקדמות שהתקבלו נכון ליום : 31.12.2021	ראו סעיף 11.1(ד)(ד) לחלק הראשון לדוח התקופתי	ראו סעיף 11.1(א)(ד) לחלק הראשון לדוח התקופתי
מועדי תשלום אג"ח	יתרת קרן אגרות החוב :	30.4.2023	
	תשלומי ריבית בגין יתרת קרן אגרות חוב :	כל 30 באפריל בין השנים 2022 ל-2023 31 באוקטובר 2022	
	האם קיימים כספים שהושבו לחברה מחשבון העודפים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות עד ליום 31.12.2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים?	לא	
	האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.6.5 בשטר הנאמנות במקרה בו החברה שילמה למחזיקי אג"ח ממקורותיה העצמיים.	
	האם קיימת אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?	לא	

הוראות הגילוי הנדרש		אג"ח (סדרה יג')
		פרויקט רמלה מגרשים 208-209 (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 11.1(ד) לחלק הראשון לדוח התקופתי)
		פרויקט פרשקובסקי בחיפה (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 11.1(א) לחלק הראשון לדוח התקופתי)
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט, ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של החברה הקשורים להנפקת אגרות החוב ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה ליום 31.12.2021 וקיומן או העדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאית החברה ליטול מהבנק המלווה.		לתיאור הסכם הליווי, ראו סעיף 11.1(ד)(ז) ו-24.2 לחלק הראשון לדוח התקופתי. <u>חשבון הליווי</u> - זכויות הקיזוז והעכבון המוקנות לבנק בקשר לחשבון הנ"ל, יהיו רק לגבי התחייבויות החברה כלפי הבנק הקשורות לפרויקט. <u>חשבון העודפים</u> - לא יחולו זכויות קיזוז ועכבון לטובת הבנק.
יתרת המשועבדים מחזיקי אגרות בחשבון העודפים		-

* ההפרש בסך 56,060 אלפי ש"ח בין הרווח הגולמי של פרויקט רמלה מגרשים 208-209 המוצג בטבלאות גילוי בסעיף 11.1(א) לחלק א' - פרק תיאור עסקי החברה לעיל (בסך של 121,689 אלפי ש"ח) לבין הרווח היזמי בדוח מעקב של הפרויקט נכון ליום 31.12.2021 (בסך של 65,629 אלפי ש"ח) נובע בעיקר מהחזר עלות צפוי מרמ"י בגין הקרקע בהתאם לשומה מכרעת (בעקבות השגה שהוגשה על ידי החברה) בסך של 13,294 אלפי ש"ח וכן מרווח ביצועי של חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי שהינה הקבלן המבצע של הפרויקט ואשר רווחיה מצטרפים לרווח הגולמי הצפוי בדוחותיה המאוחדים של החברה. ההחזר הצפוי מרמ"י והרווח הביצועי לא באים לידי ביטוי בדוח המעקב של הפרויקט.

** ההפרש בסך 80,016 אלפי ש"ח בין הרווח הגולמי של פרויקט פרשקובסקי בחיפה המוצג בטבלאות גילוי בסעיף 11.1(ד) לחלק א' - פרק תיאור עסקי החברה (בסך של 165,156 אלפי ש"ח) לבין הרווח היזמי בדוח מעקב נכון ליום 31.12.2021 (בסך של 85,140 אלפי ש"ח) נובע בעיקר מרווח ביצועי של חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי שהינה הקבלן המבצע של הפרויקט ואשר רווחיה מצטרפים לרווח הגולמי הצפוי בדוחותיה המאוחדים של החברה. הרווח ביצועי לא בא לידי ביטוי בדוח מעקב נכון ליום 31.12.2021.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום הפרויקט, עלויות והכנסות צפויות, שיעורי רווחיות של הפרויקט, העודפים הצפויים בפרויקט והמועד הצפוי לקבלת תשלומים מהפרויקט ומחשבון העודפים, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו

בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה.

(ח) בטחונות למחזיקי אגרות החוב של החברה

סדרה	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021	שינויים שחלו בנכס המשועבד במהלך שנת 2021	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך שנת 2021 תתואר הדרך בה אושרו.
(סדרה יג')	שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, שהינו חשבון בנק ע"ש החברה שזכויות החתימה בו משותפות לחברה ולנאמן) ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום.	-	-	אין, למעט התחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים קבועים ו/או שוטפים על נכסיה.	למיטב ידיעת החברה, השעבוד תקף.	החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות אלא אם תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל וזאת עד לסילוק כל התחייבויות החברה לפי השטר ובסכום הערך ההתחייבותי של אג"ח יג' ו/או בכפוף להחלטת אסיפת מחזיקי אג"ח יג' לפי הוראות הדין.
	שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ביום 21 באוקטובר 2020 ("שטר הנאמנות")), שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את פרויקט פרשקובסקי בחיפה מכח הסכם הליווי בקשר עם פרויקט פרשקובסקי בחיפה (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) וזאת עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי המקסימלי של אגרות החוב (סדרה יג') (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שבמחזור בכל עת.	-	-		למיטב ידיעת החברה, השעבודים תקפים.	
	שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות), שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את פרויקט פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 208-209 מכח הסכם הליווי בקשר עם פרויקט פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 208-209 (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) וזאת עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי המקסימלי של אגרות החוב (סדרה יג') (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שבמחזור בכל עת. יצוין כי במסגרת חובות החברה לבנק המלווה את פרויקט	-	-			

סדרה	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021	שינויים שחלו בנכס המשועבד במהלך שנת 2021	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך שנת 2021 תתואר הדרך בה אושרו.
	פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 208-209 נכללת הלוואה בסך של כ-28 מיליון ש"ח שהעמיד הבנק המלווה את הפרויקט האמור בגין השלמת ההון העצמי הנדרש לפרויקט ואשר מובטחת אף היא במלוא זכויות החברה בפרויקט פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 208-209.					

*לאג"ח (סדרה יד') אינו מובטח בביטחונות.

12. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:

בתקופת הדוח לא היו הערכות שווי מהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח.

13. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי הנושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
חלקות 21 ו-22 בגוש 7350 (לשעבר מגרשים 111 ו-112 בגוש 5701 חלקה 7)	31.12.21	123,058 אלפי ש"ח	165,572 אלפי ש"ח	אהוד המאירי וחיים כלפון מאהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי	אהוד המאירי - שמואי מקרקעין מוסמך בעל MBA במנהל עסקים ו- BA	אהוד המאירי - החל משנת 1962 במשרד האוצר, שמואי ממשלתי והחל מ- 1971	בלתי תלוי	כן	גישת ההשוואה וגישת החילוץ	נערכו השוואות למחירי קרקעות דומות וכן בוצע חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכירה של דירות באזורים סמוכים

				מנהל חברה לשמאות ומקרקעין. חיים כלפון – עיריית רמת גן, המכון לכלכלה ושמאות, שמאי במשרד אהוד המאירי.	בכלכלה ומדעי החברה. חיים כלפון – שמאי מקרקעין מוסמך, תואר ראשון בגאוגרפיה ובוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין.	מקרקעין				
נערכו השוואות למחירי קרקעות דומות וכן בוצע חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכירה של דירות באזורים סמוכים	גישת ההשוואה וגישת החילוץ	כן	בלתי תלוי	אהוד המאירי - החל משנת 1962 במשרד האוצר, שמאי ממשלתי והחל מ- 1971 מנהל חברה לשמאות ומקרקעין. חיים כלפון – עיריית רמת גן, המכון לכלכלה ושמאות, שמאי במשרד אהוד המאירי.	אהוד המאירי - שמאי מקרקעין מוסמך בעל MBA במנהל עסקים ו- BA בכלכלה ומדעי החברה. חיים כלפון – שמאי מקרקעין מוסמך, תואר ראשון בגאוגרפיה ובוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין.	אהוד המאירי וחיים כלפון מאהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין	248,076 אלפי ש"ח	211,531 אלפי ש"ח	31.12.21	חלק מחלקה 41 (לשעבר חלקה 18) בגוש 4351 מגרשים 301 ו- 308 ברמלה מערב (בתב"ע לה/6/170).

שרון פרשקובסקי,
מנהל כללי ודירקטור

יוסף פרשקובסקי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 22 במרץ 2022

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואי החשבון המבקרים - דוחות כספיים שנתיים
2	דוח רואי החשבון המבקרים – ביקורת של רכיבי בקרה
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-97	באורים לדוחות הכספיים
98	רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח וההפסד, הדוחות המאוחדים 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.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ועסקה משותפת אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12.4% וכ-7.2% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4.4%, כ-3.8% וכ-3.5% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019 בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה כלולה על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הסתכמה לסך של כ-2,137 אלפי ש"ח וכ-2,323 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיה לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019 הסתכם להפסד בסך של כ-178 אלפי ש"ח, כ-22 אלפי ש"ח וכ-187 אלפי ש"ח בהתאמה. הדוחות הכספיים של חברת הבת, העסקה המשותפת והחברה הכלולה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון 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 החשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי 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 לתקני ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 22 במרס, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

רמת-גן, 22 במרס, 2022

הורביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

info@bakertilly.co.il
 www.bakertilly.co.il

טלפון: 03-5665006
 פקס: 0747-144194/7

רחוב מנחם בגין 11
 רמת גן 52681

משרדינו:

Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
 הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
 השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר, 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. 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 על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון (2) בקורות על תהליך העריכה והסגירה של הדוחות הכספיים; (3) בקורות כלליות של מערכות מידע; (4) בקורות על תהליך ההכנסות; (5) בקורות על תהליך הגזברות; (6) בקורות על תהליך ההוצאות (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 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 22 במרס, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

רמת-גן, 22 במרס, 2022

הורביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

info@bakertilly.co.il
www.bakertilly.co.il

טלפון: 03-5665006
פקס: 0747-144194/7

רחוב מנחם בגין 11
רמת גן 52681

משרדינו:

Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2020	2021	באור	
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים			
302,008	310,695	4	מזומנים ושווי מזומנים
224,233	243,406	5	פקדונות וחשבונות בנק מיועדים
19,875	25,151	א 6	חייבים ויתרות חובה
823,934	963,216	7	מלאי בניינים בהקמה
403,453	315,672	ב 6	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
6,859	11,250		מלאי דירות
6,319	842		נכסי מיסים שוטפים
1,786,681	1,870,232		
-	110,607	9	נדל"ן להשקעה זמין למכירה
1,786,681	1,980,839		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים			
160,766	217,022	לא 2	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
211,370	217,054		תשלומים על חשבון מקרקעין
2,591	3,765	8	השקעות בחברות כלולות
1,008,209	1,298,607	9	נדל"ן להשקעה
37,399	34,256	10	רכוש קבוע, נטו
8,060	7,438	11	נכסי זכות שימוש
6,230	5,550	ח 22	נכסי מיסים נדחים
1,434,625	1,783,692		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
3,221,306	3,764,531		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2020	2021	באור	
אלפי ש"ח			
ה ת ח י ב ו י ו ת ו ה ו ן			
התחייבויות שוטפות			
582,497	1,123,783	14	אשראי מתאגידים בנקאיים
298,538	149,262	15	אגרות חוב
1,529	1,741	11	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
30,778	28,194	12	ספקים וקבלני משנה
275,761	266,443	א 13	זכאים ויתרות זכות
338,757	142,798	ב 13	התחייבויות למוכרי מקרקעין
132,016	118,310	ד 13	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
13,216	43,327		התחייבויות מיסים שוטפים
1,673,092	1,873,858		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
419,403	373,897	14	תאגידים בנקאיים
30,000	30,000	ג 13	התחייבויות למוכרי מקרקעין
6,436	5,661	11	התחייבויות בגין חכירה
2,794	3,164	17	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
102,130	124,540	ח 22	התחייבויות מיסים נדחים
560,763	537,262		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
2,233,855	2,411,120		סה"כ התחייבויות
הון עצמי			
214	225		הון מניות
249,318	339,271		פרמיה על מניות
13,453	-		כתבי אופציות למניות
(33,706)	(33,706)		מניות באוצר
(301)	(301)		רכיבים הוניים בגין אגרות חוב להמרה
(17,657)	(25,123)		קרנות הון
776,130	1,073,045		יתרת רווח
987,451	1,353,411	19	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
3,221,306	3,764,531		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מוטי נחמיאס משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי	שרון פרשקובסקי מנהל כללי ודירקטור	יוסף פרשקובסקי יו"ר הדירקטוריון
--	--------------------------------------	------------------------------------

תאריך אישור הדוחות: 22 במרס, 2022.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021	באור	
	אלפי ש"ח			
				הכנסות
976,348	1,148,242	1,039,374		ממכירת דירות ומשרדים
38,150	48,148	47,853	א-20	מהשכרה
-	27,900	-	(2)א-25	ממכירת נדל"ן להשקעה
3,052	2,624	1,157	ב-20	אחרות
1,017,550	1,226,914	1,088,384		סה"כ הכנסות
				עלויות
729,480	823,704	733,204	ג-20	עלות הדירות והמשרדים שנמכרו
17,604	23,287	21,729	ד-20	עלות השכרה
231	28,764	(1,027)	(2)א-25	עלות (החזר עלות) נדל"ן להשקעה שנמכר
1,498	961	2,381		עלויות אחרות
748,813	876,716	756,287		סה"כ עלויות
				רווח גולמי
268,737	350,198	332,097		
34,022	37,083	175,379		שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(14,615)	(15,931)	(17,478)	ה-20	הוצאות מכירה ושיווק
(27,030)	(27,244)	(33,883)	ו-20	הוצאות הנהלה וכלליות
138	513	11		הכנסות אחרות, נטו
261,252	344,619	456,126		רווח תפעולי
706	777	890	ז, ח-20	הכנסות מימון
(23,357)	(26,881)	(17,969)	ז, ח-20	הוצאות מימון
(22,651)	(26,104)	(17,079)		הוצאות מימון, נטו
(200)	(56)	440	8	חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
238,401	318,459	439,487		רווח לפני מיסים על ההכנסה
56,113	74,979	85,187	22	מיסים על ההכנסה
182,288	243,480	354,300		רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
10.815	12.715	17.651	21	רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):
10.793	12.688	17.622	21	רווח בסיסי
				רווח מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
182,288	243,480	354,300	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			רכיבים של הפסד כולל אחר:
			סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(8,623)	(12,572)	(8,071)	הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ
470	748	578	הטבת מס בגין הפרשי תרגום
			סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(124)	(382)	(48)	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
29	88	10	הטבת מס בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(8,248)	(12,118)	(7,531)	
174,040	231,362	346,769	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	כתבי אופציות למניות	מניות באוצר	רכיב הוני באגרות חוב הניתנות להמרה	רכיב הוני מפדיון מוקדם של אגרות חוב הניתנות להמרה	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ
214	249,318	13,453	(33,706)	741	(1,042)	1,013	270	(18,478)	(462)	776,130	987,451
יתרה ליום 1 בינואר 2021 התנועה בשנת 2021:											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	354,300	354,300
רווח לשנה רכיבים של הפסד כולל אחר:											
הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38)	-	(38)
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו											
-	-	-	-	-	-	-	-	(7,493)	-	-	(7,493)
-	-	-	-	-	-	-	-	(7,493)	(38)	354,300	346,769
-	-	-	-	-	-	-	163	-	-	-	163
11	89,953	(13,453)	-	-	-	-	(98)	-	-	-	76,413
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,385)	(57,385)
דיבידנד											
225	339,271	-	(33,706)	741	(1,042)	1,013	335	(25,971)	(500)	1,073,045	1,353,411
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	מניות באוצר	רכיב הונו באגרות חוב הניתנות להמרה	רכיב הונו מפדיון מוקדם של אגרות חוב הניתנות להמרה	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ
203	195,887	-	(33,706)	741	(1,042)	1,013	557	(6,654)	(168)	604,678	761,509
יתרה ליום 1 בינואר 2020											
התנועה בשנת 2020:											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243,480	243,480
רווח לשנה											
רכיבים של הפסד כולל אחר:											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(294)
הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,824)
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו											
-	-	-	-	-	-	-	-	(11,824)	(294)	243,480	231,362
רווח (הפסד) כולל											
-	-	-	-	-	-	-	85	-	-	-	85
אופציות לעובדים											
11	53,431	13,453	-	-	-	(372)	-	-	-	-	66,523
הנפקת הון מניות ופרמיה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72,028)	(72,028)
דיבידנד											
214	249,318	13,453	(33,706)	741	(1,042)	1,013	270	(18,478)	(462)	776,130	987,451
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הונו באגרות חוב הניתנות להמרה	רכיב הונו מפדיון מוקדם של אגרות חוב הניתנות להמרה	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ
183	90,102	(33,706)	741	(1,042)	1,013	354	1,499	(73)	481,390	540,461
יתרה ליום 1 בינואר 2019										
התנועה בשנת 2019										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	182,288	182,288
רווח לשנה										
רכיבים של הפסד כולל אחר:										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95)
הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,153)
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	182,288	174,040
רווח (הפסד) כולל										
-	-	-	-	-	-	203	-	-	-	203
אופציות לעובדים										
20	105,785	-	-	-	-	-	-	-	-	105,805
הנפקת הון מניות ופרמיה										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,000)	(59,000)
דיבידנד										
203	195,887	(33,706)	741	(1,042)	1,013	557	(6,654)	(168)	604,678	761,509
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019										

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020 אלפי ש"ח	2021	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
182,288	243,480	354,300	רווח נקי
55,311	(401,123)	(463,795)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
237,599	(157,643)	(109,495)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(352,667)	(228,361)	(220,984)	השקעה בנדל"ן להשקעה
7,594	12,489	(19,173)	פירעון פקדונות (השקעה בפקדונות) וחשבוניות בנק מיועדים, נטו
(7,763)	(12,160)	(5,638)	רכישת רכוש קבוע
-	24,854	-	תמורה נטו ממכירת נדל"ן להשקעה
69	-	-	דיבידנד מחברה כלולה
308	362	15	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(130)	(326)	(787)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(352,589)	(203,142)	(246,567)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
148,764	148,621	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה
(100,000)	(70,000)	(150,000)	פרעון קרן אגרות חוב
(143,586)	336,320	483,855	אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
(4,736)	(20,564)	(5,964)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
243,429	95,330	20,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(1,800)	(1,939)	(2,065)	פירעון התחייבות בגין חכירה
105,805	66,523	76,413	הנפקת הון מניות ופרמיה
(59,000)	(72,028)	(57,385)	דיבידנד שחולק
188,876	482,263	364,854	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
(543)	743	(105)	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
73,343	122,221	8,687	עליה במזומנים ושווי מזומנים
106,444	179,787	302,008	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
179,787	302,008	310,695	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

נספח לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(34,022)	(37,083)	(175,379)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10,059	11,129	10,765	פחת והפחתות
30,882	21,464	25,868	שינוי במיסים נדחים, נטו
(971)	(158)	3,902	שערך הלוואות לזמן ארוך
284	312	322	שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
203	85	163	עלות אופציות לעובדים
200	56	(440)	הפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,698	1,273	(487)	מימון בגין אגרות חוב
(200)	(205)	(183)	ריבית לקבל מחברות כלולות
-	(215)	-	זקיפת הפרשי תרגום לרווח והפסד בגין מימוש הלוואה
-	3,454	-	הפסד ממכירת נדל"ן להשקעה, בתוספת המס
278	231	232	מימון בגין חכירה
(138)	(513)	(11)	רווח הון
8,273	(170)	(135,248)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(84,461)	(185,695)	87,749	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה נכסים בגין חוזים עם לקוחות ונכסי מיסים שוטפים
155,366	136,371	(201,222)	קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
383	(3,586)	(4,391)	קיטון (גידול) במלאי דירות
38,725	(286,255)	(13,706)	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
(62,712)	(176,327)	(214,964)	קיטון בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
(5,308)	8,173	(2,584)	גידול (קיטון) בספקים וקבלני משנה
5,045	106,366	20,571	גידול בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות מיסים שוטפים
47,038	(400,953)	(328,547)	
55,311	(401,123)	(463,795)	

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

40,349	49,571	42,018	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
49,709	45,752	27,296	עלויות מימון (כולל עלויות שהונו)
			מיסים על ההכנסה

97	739	824	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
618	1,349	3,499	הכנסות מימון (כולל הכנסות שהונו)
			מיסים על הכנסה
9,834	1,680	1,371	נספח ג' - פעילות שלא במזומן:
11,839	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
			סווג מנדל"ן להשקעה למלאי בניינים
-	-	20,634	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות למוכרי מקרקעין וזכאים בגין מוסדות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בישראל ביום 7 באפריל 2006. כתובתה הרשמית היא: רח' מוטי קינד 10, רחובות.

החברה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות מאוחדות, א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ (להלן: "א.ש.י."), פרשקובסקי מניבים בע"מ (להלן: פרשקובסקי מניבים) ו- Prashkovsky Investments USA LLC (להלן: "Prashkovsky USA") בארבעה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן: נדל"ן יזמי בישראל; נדל"ן להשקעה - תחום המבנים המסחריים בישראל; נדל"ן להשקעה - בארה"ב; נדל"ן להשקעה - תחום דיור להשכרה בישראל.

החברה הינה חברה ציבורית, מניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

הדוחות הכספיים המאוחדים, כוללים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות (כל אלה להלן - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות, כל אלה כמפורט בבאור 8 לדוחות הכספיים.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS") - תקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על ידי הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על ידי הועדה המתמדת לפרשנויות (SIC), בהתאמה.

החברה - פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ.

הקבוצה - פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ והחברות המוחזקות שלה המצויות ברשימה המצורפת.

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב- IAS 27) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

חברות כלולות - חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות או חברות כלולות.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

בעל עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.

ג. הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 במרס 2022.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. החל משנת 2020 פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים. בחלוף מספר חודשים מפרוץ המגפה, פותח חיסון כנגד הנגיף, ומדינות רבות בעולם וכן בישראל החלו בחיסון הציבור הרחב בארץ. במקביל למתן חיסונים נעשה ניסיון נוסף של חזרה לשגרה ופתיחת המשק בשלבים. מאז החלה התפשטות מגפת הקורונה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה וכלל הדיירים בנכסיה.

השפעות על תחום הנדל"ן יזמי - בנייה למגורים בישראל

החברה ממשיכה, לאורך כל החודשים מאז החלה תקופת משבר הקורונה, בהקמת הפרויקטים שנמצאים בבנייה כמתוכנן וזאת בהתאם להנחיות ממשלת ישראל על פיהן הוגדר ענף הבנייה כענף חיוני למשק. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לתכנון והוצאת היתרים בפרויקטים השונים של החברה. לאחר שהנהלת החברה בחנה את השפעות משבר הקורונה על פעילותה היזמית, החברה לא שינתה את הערכותיה והאומדנים ליום 31 בדצמבר 2021 המתאייסים לפרויקטים בביצוע מההיבט של ההכנסות והעלויות הצפויות. בנוסף, בהתבסס על פעולות שנקטו על ידי הנהלת החברה, להערכת החברה ונכון למועד דוח זה, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית לרעה על מחירי המכירה או על קצב המכירות של יחידות הדירה המשווקות על ידי החברה.

המשך חוסר הוודאות הקיים במשק ובשווקים הפיננסיים עלול להשפיע הן על החברה ביכולת לממן רכישת מלאי קרקעות ובנייה של פרויקטים חדשים והן על לקוחות החברה (רוכשי דירות), שלגביהם קיים חשש של הקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ומשכך להאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה.

השפעות על תחום נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל

לחברה, באמצעות חברת בת, נכס מניב אחד ברחובות המוחזק בשיעור של 25%. בתקופת הדוח, ניתנו למספר מועט של שוכרים הנחות בשכר דירה לתקופות קצרות וזאת לגבי שוכרים שנאלצו לסגור עקב מגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל. בהתאם להערכות השווי, נכון למועד המאזן, אין בהנחות השכירות שניתנו בכדי לפגוע בשווי הנכס.

יתר נכסי הנדל"ן להשקעה בתחום הפעילות הינם קרקעות ונכסי נדל"ן להשקעה בביצוע ולכן למשבר הקורונה לא היו השפעות מהותיות על נכסים אלה.

השפעות על תחום נדל"ן להשקעה בארה"ב

על אף שבמהלך השנתיים האחרונות לא נרשמה פגיעה בתוצאות פעילות הנדל"ן להשקעה בארה"ב, עדיין, כמו ביתר חלקי העולם, גם שוק השכירויות באזורים בהן פועלת החברה בארה"ב סבל ממגפת הקורונה אשר הביאה לסגירת עסקים, פיטורי עובדים וכו'. נכון למועד פרסום הדוח, נראה כי גם המשק בארה"ב, שנפגע מהתפשטות נגיף הקורונה, מתחיל לחזור לשגרה מסוימת, יחד עם זאת עדיין קיימת אי בהירות העלולה לגרום לפגיעה בתוצאות הפעילות ברבעונים הבאים.

בתקופת הדוח לא חלו שינויים בתפוסות ביחיד המושכרות בתקופת הדוח. גם בחודשים שלאחר מועד המאזן הכספיים לא חלו ירידות בתפוסות בנכסים השונים, יחד עם זאת, למרות השפעת משבר הקורונה בוצעה עד כה בתקופת הדוח גבייה של כ- 98.6% מההכנסות באותם הנכסים. בנוסף, בהתאם לעדכון של הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי חיצוני, נכון ליום המאזן, לנוכח עסקאות למכירת נכסים שהיו בחודשים האחרונים באזורים בהם פועלת החברה ותחת ההנחה שהשפעת נגיף הקורונה על שוק הנדל"ן תהיה לטווח הקצר בלבד, נקבע כי לא ניתן להבחין בשינוי לרעה בשווי של הנכסים.

השפעות על תחום דיור להשכרה בישראל

בתחום פעילות זה מדובר בקרקעות האחת ברמלה בה הבנייה נמצאת בעיצומה, השנייה בלוד לגביה התקבל היתר חפירה ודיפון לאחר מועד המאזן והחלו העבודות, השלישית ברחובות (בה זכתה החברה לאחר מועד המאזן) והאחרות כפופות לאישור תב"עות (מגרש 541 במתחם האלף בראשון לציון וחלק מהזכויות שיינבעו מתמ"ל 3003 ברחובות). מכיוון שמדובר בקרקעות ולא בפרויקטים פעילים לא היו השפעות מהותיות על שווי הנכסים בתחום זה הנובעות מהשפעות נגיף הקורונה.

השפעות מימוניות ופיננסיות

על אף שמשבר הקורונה גרם לתנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העלולה להשפיע על היכולת לגייס אשראי בעת הנוכחית, החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות משבר הקורונה, וזאת בין היתר לאור יתרות המזומנים הפנויות הגבוהות שבידי החברה וכן לאור יכולתה של החברה לבצע גיוסי אשראי הן מהמערכת הבנקאית והן משוק ההון (החברה הנפיקה בחודש ינואר 2022 אג"ח (סדרה יד') ללא בטחונות בהיקף של כ- 197 מיליון ש"ח).

החברה עוקבת ומקיימת הערכות שוטפות של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה של המשבר על פעילות החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשווקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של החברה או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

כמו כן, להערכת הנהלת החברה, לתאריך הדוח, לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשים תזרימיים הנובעים ממשבר הקורונה שיש בהם כדי לגרום לאי עמידה בהתחייבויות החברה על פי הסכמי המימון /או הפרה של אמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון. החברה התקשרה בהסכמי מימון קרקע או ליווי בנקאי ביחס לקרקעות שהחברה רכשה וביחס לפרויקטים של החברה הנמצאים בביצוע.

לאור היות משבר הקורונה אירוע דינמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית במשק תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

(1) הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

(2) תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

(3) בסיס הדיווח בדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות ההיסטורית, למעט נכסים והתחייבויות שונים המוצגים בהתאם לשוויים ההוגן. נכסים לא כספיים בישראל (בעיקר רכוש קבוע) ופריטי הון עצמי, נמדדו לפי העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים במדד המחירים לצרכן וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2003.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת הקבוצה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

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

אומדנים קריטיים

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

(1) הערכת מלאי קרקעות ובניינים בהקמה

נמדד כנמוך מבין העלות לבין שווי המימוש המשוער שלו. בקביעת שווי המימוש משתמשת הקבוצה באומדנים הנקבעים ע"י מנהלי החברה ו/או ע"י מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. שינויים בהערכות הקבוצה כאמור עלולים להוביל לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המלאי ובתוצאות הפעילות.

(2) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוצג על פי השווי ההוגן בהתאם להערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה של החברה.

(3) אומדן עלויות צפויות

החברה משתמשת באומדנים בדבר העלויות הצפויות בפרויקט עד לסיומו.

אומדן העלויות הצפויות בפרויקט מתבסס על תקציבים שמכינה החברה אשר מתבססים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם ספקים וקבלני משנה כמו גם על ניסיון העבר אותו צברה הנהלת החברה בפרויקטים דומים. אומדני העלויות הצפויות משמשים בעיקר לבחינה של רווחיות הפרויקטים ואומדן של ההפרשות לגמר ובדק.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על החברה המושקעת. עקרון זה חל על כל הישויות המושקעות.

(2) חברות כלולות (המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני)

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה שליטה. חברות כלולות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלותן. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות של ישויות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית. כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בישות המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני לרבות ההלוואות שניתנו, הערך בספרים של אותן זכויות (כולל כל השקעה), מופחת לאפס והקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בישות המוחזקת או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה.

(3) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה היחסי של הקבוצה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של ישויות המאוחדות באיחוד יחסי לפי שיעורי ההחזקה באותן ישויות, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה.

(4) יתרות עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות הדדיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראייה לירידת ערך. עסקאות בין חברות הקבוצה ובין פעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעולות המשותפות.

ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות

הדוחות הכספיים ערוכים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת, ולפי מטבע זה נמדדים מצבן הכספי ותוצאות פעולותיהן.

כאשר מטבע הפעילות של חברה מוחזקת שונה מזה של החברה, החברה המוחזקת מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים של החברה כלהלן:

- (א) נכסים והתחייבויות (כולל מספרי השוואה) תורגמו לפי שער סגירה בכל תאריך מאזן. מוניטין וכל התאמות שווי הוגן לסכום הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות במועד רכישת פעילות חוץ (מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילות החוץ) מתורגמים לפי שער הסגירה, בכל תאריך מאזן.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ (המשך)

(1) מטבע הפעילות (המשך)

- ב) הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח הרווח והפסד (כולל מספרי השוואה) תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, הכנסות והוצאות תורגמו לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן.
- ג) הון מניות, קרנות הון ותנועות הוניות אחרות תורגמו לפי שער החליפין היסטורי כמועד התהוותן.
- ד) יתרת הרווח תורגמה בהתבסס על יתרת הפתיחה מתורגמת לפי שער החליפין לאותו מועד ותנועות רלבנטיות נוספות במשך התקופה המתורגמת כאמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל.
- ה) כל הפרשי השער שנוצרו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בסעיף נפרד בהון העצמי, בקרן הון "קרן מהפרשי תרגום".
- ו) בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, הסכום המצטבר בקרן הפרשי תרגום שנובע מפעילות החוץ, נזקף לרווח והפסד.
- ז) הלוואות בין חברות הקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין (ולפיכך מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ), מטופלות כחלק מההשקעה, כאשר הפרשי שער הנובעים מהלוואות אלו נזקפים לאותו סעיף בהון העצמי, כאמור בסעיף ה' ו-ו' לעיל. הפרשי שער בגין הלוואה במטבע חוץ המהווה גידור של השקעה נטו בפעילות חוץ, נזקפים, בניכוי השפעת המס לאותו סעיף בהון העצמי, במועד מימוש ההשקעה נטו, הפרשי תרגום אלו נזקפים להוצאות או הכנסות מימון.

(2) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע שאינן במטבע הפעילות מתורגמות למטבע הפעילות על בסיס שערי החליפין נכון ליום ביצוע העסקה. הפרשי שער הנובעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום סכומי נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ על בסיס שערי סוף התקופה, נזקפים לדוח רווח והפסד.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ה. מלאי מקרקעין בניינים בהקמה ודירות למכירה

מלאי בניינים בהקמה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים בהקמה כוללת את העלויות הישירות ועלויות אשראי שהונו כאמור בבאור 2-ח'.

מלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ודירות למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, נרשם בספרי החברה לפי שווי ההוגן במועד קבלת המקרקעין במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, מוכרת בגובה שווי ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מדי תקופה.

ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש עצמי או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד המאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח רווח והפסד במועד התהוותם. מרכיב המקרקעין בנדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן כאמור לעיל ועלויות הבנייה הנכללות על בסיס העלויות בפועל. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה וכן עלויות תכנון ופיתוח ישירות.

ז. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

(2) פחת

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע.

אומדן שיעורי הפחת, בהתבסס על אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות,

הינו כדלקמן:	%
שיפורים במושכר	10
משרדי מכירות	20
מכונות וציוד בניה	7-20
ריהוט, ציוד משרדי ומחשבים	6-33
כלי רכב	15

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ז. רכוש קבוע (המשך)

(2) פחת (המשך)

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושי וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח. שינויי אומדן מטופלים באופן של מכאן ולהבא.

שיפורים במושכר מופחתים לאורך תקופת השכירות (כולל האופציה שבידי החברה להארכת תקופת השכירות), שאינה עולה על אורך חייו השימושיים המשווער של הנכס.

ח. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים כהגדרתם בתקני IFRS, אשר הכנתם לשימוש המיועד או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהווות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח (מטבע הפעילות של החברה), מהווים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

ההכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

ט. מכשירים פיננסיים

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.

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 נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

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 ההתחייבות הפיננסית המתחייבת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; 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 לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. בקשר עם מכשירים הוניים מסויימים 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.

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.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם (סכום הערבות).

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

(א) העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת, או

(ב) שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

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, פרט ל:

(א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים;

(ב) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;

(ג) חוזי ערבות פיננסית;

(ד) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;

(ה) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

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 בעלת תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה ובין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלת תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

קיצוץ 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, ושיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

מכשירים פיננסיים מורכבים

אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבתי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב ההמרה ההוני נקבע כערך שייר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) לניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוניים נקבעת כערך שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

נגזרים משובצים

בהתאם להוראות התקן נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

י. ירידת ערך נכסים

1. 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 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.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשירי 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".

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 כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

2. השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעה בחברה כלולה נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך. מוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה כלולה, אינו מוכר כנכס נפרד ולכן לא נבחן בנפרד לירידת ערך.

במידה וקיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך ההשקעה, מתבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה כגובה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים שיופקו על ידי החברה הכלולה והתמורה מממוששה או הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזוי שינבע מדיבידנד והמימוש הסופי.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**י. התחייבויות בשל הטבות לעובדים**

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

(1) הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 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. התחייבות בגין בונוס 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 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.

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

בנוסף 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. 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 פרעון דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי שווי ההוגן של נכסי התוכנית. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

(3) הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל והיא אינה יכולה לבטל את ההצעה, או כאשר הקבוצה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין, כמוקדם ביניהם.

יב. הכרה בהכנסות

ביום 1 בינואר 2018 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

התקן קובע מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - **זיהוי החוזה עם הלקוח**, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - **זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה**.
- שלב 3 - **קביעת מחיר העסקה**, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - **הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת** על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - **הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע**, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

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).

הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ומבנים

הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ומבנים מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על המלאי מקרקעין ועל המבנים הנמכרים ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת מלאי המקרקעין והמבנים ללקוח.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**יב. הכרה בהכנסות (המשך)****הכנסות מעבודות ביצוע וחוזי הקמה**

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

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

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 מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיוור, המשרדים ושטחי המסחר כמחויבויות ביצוע.

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

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

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם (הדירה) 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.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יב. הכרה בהכנסות (המשך)

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 שעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

כאמור בסעיף 2 לעיל מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת 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.

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח, או חוזה צפוי עם הלקוח, מוצגות כנכס כאשר חזוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזהות ועלויות עקיפות משותפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה מקצה את עלויות הבניה המשותפות באופן יחסי בין יחידות הדירור על בסיס יחס השטחים של כל יחידת דירור ואת עלויות הקרקע על בסיס יחס התמורות הצפויות בגין כל יחסדת דירור.

במקרים בהם צפוי הפסד בפרויקט, הוא מוכר ברווח או הפסד באופן מיידי.

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, 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 (highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מכירה המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי.

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי התקן לפיה היא מכירה בעלויות תוספתיות להשגת חוזה כהוצאה בעת התהוותה כאשר תקופת ההפחתה של הנכס אילו היה מוכר הייתה קצרה משנה.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**יב. הכרה בהכנסות (המשך)****קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה-**

לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה החברה בחרה בהקלה המעשית שבתקן לפיה אין לתאם את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התמורה לבין מועד ההכרה בהכנסה אינה עולה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה) כגון במקרה של עסקת קומבינציה צוברת החברה ריבית בגין ההתחייבות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן החדש. עם מימוש ההתחייבות תכיר החברה בריבית שנצברה כהכנסה ממכירות.

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 ידיה 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.

יג. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו (לרבות נכסים פיננסיים זמינים למכירה), הכנסות מדיבידנדים בגין מניות סחירות, רווחים ממכירת נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, רווחים מהפרשי שער (נטו) ורווחים ממכשירי גידור המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים והפסדים ממכשירי גידור המוכרים ברווח והפסד. עלויות האשראי נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו, בהכנסות או בהוצאות מימון בהתאם.

יד. הפרשות**(1) כללי**

הפרשות נעשות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינת צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד המאזן, תוך התחשבות בסיכונים ובאי הוודאות הכרוכים במחויבות. הערך הפנקסני של ההפרשה הוא בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים.

שינויים בגין מרכיבי ערך הזמן שחלף ייזקפו לדוח רווח והפסד.

כאשר צד שלישי אמור לשאת בסכום הדרוש ליישוב המחויבות בהווה, כולה או חלקה, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

(2) אחריות וגמר

הפרשה לאחריות וגמר מחושבת בהתאם להערכת המנהלים הנאמדת על בסיס ניסיון העבר ומוכרת בדוחות הכספיים במקביל למועד ההכרה ברווח.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יד. הפרשות (המשך)

(3) תביעות משפטיות

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

טו. מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מיסים שוטפים ונדחים. תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, או ברווח כולל אחר. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון העצמי או ברווח כולל אחר.

1. מיסים שוטפים

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

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס ובשל הפסדים וניכויים להעברה, למעט מספר מצומצם של חריגים.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מיסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד או להון העצמי, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן. סכום המיסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים. נכסי המיסים הנדחים נבדקים בכל תאריך מאזן, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

טו. מיסים על ההכנסה (המשך)

בחשוב המיסים הנדחים, לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבדנדים, וזאת לאור מדיניות הקבוצה שלא לגרום לחלוקת דיבדנדים הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבדנדים הכרוכים בתוספת מס, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה להתחייב בה.

נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים בלתי שוטפים והתחייבויות לזמן ארוך, בהתאמה. מיסים נדחים מקוויזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

טז. רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, במוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות והכוללות אגרות חוב הניתנות להמרה במניות.

יז. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווים ההוגן במועד העסקה. ההפרש בין השווי ההוגן, לבין התמורה בפועל, נזקף להון העצמי.

יח. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך כשלוש עד ארבע שנים. בדוחות אלה נלקחה כתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהקשר לעבודות בניה, תקופה של שלוש שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה. תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה הינה שנה.

יט. דיווח מגזרי

הקבוצה מיישמת את הוראות תקן IFRS 8, מגזרי פעילות (להלן: "התקן"). התקן קובע כי הדיווח המגזרי יוצג בהתאם ל"גישת ההנהלה", דהיינו בהתאם למתכונת הדיווח הפנימית למקבלי החלטות התפעוליות של הקבוצה. בהתאם לכך מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה לגבי קיים מידע זמין, העוסק בפעילות עסקית שממנה עשוי להניב הכנסות ובגינה עשויות להתהוות עלויות וכן תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת להעריך את הביצועים ולקבל החלטות לגבי המשאבים שיוקצו.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יט. דיווח מגזרי (המשך)

תוצאות, נכסי והתחייבויות המגזר כוללים פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם על בסיס סביר. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מהשקעות וההכנסות המיוחסות להן, הלוואות ואשראי וההוצאות המיוחסות, נכסי הקבוצה (בעיקר של מטה החברה) ועלויות הנהלה וכלליות וכן נכסי והתחייבויות מיסים על הכנסה והוצאות המיסים.

הוצאות הונויות של המגזר הן סך העלויות שהתהוו במהלך התקופה לשם רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים שאינם מוניטין.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כ. שערי חליפין ובסיס הצמדה

(1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שער החליפין של מט"ח ועל המדד:

מדד תשומות הבנייה (**)		מדד המחירים לצרכן (*)		שער החליפין	שער החליפין	ליום
מדד ידוע	מדד בגין	מדד ידוע	מדד בגין	היציג של האירו	היציג של הדולר	
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 אירו)	(ש"ח ל-1 דולר)	
121.5	121.2	104.85	104.54	3.520	3.110	31 בדצמבר 2021
115.1	114.6	101.99	102.09	3.944	3.215	31 בדצמבר 2020
114.5	114.3	102.70	102.70	3.878	3.456	31 בדצמבר 2019
שיעורי השינוי לשנה						
שנסתיימה ביום						
5.56%	5.76%	2.80%	2.40%	(10.75%)	(3.27%)	31 בדצמבר 2021
0.52%	0.26%	(0.69%)	(0.59%)	1.70%	(6.97%)	31 בדצמבר 2020
1.06%	0.97%	0.60%	0.30%	(9.65%)	(7.79%)	31 בדצמבר 2019

(*) לפי בסיס ממוצע 2012 = 100 נקודות.

(**) לפי בסיס יולי 2011 = 100 נקודות.

כא. חלוקת דיבידנד

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה מוכרת כהתחייבות בדוחות הכספיים של הקבוצה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים ע"י דירקטוריון החברה.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כב. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים

1. חכירות

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות (להלן - "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן - "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

התקן יושם לראשונה בשנת 2019. כמתאפשר על פי התקן בחרה החברה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי כאשר יתרת נכסי זכות השימוש הינם בגובה יתרת ההתחייבות בגין חכירה.

בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה הקיימת במועד יישום התקן לראשונה.

להלן פירוט המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן ביחס למדיניות החשבונאית שיושמה בעבר.

המדיניות החשבונאית שיושמה החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

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

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.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כב. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים (המשך)

1. חכירות (המשך)

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

כאשר תשלומי החכירה צמודים למדד משתמשת החברה במועד התחילה 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.

תשלומי חכירה המשתנים מאחר והם מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, במועד היווצרותם.

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.

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 לקטיון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגרעה 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.

כג. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 16, IFRS 7, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון

(RFRs) - Risk Free Interest Rates.

לתיקונים לעיל אין השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כג. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

2. תיקון נוסף מחודש אפריל 2021 ל- IFRS 16 חכירות

לאור משבר הקורונה, פרסם ה- IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן - תיקון 2020). מטרת תיקון 2020 הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. תיקון 2020 חל על צד החוכרים בלבד.

במקור, תיקון 2020 חל רק לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021. עם זאת, המגיפה נמשכה מעבר לתקופה הצפויה, ולכן עדכן ה- IASB כי התיקון יחול לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2022. הקריטריונים הנוספים ליישום תיקון 2020 נשארים ללא שינוי.

לתיקונים לעיל אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

כד. תקני חשבונאות חדשים שטרם יושמו

1. תיקונים ל- IFRS 10 ול- IAS 28 בדבר מכירה או העברה של נכסים בין חברה מחזיקה לחברה כלולה או

עסקה משותפת שלה

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא. מועד התחילה המנדטורי טרם נקבע ע"י ה- IASB, אולם אימוץ מוקדם אפשרי.

להערכת החברה לתיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

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 הונאי, התנאים של ההתחייבות לא ישפיעו על סיווגו.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023. או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי.

התיקון יישום בדרך של יישום למפרע. בחודש נובמבר, 2021 פרסם ה- IASB הצעה לתיקון נוסף על התיקון האמור לעיל, אשר עשויה להשפיע על סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות. כמו כן, הוצע לדחות את מועד תחילת התיקון למועד עתידי שטרם נקבע, אך לא יוקדם מיום 1 בינואר, 2024.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הסכמי ההלוואות הנוכחיים שלה.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כד. תקני חשבונאות חדשים שטרם יושמו (המשך)

3. תיקון ל-8 IAS 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.

4. תיקון ל-37 IAS, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל-37 IAS 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 יותר אפשרי.

להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

5. 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.

6. תיקון ל-3 IFRS, צירופי עסקים

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מייד לאחר צירוף העסקים ('day 2 gain or loss') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסים לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרים בנפרד.

בהתאם לחריג, התחייבויות או התחייבויות תלויות שבתחולת IAS 37, או IFRIC 21, יוכרו במועד הרכישה בהתאם להוראות IAS 37 או IFRIC 21 ולא בהתאם למסגרת המושגית. התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**כד. תקני חשבונאות חדשים שטרם יושמו (המשך)****7. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה**

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים 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 ההשפעה 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 3 - שווי הוגן

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בבאור המתייחס לאותו נכס או התחייבות. 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).

1. נדל"ן להשקעה

הקבוצה אומדת את השווי של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה לפחות אחת לשנה באמצעות שמאי חיצוני ובלתי תלוי, אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים ומתאימים וניסיון עדכני באשר למיקום וסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק. שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע ההערכה, בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המכירה.

דבר מדרג מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של החברה - ראה באור 9 ג'.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי, מחושב על בסיס שווי השוק של אותן התחייבויות פיננסיות.

מדרג מדידת השווי ההוגן של אותן התחייבויות פיננסיות הינו ברמה 1.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
253,969	287,062
45,655	22,012
2,384	1,621
<u>302,008</u>	<u>310,695</u>

ההרכב:

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית -
פקדונות לזמן קצר (*)
מזומנים בבנק
מזומנים במטבע חוץ

(*) פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין יום לשלושה חודשים, בהתאם לדרישות הקבוצה ליתרות מזומנים שאינם משועבדים. הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופות הפקדונות.

באור 5 - פקדונות וחשבונות בנק מיועדים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
220,817	239,805
1	-
3,415	3,601
<u>224,233</u>	<u>243,406</u>

ההרכב:

פקדונות בחשבונות ליווי
פקדונות המשועבדים לבעלי אגרות חוב
פקדונות דיירים (*)

(*) פקדונות דולרים.

באור 6 - חייבים

א. חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
8,393	16,923
9,146	6,267
1,012	525
232	191
1,092	1,245
<u>19,875</u>	<u>25,151</u>

ההרכב:

מקדמות לספקים וקבלני משנה
הוצאות מראש
מוסדות
לקוחות והכנסות לקבל
אחרים

ב. נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
199,821	403,453
54,390	(198,686)
149,242	110,905
<u>403,453</u>	<u>315,672</u>
5,907	8,902

תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות

יתרה ליום 1 בינואר,

התאמה מצטברת
נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה
יתרה לסוף השנה (*)
(*) כולל יתרות חייבים בסך

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מלאי בניינים בהקמה

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
597,147	832,139
226,787	131,077
<u>823,934</u>	<u>963,216</u>
503,701	841,431

ההרכב:
מוצג בנכסים שוטפים^(*):
קרקעות (1)
עלויות בניה ואחרות (2)
סך הכל עלויות

^(*) מתוכו מלאי אשר חזוי כי יושב לאחר יותר מ- 12 חודשים

- (1) על הקרקעות נרשמו שיעבודים ראה באור 26.
(2) כולל עלויות אשראי שהוונו בסך של כ- 18,857 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 22,662 אלפי ש"ח).

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות

1. חברות מאוחדות:

א. פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שם החברה הבת	מקום תושבות ופעילות עיקרית	ליום 31 בדצמבר 2021 היקף ההשקעה בחברה אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 היקף ההשקעה בחברה אלפי ש"ח	שיעור ההחזקה %
א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ (א.ש.י.)	ישראל, יזום וביצוע בתחום הנדל"ן בישראל	127,495	89,464	100%
פרשקובסקי מניבים בע"מ	ישראל, מבנים מסחריים ודיור להשכרה בישראל	455,094 ^(*)	286,025 ^(*)	100%
Prashkovsky Investments USA LLC	ארה"ב, מגורים להשכרה בארה"ב	213,593 ^(**)	167,305 ^(**)	100%
Sharon Prashkovsky Investments Ro SRL	רומניה, מגורים ומסחרי להשכרה ברומניה	2,714 ^(**)	2,334 ^(**)	100%

^(*) כולל שטרי הון.

^(**) כולל הלוואה.

ב. בשנת 2020, חילקה א.ש.י. דיבידנד בסך של 75,000 אלפי ש"ח.

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

2. חברות כלולות:

(1) פירוט החברות הכלולות של הקבוצה (****):

שם החברה הכלולה	מקום תושבות ופעילות עיקרית	שיעור ההחזקה במניות רגילות ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2021	הלוואות שהעמידה החברה לחברות כלולות		ערך פנקסני	
			ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
			2020	2021	2020	2021
		%	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
פרדס קלינג בע"מ	ישראל, החברה חוסלה	-	-	-	1	1
Paz Buiding Group S.R.L. ^(*)	רומניה, החזקת מקרקעין	6,691	6,199	2,137	2,323	
פרשקובסקי פרו בע"מ ^(**)	ישראל, עבודות גמר	301	1,043	1,627	267	
		6,992	7,242	3,765	2,591	

(*) החברה מחזיקה במקרקעין ברומניה. רואי החשבון של Paz הפנו בחוות דעתם את תשומת הלב לכך שהתחייבויות Paz עולות על סך נכסיה בסך של כ- 4,616 אלפי אירו. כמו כן ציינו רואי החשבון בחוות דעתם, כי לאור העובדה שהפסדי Paz עולים על הונה העצמי קיים סיכון כי הרשויות ברומניה יבקשו את פירוקה וזאת בהתאם לדיני החברות החלים ברומניה. להערכת הנהלת החברה אין לחברה חשיפה מהליך זה, מאחר והגרעון ממומן כהלוואות בעלים.

(**) מוחזקת באמצעות א.ש.י.

(***) החברה לא העמידה ערבויות לחברות כלולות.

(2) ההשקעה בחברות כלולות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
(4,274)	(4,401)
(56)	440
(71)	484
(4,401)	(3,477)
6,992	7,242
2,591	3,765

חברות כלולות:

התנועה בהשקעה:

יתרה לתחילת שנה

חלק החברה ברווח (הפסד) בשנת הדוח

תנועה קרנות הון

יתרה לסוף שנה

הלוואות (3)

באור 8 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

(3) הלוואות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
301	1,043
6,691	6,199
6,992	7,242

תנאי ההלוואות

יתרות לא צמודות ולא נושאות ריבית
יתרות ביורו הנושאות ריבית שנתית בשיעור 5%

(4) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה

הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה	שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה
חוסר מהותיות	Paz Building Group S.R.L.
חוסר מהותיות	פרדס קלינג בע"מ (חברה חוסלה)
חוסר מהותיות	פרשקובסקי פרו בע"מ

(5) לא צורף מידע פיננסי מתומצת על חברות כלולות מאחר ואינן מהותיות, כל אחת בפני עצמה, וכן באופן מצרפי.

3. ישויות בשליטה משותפת

(1) להלן מידע על השקעות החברה בישויות בשליטה משותפת של הקבוצה המסווגות כ"פעילות משותפת":

א. פרשקובסקי מניבים בע"מ (חברה בשליטה מלאה של החברה להלן: "פרשקובסקי מניבים") (50%) ומ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "יוחננוף") (50%) התקשרו להקמת פרויקט מסחרי ברחובות. הקמת הפרויקט הסתיימה ו-50% ממנו נמכרו למניבים קרן הריט החדשה בע"מ בחודש אוקטובר 2020 נסגרה העסקה המשותפת. בדבר התקשרות לניהול של הפרויקט המסחרי ברחובות ראה ביאור 25 (א).

ב. החברה (50%) וזאנטקרון ובניו בע"מ (50%) סיימו את פעילותן העסקית בשנת 2016 עם מסירת היחידה האחרונה בפרויקט בשכונת קריית גנים בראשון לציון. בחודש פברואר 2021 העסקה המשותפת נסגרה.

ג. א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ (חברה בשליטה המלאה של החברה, (להלן: "אש"י") (50%) וזאנטקרון ובניו בע"מ (50%) סיימו את פעילותן העסקית בשנים קודמות בחודש פברואר 2021 העסקה המשותפת נסגרה.

ד. פרשקובסקי מניבים (50%) ובנייני אריה פרשקובסקי בע"מ (50%) התקשרו בעסקה להקמה וניהול של מרכז מסחרי בנס ציונה.

(2) הנתונים הכספיים של הישויות בשליטה משותפת אוחדו בדוחות הכספיים של החברה על פי חלק החברה בישויות.

(3) השקעת החברה ביישום משותפת המסווגת כעסקה משותפת

א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ (51%) ואם.אנד.אם בע"מ (49%) הקימו חברה בשם פרשקובסקי פרו בע"מ העוסקת בביצוע עבודות גמר בפרויקטים בתחום מסחר ומשרדים.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

נדל"ן להשקעה בארה"ב (1)		מבנים מסחריים בישראל (2) (*)		דיור להשכרה בישראל (3)		מקרקעין (4)	אחר (5)	סך הכל
אלפי ש"ח								
402,052	440,094	148,189	15,319	2,555	1,008,209	יתרה ליום 1 בינואר		
6,544	126,849 (**)	108,225	-	-	241,618	תוספות		
62,876	(6,915)	119,418	-	-	175,379	שינויים בשווי הוגן		
(15,717)	-	-	-	(275)	(15,992)	הפרשי תרגום		
455,755	560,028	375,832	15,319	2,280	1,409,214	יתרה ליום 31 בדצמבר		
110,607	-	-	-	-	110,607	נדל"ן להשקעה זמין למכירה		
345,148	560,028	375,832	15,319	2,280	1,298,607	נדל"ן להשקעה- נכסים שאינם שוטפים		

(*) משרדי החברה נמצאים בפרויקט המסחרי ברחובות אשר מוחזק בשיעור של 25% על ידי פרשקובסקי מניבים, בעקבות כך סך של 2,783 אלפי ש"ח המיוחסים לשווי של 25% ממשרדי החברה נכללים ברכוש הקבוע.

(**) סך של 20,634 אלפי ש"ח מוצג כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין ולמוסדות.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

		דיוור להשכרה			
נדל"ן להשקעה בארה"ב (1)	מבנים מסחריים בישראל (2) ^(*)	ארוכת טווח בישראל (3)	מקרקעין (4)	אחר (5)	סך הכל
אלפי ש"ח					
361,843	390,195	31,780	15,319	2,512	801,649
32,644	80,978	114,739	-	-	228,361
-	(28,308)	-	-	-	(28,308)
38,184	(2,771)	1,670	-	-	37,083
(30,619)	-	-	-	43	(30,576)
402,052	440,094	148,189	15,319	2,555	1,008,209

1. נכון לתאריך המאזן, מגזר נדל"ן להשקעה בארה"ב כוללים 832 יחידות דיור להשכרה ו-4,377 מ"ר של משרדים ומחסנים להשכרה. לאחר תאריך המאזן, נרכשו 3 יחידות נוספות להשכרה. לאחר תאריך המאזן, חתמו החברות Haim ו-Suzi עם צד ג' שלא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, על הסכם למכירת 160 יח"ד שבבעלותן (145 יח"ד ב-Suzi ו-15 יח"ד ב-Haim וזאת לאחר שחברת Haim רכשה עוד 2 יח"ד בשנת 2022) בתמורה לסך של 33,920 אלפי דולר. למועד המאזן העסקה טרם הושלמה. בנוסף, לאחר תאריך המאזן, Prashkovsky USA חתמה על עסקה, שאושרה ע"י דירקטוריון החברה, לאחר שאושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה, למכירת חברת Anat לבעלי השליטה בחברה בתמורה לסך של 7,225 אלפי דולר. בהתאם לאמור, סך של 110,607 אלפי ש"ח מהנדל"ן להשקעה בארה"ב מוצג בסעיף "נדל"ן להשקעה זמין למכירה".
2. מבנים מסחריים בישראל כוללים:

1. פרויקט של מרכז מסחרי ובניין משרדים ברחובות. ראה באור 25(א). ערכו בספרים לימים 31 בדצמבר 2021 הינו בסך של 87,517 אלפי ש"ח (שווי הוגן בסך של 90,300 אלפי ש"ח בניכוי סך של 2,783 אלפי ש"ח בגין שטח משרדים אשר משמש כמשרדי החברה) (ב- 31.12.2020 - 85,377 אלפי ש"ח).
2. קרקע בבאר יעקב עליה יוקם מרכז מסחרי ובנין דירות להשכרה. ראה גם באור 25(כ). ערכה בספרים הינו בסך של כ- 12,590 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 (ב- 31.12.2020 - 10,087 אלפי ש"ח).
3. מחצית מהקרקע במתחם האלף בראשון לציון, עליה יוקמו בין היתר 2 בנייני משרדים עם קומת מסחר וחניון המיועדים להשכרה. בחודש מאי 2019, מכרה פרשקובסקי מניבים מחצית מהפרויקט כגמור. ראה גם ביאור 25(יח). ערכה של הקרקע כולל הוצאות בניה ונלוות ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 179,968 אלפי ש"ח. (ב- 31.12.2020 - 110,052 אלפי ש"ח).
4. קרקע ברמלה מערב, עליה מוקמים בין היתר משרדים ושטחי מסחר להשכרה. ראה גם ביאור 25 (יט) ערכה כולל עלויות בניה ונלוות ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 29,349 אלפי ש"ח. (ב- 31.12.2020 - 16,147 אלפי ש"ח).

באור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

5. קרקע בהרצליה פיתוח, עליה יוקמו בנייני משרדים ושטחי מסחר מעל חניון המיועדים להשכרה. ראה גם ביאור 25(כב) ערכה של הקרקע כולל עלויות נלוות ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 212,087 אלפי ש"ח. (ב- 31.12.2020 - 209,984 אלפי ש"ח).
6. קרקע בלוד בן שמן, עליה יוקמו בין היתר שטחי מסחר בשטח של כ- 1,400 מ"ר (עיקרי) המיועדים להשכרה. ראה גם ביאור 25(כא) ערכה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 8,467 אלפי ש"ח. (ב- 31.12.2020 - 8,447 אלפי ש"ח).
7. קרקע בנס ציונה שנרכשה בתקופת הדוח עליה יוקמו בנייני משרדים ושטחי מסחר המיועדים להשכרה. ראה גם ביאור 25(כח) ערכה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 30,050 אלפי ש"ח.
3. דיור להשכרה ארוכת טווח בישראל הכולל:
1. קרקע ברמלה מערב, עליה מוקמים 3 בנייני מגורים הכוללים 241 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 20 שנה. ראה גם ביאור 25(יט) ערכה כולל עלויות בניה ונלוות ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של 218,727 אלפי ש"ח. (ב- 31.12.2020 - 75,782 אלפי ש"ח).
2. קרקע בלוד בן שמן, עליה יוקמו בין היתר 2 בנייני מגורים הכוללים 286 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות. ראה גם ביאור 25(כא) ערכה כולל עלויות נלוות ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של 157,105 אלפי ש"ח. (ב- 31.12.2020 - 72,407 אלפי ש"ח).
4. המקרקעין כוללים, זכויות חכירה לדורות במקרקעין במתחם בילו, מדרום לרחובות וכן זכויות בעלות בשתי חלקות מקרקעין בראשלי"צ.
5. דירות להשכרה וחנות ברומניה. ראה גם ביאור 25(יז) ערכו בספרים ליום 31 בדצמבר 2021 הינו בסך של 2,280 אלפי ש"ח. (ב- 31.12.2020 - 2,555 אלפי ש"ח).
- ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בשנת הדוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
38,150	48,148	47,853
17,604	23,287	21,729
34,022	37,083	175,379
(231)	(864)	1,027

הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
 עלות השכרת מבנים
 שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 רווח (הפסד) מממוש נדל"ן להשקעה
 ראה פירוט נוסף בבאור 23- מגזרי פעילות.

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ובעלי ניסיון בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. שווי המכירה ההוגן מבטא את המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

(1) השווי ההוגן של המקרקעין נמדד בהתבסס על מחירים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב.

(2) השווי ההוגן של הנכסים להשכרה נמדד בעיקרו על פי שיטת ההשוואה ומגובה בהתבסס על שיטת היוון תזרימי מזומנים בפועל, הנתמכות בין היתר גם על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.

מדרג השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה הינו ברמה 2, למעט מקרקעין ששוויין ההוגן הינו בסך 15,319 אלפי ש"ח ומדרג השווי ההוגן שלהן הינו ברמה 3. בשנת הדוח לא חל שינוי בשווי ההוגן של המקרקעין שהוערכו ברמה 3. הנתון שאינו ניתן לצפייה ביחס למקרקעין אלו הינו המרכיב הספקולטיבי הגלום במחיר ואשר בגינו ובגין גורמים נוספים (התאמה לגודל, סיכונים נלווים, גורמים בלתי צפויים) הופחת השווי ההוגן מנתוני עסקאות במתחם בו מצוי המקרקעין.

באור 10 - רכוש קבוע

א. ההרכב:						
שיפורים במושכר	מכונות וציוד בניה	כלי רכב	משרדי מכירות אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשב	משרדי החברה ⁽¹⁾	סך הכל
עלות						
798	63,803	1,600	2,509	5,033	9,024	82,767
-	5,374	6	-	236	22	5,638
-	-	(62)	-	-	-	(62)
798	69,177	1,544	2,509	5,269	9,046	88,343
פחת שנצבר						
221	36,114	775	1,983	4,188	2,076	45,357
11	7,178	193	302	446	642	8,772
-	-	(58)	-	-	-	58
232	43,292	910	2,285	4,634	2,718	54,071
-	-	(16)	-	-	-	(16)
566	25,885	618	224	635	6,328	34,256
עלות						
798	52,585	1,600	2,636	4,710	8,954	71,283
-	11,767	-	-	323	70	12,160
-	(549)	-	(127)	-	-	(676)
798	63,803	1,600	2,509	5,033	9,024	82,767
פחת שנצבר						
206	29,079	579	1,542	3,785	1,437	36,628
15	7,584	196	487	403	639	9,324
-	(549)	-	(46)	-	-	(595)
221	36,114	775	1,983	4,188	2,076	45,357
-	-	-	-	(11)	-	(11)
577	27,689	825	526	834	6,948	37,399

⁽¹⁾בגין שטח בפרויקט המסחרי ברחובות אשר משמש כמשרדי החברה (ראה ביאור 9- נדל"ן להשקעה).

באור 11 - חכירות

א. החל מיום 1 בינואר 2019 הקבוצה יישמה את תקן IFRS 16. לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים חכירת שטחי משרדים וחכירת כלי רכב (ליסינג) כמפורט להלן:

1. בחודש אפריל 2017, נחתם הסכם שכירות לפיו חוכרת החברה שטח שימש את משרדי החברה המשתרע על כ- 1,265 מ"ר בתמורה לדמי חכירה חודשיים בסך של כ-70 אלף ש"ח (צמוד למדד) ולתקופה של 12 שנים, כאשר לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה בעוד 8 שנים נוספות ובתקופת האופציה יעלו דמי החכירה בשיעור של 5%. נכון למועד הדוח, טרם התקבלה החלטה למימוש האופציה.
2. הקבוצה חוכרת כלי רכב בהסכמי ליסינג, ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על פי צרכיה השוטפים. תקופת החכירה, הינה בין שנתיים לשלוש.

ב. נכסי זכות שימוש

מבנים	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ	עלות:
7,636	3,878	11,514	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	1,178	1,178	תוספת לנכסי זכות שימוש
145	48	193	התאמות למדד
7,781	5,104	12,885	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
1,459	1,995	3,454	פחת נצבר:
735	1,258	1,993	יתרה ליום 1 בינואר 2021
2,194	3,253	5,447	הוצאות פחת
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
5,587	1,851	7,438	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
7,640	2,194	9,834	עלות:
37	1,690	1,727	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(41)	(6)	(47)	תוספת לנכסי זכות שימוש
7,636	3,878	11,514	התאמות למדד
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
728	921	1,649	פחת נצבר:
731	1,074	1,805	יתרה ליום 1 בינואר 2020
1,459	1,995	3,454	הוצאות פחת
6,177	1,883	8,060	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - חכירות (המשך)

ג. התחייבות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר 2020		ההרכב:
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,529	1,741	עד שנה
3,632	3,579	בין שנתיים לחמש שנים
2,804	2,082	מעל חמש שנים
7,965	7,402	סה"כ
1,529	1,741	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
6,436	5,661	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה

ד. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

ליום 31 בדצמבר 2020		ההרכב:
2020	2021	
אלפי ש"ח		
144	232	הוצאות ריבית בגין חכירה
1,805	1,993	הוצאות פחת בגין חכירה
1,939	2,065	תזרים המזומנים ששימש לעסקאות בגין חכירה

באור 12 - ספקים וקבלני משנה

ליום 31 בדצמבר		ההרכב:
2020	2021	
אלפי ש"ח		
27,582	21,072	חובות פתוחים
3,196	7,122	שטרות לפרעון
30,778	28,194	

באור 13 - זכאים ויתרות זכות

א. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		ההרכב:
2020	2021	
אלפי ש"ח		
211,476	222,085	הוצאות לשלם בגין ביצוע עבודות
14,538	14,702	הפרשות לאחריות ולתביעות (ראה באור 18)
33,350	12,210	מוסדות (כולל הפרשה למס רכישה)
8,676	11,281	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
815	664	הוצאות אחרות לשלם
1,735	526	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
8	4	חברות קשורות
5,163	4,971	הכנסות מראש ואחרים
275,761	266,443	

באור 13 - זכאים ויתרות זכות (המשך)

		התחייבויות למוכרי מקרקעין	ב.
22,832	9,319	התחייבות למתן שירותי בניה במסגרת פרויקט פיננסי בינוי ^(*)	
203,550	21,104	התחייבות למוכרי מקרקעין ^(**)	
80,628	80,628	התחייבות למתן תמורות במסגרת עסקת קומבינציה ^(***)	
31,747	31,747	התחייבות למתן שירותי בניה במסגרת עסקת קומבינציה ^(****)	
338,757	142,798		

^(*) ראה באור 25 (ב)^(**) התחייבות למוכרי מקרקעין בהרצליה (ראה באור 25 (כד)) וכן התחייבות למוכרי מקרקעין בנס ציונה (ראה באור 25 (כח)).^(***) ראה באור 25 (כד)^(****) ראה באור 25 (כד) ובאור 25 (כ).

ג. התחייבויות למוכרי מקרקעין זמן ארוך

התחייבות לשירותי בניה עבור עיריית ראשון לציון במתחם האלף מגרש 541 (ראה באור 25 (כג))

ד. התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
418,271	132,016	יתרה לתחילת שנה
159,329	(72,142)	התאמה מצטברת
702,658	1,097,810	מקדמות אשר התקבלו השנה
(1,148,242)	(1,039,374)	הכנסות שהוכרו השנה
132,016	118,310	

באור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 15, בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
152	340	בנק- משיכת יתר
576,158	1,059,825	בנקים-הלוואות לזמן קצר (1) ^(*)
6,187	63,618	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים (2)
582,497	1,123,783	
421,915	939,809	

^(*) מתוכן הלוואות אשר חזוי שישולמו לאחר יותר מ-12 חודשים

(1) שעורי הריבית בתקופת הדוח בגין הלוואות הינם 3.35% - 1.9% (בשנת 2020: 3.35% - 2.15%) (בהתבסס על ריבית הפריים).

(2) ראה פירוט לגבי סוגי הלוואות ושיעורי הריבית בבאור 14 (ג) (2) להלן.

(3) הלוואות לזמן ארוך בסך 42,252 אלפי ש"ח שנלקחו כנגד נכסי נדל"ן להשקעה זמינים למכירה בארה"ב סווגו לזמן קצר בעקבות החלטת החברה על מימוש הנכסים.

באור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים (המשך)

ג. אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

הרכב:

425,590	437,515
6,187	63,618
419,403	373,897

הלוואות מבנקים

בניכוי: חלויות שוטפות⁽¹⁾

⁽¹⁾ הלוואות לזמן ארוך בסך 42,252 אלפי ש"ח שנלקחו כנגד נכסי נדל"ן להשקעה זמינים למכירה בארה"ב סווגו לזמן קצר בעקבות החלטת החברה על מימוש הנכסים.

1. זמני פרעון לפי לוח סילוקין מקורי

6,187	63,618
6,241	8,290
9,388	8,412
9,516	8,567
394,258	348,628
425,590	437,515

שנה ראשונה

שנה שניה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית ואילך

סה"כ

2. פילוח לפי מטבעות בסיסי הצמדה וריבית

ליום 31 בדצמבר 2021		
סך התחייבויות לפני ניכוי חלויות שוטפות	סך חלויות שוטפות	סך התחייבויות בניכוי חלויות שוטפות
אלפי ש"ח		
258,608	2,584	256,024
13,182	481	12,701
165,725	60,553	105,172
437,515	63,618	373,897

סך התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות שיקליות צמודות מדד בריבית

קבועה שבין 1%-2.87%

הלוואות דולריות בריבית משתנה 2.75%

(לייבור + 1.75%) - 3.75% (לייבור + 1.75% עם

רצפה של 2%)

הלוואות דולריות בריבית קבועה שבין

3.83%-4.98%

ליום 31 בדצמבר 2020		
סך התחייבויות לפני ניכוי חלויות שוטפות	סך חלויות שוטפות	סך התחייבויות בניכוי חלויות שוטפות
אלפי ש"ח		
235,006	2,058	232,948
14,068	478	13,590
176,516	3,651	172,865
425,590	6,187	419,403

סך התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות שיקליות צמודות מדד בריבית

קבועה 2.87%-3.17%

הלוואה דולרית בריבית משתנה 2.75%

(לייבור + 1.75%) - 3.75% (לייבור + 1.75% עם

רצפה של 2%)

הלוואות דולריות בריבית קבועה שבין

3.83%-4.98%

באור 15 - אגרות חוב, נטו

31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבית	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
150,000	-	4.89%	סדרה יב'
(185)	-		ערך נקוב
149,815	-		יתרת הוצאות הנפקה
149,815	-		אגרות חוב, נטו
-	-		בניכוי: העברה לחלויות שוטפות
150,000	150,000	2.48%	סדרה יג'
(1,277)	(738)		ערך נקוב
148,723	149,262		יתרת הוצאות הנפקה
148,723	149,262		אגרות חוב, נטו
-	-		בניכוי: העברה לחלויות שוטפות
-	-		סה"כ אג"ח לזמן ארוך, נטו

ב. מידע נוסף:

(1) בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 30.8.2018 ובהתאם לדוח הצעת מדף מיום 6.1.2019, הנפיקה החברה ביום 7.1.2019, 150,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת, בתמורה, נטו, של כ-148,764 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה יב') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.51%. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 4.89%. קרן אגרות החוב (סדרה יב') עמדה לפירעון בתשלום אחד, ביום 30 באפריל 2021. תשלומי הריבית בגין אג"ח (סדרה יב') הינם חצי שנתיים, ביום 31 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2019-2020 וביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2020-2021.

חברת מדרוג בע"מ קבעה דירוג A2 יציב לאג"ח (סדרה יב').

בחודש אפריל 2021 ביצעה החברה פרעון סופי ומלא של אגרות החוב (סדרה י"ב).

(2) בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 30.8.2018 אשר ביום 20.8.2020 תוקפו הוארך ליום 29.8.2021 ובהתאם לדוח הצעת מדף מיום 21.10.2020, הנפיקה החברה ביום 22.10.2020, 150,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג') רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת, בתמורה, נטו, של כ-148,620 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה יג') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.1%. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 2.48%. קרן אגרות החוב (סדרה יג') עומדת לפירעון בתשלום אחד, ביום 30 באפריל 2023. תשלומי הריבית בגין אג"ח (סדרה יג') הינם חצי שנתיים, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2021-2022 וביום 31 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2021-2022.

חברת מדרוג בע"מ קבעה דירוג A2 יציב לאג"ח (סדרה יג').

יתרת אגרות החוב (סדרה יג') שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2021 הינה 150,000 אלפי ש"ח ע.ג.

(3) בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 24.8.2021 ובהתאם לדוח הצעת מדף מיום 13.01.2022, הנפיקה החברה, לאחר תאריך המאזן, ביום 17.01.2022, 196,680 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יד') רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת, בתמורה, נטו, של כ-194,931 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה יד') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2%. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 2.24%. קרן אגרות החוב (סדרה יד') עומדת לפירעון בשלושה תשלומים בשיעור של 33%, 33% ו-34% בהתאם, בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026. תשלומי הריבית בגין אג"ח (סדרה יד') הינם חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022-2026 וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022-2026.

חברת מדרוג בע"מ קבעה דירוג A3 יציב לאג"ח (סדרה יד').

באור 15 - אגרות חוב, נטו (המשך)

ג. חלוקה לפי מועדי הפירעון

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
149,815	-
-	149,262
148,723	-
298,538	149,262

שנה ראשונה
שנה שנייה
שנה שלישית
סה"כ חלויות שוטפות של אג"ח

- ד. בדבר הבטוחות שהועמדו לאגרות החוב ראה באור 26.
ה. במסגרת החלויות השוטפות נכללים תשלומים אשר עומדים לפרעון בתקופת המחזור התפעולי של החברה היינו, שלוש עד ארבע שנים. (ראה באור 2 (יח)).

באור 16 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה וכן סיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

יו"ר דירקטוריון החברה מר יוסי פרשקובסקי, אחראי לניהול העסקים בתחום שערי החליפין והריבית בחברה. כל מנהל בכיר אחראי לדווח להנהלת החברה ולדירקטורים על ביצוע הנחיותיהם. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות בעיקר הכלכליות באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר וזאת באמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה והקבלת מועדי מימוש.

1. סיכון שער חליפין

הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות בגין השקעה בחברת בת בארה"ב. הסכום נטו של ההתחייבויות הפיננסיות אשר צמוד לדולר ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים בשער הדולר הינו כ- 173,968 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021. (ליום 31 בדצמבר 2020: 184,978 אלפי ש"ח)

הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות בגין השקעה בחברת בת ובחברה כלולה ברומניה.

סכום ההשקעה במכשירים פיננסיים אשר צמוד ליורו ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים בשער היורו הינו כ- 6,357 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021. (ליום 31 בדצמבר 2020: 6,773 אלפי ש"ח)

2. סיכון מדד

הסכום נטו של ההתחייבויות הפיננסיות אשר צמודות למדד (המחירים לצרכן או תשומות הבנייה) ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד, הינו כ- 84,486 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021. (ליום 31 בדצמבר 2020 נכסים נטו בסך של 54,111 אלפי ש"ח)

3. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המריבית. להלן פרטים בדבר חשיפות האשראי של הקבוצה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 310,695 אלפי ש"ח, ופיקדונות וחשבוניות מיועדים בסך של כ- 243,406 אלפי ש"ח. כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל ובח"ל.

הכנסות של הקבוצה נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. חברות הקבוצה עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות.

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. בשל אופי הפעילות, בתחום הנדל"ן למגורים.

הקבוצה מבטיחה את ההכנסות על ידי מסירת הדירות רק בגמר התשלום בעדן.

הכנסות משוכרי נכסים בישראל מובטחת על ידי קבלת ממסרים דחויים וכן על ידי ערבויות בנק או קבלת ההכנסה מראש.

הכנסות משוכרי נכסים בארה"ב מובטחות על ידי העברת תשלום אחת לחודש באמצעות Money Orders (הוראת תשלום מובטחת) וכן הפקדת פקדון בגובה דמי שכירות חודשיים.

4. סיכון נזילות

מדיניות הקבוצה הינה לשמור על אמצעים נזילים שיאפשרו עמידה בהתחייבויות הקבוצה.

5. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן קצר שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה.

הריבית בגין אגרות החוב, בגין חלק מההלוואות בשקלים ובגין הלוואות החברה בדולרים הינה ריבית בשיעור קבוע. לאור זאת החברה חשופה לסיכון שווי הוגן בגין שינויי ריבית.

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ריכוז נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים:

ליום 31 בדצמבר, 2021							
ערך בספרים	סך הכל	מ-4 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח							
1,497,680	1,646,478	430,582	21,389	93,847	262,878	837,782	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7,402	8,112	3,027	865	893	1,395	1,932	התחייבות בגין חכירה
28,194	28,194	-	-	-	-	28,194	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
438,715	438,715	18,000	12,000	49,667	55,187	303,861	זכאים(*)
43,327	43,327	-	-	-	-	43,327	מיסים שוטפים
149,788	154,725	-	-	-	151,575	3,150	אגרות חוב, נטו (כולל ריבית)
2,165,106	2,319,551	451,609	34,254	144,407	471,035	1,218,246	

ליום 31 בדצמבר, 2020							
ערך בספרים	סך הכל	מ-4 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
1,001,900	1,161,557	484,581	25,202	25,218	22,172	604,384	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
7,965	8,854	3,800	844	983	1,484	1,743	התחייבות בגין חכירה
30,778	30,778	-	-	-	-	30,778	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
642,783	642,783	63,113	44,150	39,718	221,777	274,025	זכאים(*)
13,216	13,216	-	-	-	-	13,216	מיסים שוטפים
300,273	311,322	-	-	151,575	3,150	156,597	אגרות חוב, נטו (כולל ריבית)
1,996,915	2,168,510	551,494	70,196	217,494	248,583	1,080,743	

(*) לצורך הצגת ההתחייבויות הפיננסיות, ריבית לשלם בגין אגרות חוב מוצגת בסעיף אגרות חוב ולא בסעיף זכאים אחרים כפי שמוצגת במאזן.

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

הערך בספרים של מזומנים ושווה מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (למעט הלוואות בריבית קבועה), התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

להלן פירוט התחייבויות פיננסיות אשר ערכם בספרים אינו תואם את שווי ההוגן:

שווי הוגן		יתרה (י)		התחייבויות פיננסיות
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח				
152,850	-	150,946	-	
153,720	153,120	149,327	149,788	
190,906	174,271	176,516	165,725	
246,361	286,894	235,006	258,608	

השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע תוך שימוש במחירים מצוטטים בשוק ליום 31.12.2021.

⁽¹⁾ כולל ריבית לשלם המוצגת בזכאים ויתרות זכות. השווי ההוגן נקבע בהתאם למחיר המצוטט של אגרות החוב

בבורסה במועדים הנ"ל (רמה 1).

⁽²⁾ השווי ההוגן נקבע בהתאם לנתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין בעקיפין (רמה 2).

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשווי ההוגן
בשיעורי ריבית אפקטיבית בגין
אג"ח

רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית ריבית	ירידת ריבית
של 5%	של 5%
אלפי ש"ח	
79	(79)
232	(232)

2021

2020

מבחן רגישות לשינויים
בשער החליפין של האירו⁽¹⁾
השפעה על ההון מהשינוי

עליית שער	
של 5%	ירידת שער של 5%
אלפי ש"ח	
432	(432)
466	(466)

2021

2020

⁽¹⁾ כולל השפעה על נדל"ן להשקעה ברומניה.

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר רווח (הפסד) מהשינוי ⁽¹⁾	
עליית שער של 5%	ירידת שער של 5%
אלפי ש"ח	
14,089	(14,089)
10,854	(10,854)

2021

2020

⁽¹⁾ כולל השפעה על נדל"ן להשקעה בארה"ב.

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%
אלפי ש"ח	
(4,224)	4,224
2,706	(2,706)

2021

2020

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ה. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. להלן דוח תנאי הצמדה של היתרות הכספיות:

31 בדצמבר 2020				31 בדצמבר 2021				
לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד אירו	צמוד מדד (*)	לא צמוד	צמוד דולר	צמוד אירו	צמוד מדד (*)	
254	1,032	38	1,012	523	865	50	525	נכסים -
-	-	-	403,453	-	-	-	315,672	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	6,319	-	-	-	842	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
-	-	6,691	-	-	-	6,199	-	נכסי מיסים שוטפים
520,441	5,682	118	-	548,879	5,081	141	-	השקעה במוחזקות
520,695	6,714	6,847	410,784	549,402	5,946	6,390	317,039	מזומנים ושווי מזומנים, ופקדונות לזמן קצר
								סה"כ נכסים
-	186,455	-	232,948	-	117,873	-	256,024	התחייבויות
2,794	-	-	-	3,164	-	-	-	הלוואות לזמן ארוך
-	-	-	7,965	-	-	-	7,402	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
-	-	-	13,216	-	-	-	43,327	התחייבות בגין חכירה
576,310	4,129	-	2,058	1,060,165	61,034	-	2,584	התחייבויות מיסים שוטפים
30,765	-	13	-	28,174	-	20	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
439,633	1,108	61	100,486	255,991	1,007	13	92,188	ספקים וקבלני משנה
298,538	-	-	-	149,262	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
1,348,040	191,692	74	356,673	1,496,756	179,914	33	401,525	אגרות חוב, נטו
(827,345)	(184,978)	6,773	54,111	(947,354)	(173,968)	6,357	(84,486)	סה"כ התחייבויות
								סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות

(*) מדד מחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה.

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2021	תזרים מזומנים	השפעת שינויים בשערי חליפין	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
576,310	483,855	-	-	1,060,165
425,590	14,036	(6,013)	3,902	437,515
300,273	(150,000)	-	(485)	149,788
1,302,173	347,891	(6,013)	3,417	1,647,468

הלוואות לזמן קצר

הלוואות לזמן ארוך

אגרות חוב, נטו (כולל ריבית)

סה"כ התחייבויות הנובעות
מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2020	תזרים מזומנים	השפעת שינויים בשערי חליפין	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
239,990	336,320	-	-	576,310
365,180	74,766	(14,199)	(157)	425,590
220,379	78,621	-	1,273	300,273
825,549	489,707	(14,199)	1,116	1,302,173

הלוואות לזמן קצר

הלוואות לזמן ארוך

אגרות חוב, נטו (כולל ריבית)

סה"כ התחייבויות הנובעות
מפעילות מימון

באור 17 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

ב. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות

1. הוצאות בגין הטבות לעובדים, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
341	404	392	עלות שירות שוטף
121	88	101	הוצאות הריבית בגין ההתחייבות להטבות
(57)	(40)	(37)	תשואה צפויה על נכסי התוכנית
18	-	-	העברת רווחים לתגמולים
423	452	456	סך הוצאות בגין הטבות לעובדים
139	113	206	תשואה בפועל על נכסי התוכנית
124	382	48	הפסד אקטוארי, נטו שהוכר השנה
			ההוצאות הוצגו בדוח רווח והפסד כדלקמן:
60	49	41	עלות מכירת הדירות
363	403	415	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
423	452	456	

באור 17 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ב. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות (המשך)

2. התחייבויות (נכסי) התוכנית

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
5,016	5,417
(2,222)	(2,253)
2,794	3,164

התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת
שווי הוגן של נכסי התוכנית
סה"כ התחייבות, נטו

3. השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

2020	2021
אלפי ש"ח	
4,069	5,016
88	101
404	392
-	(309)
455	217
5,016	5,417

יתרה ליום 1 בינואר
הוצאות הריבית
עלות שירות שוטף
הטבות ששולמו
הפסד אקטוארי, נטו (נכלל ברווח (הפסד) כולל אחר)
יתרה ליום 31 בדצמבר

4. נכסי התוכניתא) נכסי התוכנית

נכסי התוכנית כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות לעובד לזמן ארוך וכן פוליסות ביטוח מתאימות.

ב) התנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית

2020	2021
אלפי ש"ח	
1,969	2,222
40	37
-	(309)
140	134
73	169
2,222	2,253

יתרה ליום 1 בינואר
הכנסה מריבית על נכסי התוכנית
הטבות ששולמו מנכסים
הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
רווח אקטוארי, נטו (נכלל ברווח (הפסד) כולל אחר)
יתרה ליום 31 בדצמבר

5. ההנחות העיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

2020	2021
%	
2.1	2.8
2.2	2.1
2.2	3.6

שיעור ההיוון
שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית ליום 1 בינואר
שיעור עליית שכר צפויה

ב. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
2,600	3,318

ג. התחייבות בגין פיצוי עבור ימי חופשה שלא נוצלו

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - הפרשות

א. ההרכב:

סך הכל	
ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
13,126	11,998
1,412	2,704
14,538	14,702
סך הכל	הליכים משפטיים אלפי ש"ח

הפרשה לבדק (אחריות)
הליכים משפטיים
סה"כ הפרשות

ב. תנועה

11,213	2,580	8,633	יתרה ליום 1 בינואר 2020
10,889	656	10,233	הפרשות נוספות שהוכרו
(1,082)	(1,082)	-	עדכון הפרשות קיימות
(6,482)	(742)	(5,740)	סכומים שבוטלו וסכומים שנוצלו במהלך השנה, נטו
14,538	1,412	13,126	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
8,707	2,324	6,383	הפרשות נוספות שהוכרו
(24)	(24)	-	עדכון הפרשות קיימות
(8,519)	(1,008)	(7,511)	סכומים שבוטלו וסכומים שנוצלו במהלך השנה, נטו
14,702	2,704	11,998	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

באור 19 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות באלפים		מספר מניות באלפים	
21,469	100,000	22,590	100,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח
ע.ג. כ"א

(*) הערך הנקוב לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, כולל 1,562 אלפי מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. שנרכשו על ידי החברה בשנים 2016, 2017 ו-2018 והפכו למניות רדומות (כמשמעות המונח בסעיף 308 לחוק החברות), בתמורה לסך של כ-33,706 אלפי ש"ח.

(**) בחודש אוגוסט 2020, הונפקו 1,100 אלפי מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. ביחד עם 1,100 אלפי כתבי אופציות בתמורה לסך של כ-66,523 אלפי ש"ח. בין החודשים אוגוסט 2021 ועד נובמבר 2021, כתבי האופציה מומשו ל-1,100 אלפי מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח כל אחת כנגד תשלום מחיר המימוש בסך של 69.64 ש"ח (לאחר התאמות) למניה ובתמורה כוללת בסך של כ-76.6 מיליון ש"ח.

(***) בשנת 2020 מומשו סך של 97,618 כתבי אופציות (שניתנו לעובדים) שאינם רשומים למסחר, בדרך של מימוש נטו, כך שכנגד מימושם הקצתה החברה 68,082 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.

(****) בשנת 2021 מומשו סך של 22,382 כתבי אופציות (שניתנו לעובדים) שאינם רשומים למסחר, חלקם בדרך של מימוש נטו ו חלקם בדרך של מימוש אופציות למניות, כך שכנגד מימושם הקצתה החברה 20,548 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.

באור 19 - הון עצמי (המשך)

ב. זכויות הנלוות למניות

כל מניה רגילה מקנה למחזיק בה זכות להשתתף בכל אסיפה של החברה, ולהצביע באסיפה כאמור, ולהשתתף בחלוקת רווחי החברה ובעודפי רכוש במקרה של פירוקה באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב לנפרע, על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.

ג. דיבידנד

(1) בחברה קיימת מדיניות חלוקת דיבידנד מכח החלטת דירקטוריון החברה מיום 22 בדצמבר 2011. מדיניות חלוקת הדיבידנד הינה כדלקמן:

החברה תחלק לבעלי מניותיה, מדי שנה, דיבידנד בשיעור של 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה, לא כולל רווחים שנובעים משערוך נכסים, על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד, בכפוף להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב כמפורט להלן ובכפוף להתחייבויות החברה בהתאם להוראות כל דין, לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות ולהערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד מעת לעת בחבוייתה הקיימות והצפויות, והכל בשים לב לתזרים הצפוי, פעילויות החברה והתחייבויותיה, יתרת המזומנים של החברה, תוכניותיה ומצבה כפי שיהיו מעת לעת.

הכרזה על חלוקת דיבידנד על פי המדיניות לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה ו/או מדי רבעון, על יסוד הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה יהיה רשאי, בכל עת, בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון בלבד, לשנות את שיעור הדיבידנד האמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד.

(2) למגבלות על חלוקת דיבידנד הכלולות בתנאי אגרות החוב מהסדרות השונות שהנפיקה החברה ראה ביאור 26 (ד) 2.

ד. להלן פירוט חלוקות דיבידנד שבוצעו בשנים 2019 - 2021:

מועד ההחלטה בדירקטוריון	סכום הדיבידנד שחולק (באלפי ש"ח)	סכום דיבידנד למניה (בש"ח)	תאריך החלוקה
20.03.2019	5,000	0.299	10.04.2019
29.05.2019	15,000	0.896	19.06.2019
08.08.2019	14,000	0.836	27.08.2019
24.11.2019	25,000	1.493	11.12.2019
16.03.2020	20,000	1.066	02.04.2020
03.06.2020	12,000	0.639	21.06.2020
16.08.2020	20,000	1.066	01.09.2020
19.11.2020	20,028	1.007	08.12.2020
16.03.2021	15,000	0.753	05.04.2021
26.05.2021	21,907	1.100	13.06.2021
15.08.2021	9,964	0.500	31.08.2021
21.11.2021	10,514	0.500	12.12.2021

ה. בדבר התחייבות החברה לבנקים השונים לשמירת הון עצמי מוחשי ומגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים ראה באור 26 (ד) 1.

ו. ביום 22 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 0.5 ש"ח למניה. ראו באור 27(ה).

באור 20 - נתונים נוספים לדוח רווח והפסד

א. הכנסות מהשכרה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הרכב:
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
6,444	6,095	6,257	הכנסות מהשכרת מבנים מסחריים בישראל
31,528	41,915	41,426	הכנסות מהשכרת דירות למגורים ושטחי משרדים ומחסנים בארה"ב
178	138	170	הכנסות מהשכרת דירות למגורים וחנויות ברומניה
38,150	48,148	47,853	

ב. הכנסות אחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הרכב:
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
2,346	1,630	1,124	הכנסות משרותים משפטיים
706	994 ⁽¹⁾	33	אחרות
3,052	2,624	1,157	

⁽¹⁾ כולל 536 אלפי ש"ח בגין מענק קורונה שנתקבל בארה"ב.

ג. עלות הדירות שנמכרו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הרכב:
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
232,998	323,101	207,294	קרקע
428,939	465,490	433,382	קבלני משנה
67,160	38,699	96,919	אחרות, נטו
383	(3,586)	(4,391)	שינויים במלאי דירות
729,480	823,704	733,204	

ד. עלויות השכרה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הרכב:
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
1,472	1,727	1,389	הוצאות אחזקה ותפעול מבנים מסחריים בישראל
16,041	21,462	20,258	הוצאות אחזקה ותפעול דירות למגורים ושטחי משרדים ומחסנים בארה"ב
91	98	82	הוצאות אחזקה ותפעול דירות למגורים וחנויות ברומניה
17,604	23,287	21,729	

באור 20 - נתונים נוספים לדוח רווח והפסד (המשך)

ה. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
11,289	8,298	11,690
1,523	5,695	3,484
1,301	1,452	1,969
502	486	335
14,615	15,931	17,478

הרכב:

פרסום מודעות וחסינות
עמלות
משכורות ונלוות
פחת

ו. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
17,536	18,057	22,626
2,332	2,564	3,078
2,946	2,173	2,213
4,216	4,450	5,966
27,030	27,244	33,883

הרכב:

משכורות ונלוות
שירותים מקצועיים
פחת
אחרות

ז. הכנסות והוצאות מימון לפי סוגי מכשירים פיננסיים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
367	202	132
198	211	216
(10,300)	(7,787)	(2,564)
(11,274)	(16,555)	(14,116)
(1,731)	(2,251)	(1,143)
89	76	396
(22,651)	(26,104)	(17,079)

הרכב:

הלוואות וחייבים:

פקדונות ומטבע חוץ
הלוואות שניתנו

התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת:

אגרות חוב (בניכוי עלויות שהוונו)
עלויות מימון - תאגידים בנקאיים (בניכוי עלויות שהוונו)
עלויות מימון בגין התחייבות שירותי בניה
אחרות, נטו

באור 20 - נתונים נוספים לדוח רווח והפסד (המשך)

ח. הרכב הכנסות (הוצאות) מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
51	235	(2)
199	205	183
456	337	709
706	777	890
13,127	9,720	6,088
10,908	14,913	13,830
1,731	2,251	1,143
(2,827)	(1,933)	(3,524)
418	1,930	432
(23,357)	(26,881)	(17,969)
(22,651)	(26,104)	(17,079)

ההרכב:

הפרשי שער
הכנסות ריבית מחברה כלולה
אחרות
הכנסות מימון שנוקפו לרווח והפסד

הוצאות ריבית על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת-אג"ח
הוצאות מימון על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת-אחר
עלויות מימון בגין התחייבות שירותי בניה בניכוי ריבית אג"ח שהוונה
אחרות
הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד
הוצאות מימון, נטו שנוקפו לרווח והפסד

באור 21 - רווח למניה

להלן נתונים לגבי כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים
182,288	16,855	243,480	19,149	354,300	20,073
-	34	-	41	-	32
182,288	16,889	243,480	19,190	354,300	20,105

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי בסיסי

השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדלולות

לצורך חישוב רווח נקי מדולל

באור 22 - מיסים על ההכנסה (הטבה)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
25,231	47,248	59,319
30,841	27,326	25,868
41	(5,862)	-
-	6,267	-
56,113	74,979	85,187

א. ההרכב:

מיסים שוטפים על ההכנסה
מיסים נדחים שוטפים
מיסים נדחים בגין שנים קודמות
מיסים שוטפים בגין שנים קודמות

ב. שומות סופיות

לחברה וחברות מאוחדות שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018 על פי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, בכפוף לתנאים הקבועים בו.

ג. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל על הכנסות רגילות לשנים 2019-2021 הינו 23%.
2. שיעור המס החל על פרויקטים של החברה בארץ בתחום השכרת דירות למגורים הינו 11%.
3. שיעור המס החל על הכנסות החברה בארה"ב בשנים 2019-2021 הינו 21%, בתוספת מס מדינות בשיעור 5.5%.
4. לחברות אחרות בקבוצה טרם הוצאו שומות מס מיום היווסדן.

באור 22 - מיסים על ההכנסה (הטבה) (המשך)

ד. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
25,231	47,248	59,319
-	6,267	-
25,231	53,515	59,319
41	(5,862)	-
30,841	27,326	25,868
30,882	21,464	25,868
56,113	74,979	85,187

הוצאות מיסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת
התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים

התאמות בגין שנים קודמות, נטו
בגין שינויים אחרים, נטו

סך הוצאות מיסים על ההכנסה

ה. מיסים על הכנסה שהוכרו ישירות בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
499	836	588

הרכב:

סך המס שהוכר ישירות בהון וביתרת רווח

ו. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות המיסים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2021	2021
אלפי ש"ח		
238,401	318,459	439,487
23%	23%	23%
54,832	73,246	101,082
46	13	(101)
166	64	74
41	405	-
1,194	1,661	2,560
-	(995)	(16,440)
-	-	(1,912)
(166)	585	(76)
56,113	74,979	85,187

רווח לפני מיסים על ההכנסה

שיעור המס העיקרי של החברה

מס מחושב לפי שיעור המס של החברה

תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:

נטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי (הפסדי)

חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הפרשים תמידיים, נטו

מיסים בגין שנים קודמות

שיעור מס בחברה מאוחדת בארה"ב

שיעור מס שונה בחברות מאוחדות בארץ

בסיס עלות שונה לצורכי מס לעומת ספרים, נדל"ן

להשקעה

הפרשים אחרים

באור 22 - מיסים על ההכנסה (הטבה) (המשך)

ז. התחייבויות מיסים נדחים שהוכרו

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

התחייבויות מיסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים :

סה"כ	קרן הון	הפרשים זמניים בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הטבות לעובדים	נדל"ן להשקעה
אלפי ש"ח					
(95,900)	1,437	(58,984)	12,289	1,770	(52,412)
(25,868)	-	14,551	(11,730)	487	(29,176)
588	588	-	-	-	-
2,190			21		2,169
(118,990)	2,025	(44,433)	580	2,257	(79,419)
5,550					
(124,540)					
יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2021					
שינויים שנוקפו לדוח רווח והפסד					
שינויים שנוקפו להון					
הפרשי תרגום					
יתרת מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021					
נכלל בנכסים שאינם שוטפים					
נכלל בהתחייבויות שאינן שוטפות					

סה"כ	קרן הון	הפרשים זמניים בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הטבות לעובדים	נדל"ן להשקעה
אלפי ש"ח					
(78,592)	601	(51,298)	19,772	1,522	(49,189)
(21,464)	-	(7,686)	(7,427)	248	(6,599)
836	836	-	-	-	-
3,320	-	-	(56)	-	3,376
(95,900)	1,437	(58,984)	12,289	1,770	(52,412)
6,230					
(102,130)					
יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2020					
שינויים שנוקפו לדוח רווח והפסד					
שינויים שנוקפו להון					
הפרשי תרגום					
יתרת מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020					
נכלל בנכסים שאינם שוטפים					
נכלל בהתחייבויות שאינן שוטפות					

ח. הפסדים לצרכי מס ודחית הוצאות על פי סעיף 18 (ד) לפקודת מס הכנסה

החברה דחתה הוצאות מימון, הנהלה וכלליות בהתאם להוראות 18 (ד) לפקודת מס הכנסה בסך של 68,195 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 69,350 אלפי ש"ח).

לא.ש.י. ניכוי בשל האינפלציה שטרם נוצל בסך של כ- 46 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 46 אלפי ש"ח). החברה המאוחדת דחתה הוצאות מימון, הנהלה וכלליות בהתאם להוראות סעיף 18 (ד) לפקודת מס הכנסה בסך כ- 1,093 אלפי ש"ח. (31 בדצמבר 2020 : 1,064 אלפי ש"ח).

פרשקובסקי מניבים הפסדים לצורכי מס בסך 4,370 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 925 אלפי ש"ח).

לנתיבי דור בנווה דורון הפסדים לצורכי מס בסך 1,858 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 1,183 אלפי ש"ח).

לנתיבי דור בבן שמן הפסדים לצורכי מס בסך 184 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 1,183 אלפי ש"ח)).

באור 23 - מגזרי פעילות

מתכונת הדיווח של הקבוצה הינה בהתאם ליישום "גישת ההנהלה", כהגדרתה ב- IFRS 8, המשמשת את הנהלת החברה בקבלת החלטותיה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים.

א. הקבוצה מורכבת מהמגזרים העיקריים הבאים:

1. נדל"ן יזמי בישראל - מהווה את ליבת פעילות החברה שהינה ייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים של בניה למגורים בישראל. בנוסף, במסגרת יישום "גישת ההנהלה", החברה סיווגה למגזר זה את מחצית מהעלויות בגין מתחם האלף בראשון לציון, עליו צפוי להיבנות פרויקט של משרדים, מסחר וחניון אשר מחצית ממנו נמכרה וכן צפויה לסווג למגזר זה את העלויות בגין שירותי הבנייה לבעלי קרקע שמחזיקים במשותף עם פרשקובסקי מניבים בקרקע עליה צפוי לקום הפרויקט המסחרי בהרצליה פיתוח (ראו באור 25(כב)).

2. מבנים מסחריים בישראל - תחום המבוצע באמצעות חברת הבת פרשקובסקי מניבים. פרשקובסקי מניבים מחזיקה בפרויקט מסחרי ברחובות (25%). בנוסף, פרשקובסקי מניבים מחזיקה ב-6 מגרשים להקמת פרויקטים מסחריים, האחד במתחם האלף בראשון לציון עליו מוקמים 2 בנייני משרדים, שטח מסחרי וחניון. מחצית מהשטחים בפרויקט נמכרו והמחצית שנותרה בידי פרשקובסקי מניבים ואשר מיועדת להשכרה סווגה למגזר זה. השני במערב רמלה - בחודש אוגוסט 2018, זכתה חברת נתיבי דור בנווה דורון (שהינה חברת בת של פרשקובסקי מניבים) במכרז דיור להשכרה ברמלה, הפרויקט יכלול מתחם מגורים (למכירה ולהשכרה לטווח ארוך), משרדים ומסחר, החברה סיווגה למגזר זה את חלק המגרש המיועד להקמת משרדים ושטחי מסחר להשכרה. השלישי בבאר יעקב- עליו צפוי להיבנות מבנה מסחרי ומעליו בנין מגורים להשכרה. הרביעי בהרצליה (54%) עליו צפויים להיבנות מבנים הכוללים מסחר ומשרדים. החמישי בלוד- בחודש יוני 2020, זכתה נתיבי דור בבן שמן (שהינה חברת בת של פרשקובסקי מניבים) במכרז דיור להשכרה בלוד הפרויקט יכלול מתחם מגורים (למכירה ולהשכרה לטווח ארוך) ומסחר. החברה סיווגה למגזר זה את החלק המיועד להקמת שטחי מסחר והשישי בנס ציונה (50%- בחודש אוגוסט 2021, זכתה פרשקובסקי מניבים ביחד עם חברה בבעלות אחיו של אחד מבעלי השליטה בחברה בהתמחרות לרכישה בחלקים שווים בקרקע בנס ציונה ביעוד תעסוקה אותו הן מייעדות להשכרה (ראו באור (כח)). בחודש ינואר 2022, אישר בית המשפט זכייה בהתמחרות של חברה נכדה פרשקובסקי באלף (שהינה חברת בת של פרשקובסקי מניבים), במקרקעין ברחובות עליהם ניתן להקים פרויקט משולב שיכלול בין היתר, שטחי מסחר וחניון המיועדים להשכרה אשר יסווגו למגזר זה. (ראו באור 25 (כט)).

3. נדל"ן להשקעה בארה"ב - תחום המבוצע באמצעות 8 חברות הרשומות בארה"ב ונמצאות בשליטת החברה להן זכויות ב- 832 יחידות דיור להשכרה בפלורידה ארה"ב ו-4,377 מ"ר של משרדים ומחסנים להשכרה. לאחר תאריך המאזן, חתמה חברת Prashkovsky USA על עסקה למכירת חברת Anat (אשר בבעלותה 4,377 מ"ר של משרדים והשכרה) לבעלי השליטה בחברה בתמורה לסך של 7,225 אלפי דולר (ראו באור 25(ח)) וכן חתמו החברות Haim ו- Suzi עם צד ג' שלא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, על הסכם למכירת 160 יחיד"ד שבבעלותן (145 יחיד"ד ב- Suzi ו-15 יחיד"ד ב- Haim וזאת לאחר שחברת Haim רכשה עוד 2 יחיד"ד בשנת 2022) בתמורה לסך של 33,920 אלפי דולר. למועד פרסום הדוח העסקה טרם הושלמה. (ראו באור 25(יא)) בהתאם סווגה החברה סך של 110,607 אלפי ש"ח לסעיף נדלן להשקעה זמין למכירה. לאחר תאריך המאזן נרכשה יחידה נוספת בחברת Edna.

באור 23 - מגזרי פעילות (המשך)

4. דיוור להשכרה בישראל - בחודש אוגוסט 2018, זכתה נתיבי דור בנווה דורון במכרז דיוור להשכרה ברמלה, החברה סיווגה למגזר זה את העלויות בגין חלק הפרויקט המיועד להקמת 3 בניינים הכוללים 241 יחידות דיוור להשכרה דירות לטווח ארוך (20 שנה). בחודש יוני 2020, זכתה נתיבי דור בבן שמן במכרז דיוור להשכרה בלוד, החברה סיווגה למגזר זה את העלויות בגין חלק הפרויקט המיועד להקמת 2 בניינים הכוללים 286 יחידות דיוור להשכרה דירות לטווח ארוך (15 שנה). בחודש ינואר 2022, אישר בית המשפט זכייה בהתמחרות של חברה נכדה פרשקובסקי באלף (שהינה חברת בת של פרשקובסקי מניבים), במקרקעין ברחובות עליהם ניתן להקים פרויקט משולב שיכלול בין היתר, 750 דירות למעונות סטודנטים להשכרה. (ראו באור 25 (כט))

- ב. תוצאות הפעילות של המגזרים כוללות את הכנסות המגזר ואת העלויות וההוצאות המתייחסות באופן ישיר לכל מגזר (כולל שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה). הוצאות משותפות מוקצות למגזרים באופן סביר.
- ג. נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים שבהם משתמש המגזר וכוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, מלאי, רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה.
- ד. התחייבויות המגזר כוללות את כל התחייבויות שבהם משתמש המגזר וכוללות בעיקר התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לבנקים.

באור 23 - מגזרי פעילות (המשך)

ה. התחייבויות המגזר כוללות את כל ההתחייבויות שבהם משתמש המגזר וכוללות בעיקר התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לבנקים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					מידע על רווח והפסד
סה"כ	נזל"ן יזמי בישראל	מבנים מסחריים בישראל	נזל"ן להשקעה בארה"ב	דיור להשכרה בישראל	
אלפי ש"ח					
1,088,214	-	41,426	6,257	1,040,531	הכנסות מלקוחות חיצוניים
170					הכנסות שאינן מיוחסות
1,088,384					סה"כ הכנסות
455,836	119,418	83,467	(5,514)	258,465	תוצאות המגזר
290					תוצאות שאינן מיוחסות
(17,079)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
440					חלק ברווחי חברות מוחזקות
(85,187)					מיסים על הכנסה
354,300					רווח נקי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020					מידע על רווח והפסד
סה"כ	נזל"ן יזמי בישראל	מבנים מסחריים בישראל	נזל"ן להשקעה בארה"ב	דיור להשכרה בישראל	
אלפי ש"ח					
1,226,776	-	42,451	33,995	1,150,330	הכנסות מלקוחות חיצוניים
138					הכנסות שאינן מיוחסות
1,226,914					סה"כ הכנסות
345,266	1,670	59,022	(822)	285,396	תוצאות המגזר
(647)					תוצאות שאינן מיוחסות
(26,104)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
(56)					חלק בהפסדי חברות מוחזקות
(74,979)					מיסים על הכנסה
243,480					רווח נקי

באור 23 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019					מידע על רווח והפסד
סה"כ	דיוור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
1,017,372	-	31,528	6,444	979,400	הכנסות מלקוחות חיצוניים
178					הכנסות שאינן מיוחסות
1,017,550					סה"כ הכנסות
261,735	1,215	42,534	9,218	208,768	תוצאות המגזר
(483)					תוצאות שאינן מיוחסות
(22,651)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
(200)					חלק בהפסדי חברות מוחזקות
(56,113)					מיסים על הכנסה
182,288					רווח נקי
ליום 31 בדצמבר 2021					מידע על נכסים והתחייבויות
סה"כ	דיוור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
3,343,728	400,012	464,328	593,347	1,886,041	נכסי המגזר
420,803					נכסים שאינם מיוחסים
3,764,531					סה"כ נכסים
1,810,561	203,309	183,917	386,671	1,036,664	התחייבויות המגזר
600,559					התחייבויות שאינן מיוחסות
2,411,120					סה"כ התחייבויות
5,993	-	171	-	5,822	פחת והפחתות במגזר
823					פחת והפחתות שאינן מיוחסות
6,816					סה"כ פחת והפחתות
247,133	108,225	6,680	126,849	5,379	תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים
123					תוספות הוניות שאינן מיוחסות
247,256					סה"כ תוספות הוניות

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - מגזרי פעילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020				
סה"כ	דיוור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארץ וב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל
מידע על נכסים והתחייבויות				
2,960,744	311,273	410,567	444,150	1,794,755
260,562				
3,221,306				
נכסי המגזר				
נכסים שאינם מיוחסים				
סה"כ נכסים				
1,535,934	198,540	195,605	245,936	895,853
697,921				
2,233,855				
התחייבויות המגזר				
התחייבויות שאינן מיוחסות				
סה"כ התחייבויות				
5,686	-	50	-	5,636
674				
6,360				
פחת והפחתות במגזר				
פחת והפחתות שאינן מיוחסות				
סה"כ פחת והפחתות				
240,285	114,739	32,718	80,978	11,850
236				
240,521				
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים				
תוספות הוניות שאינן מיוחסות				
סה"כ תוספות הוניות				

באור 24 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הסכמי העסקה עם בעלי שליטה וקרוביהם

בחודש אוקטובר 2017, אושרו במוסדות החברה תנאי העסקה של בעלי השליטה וקרוביהם החל מיום 1 באוקטובר 2017, לתקופה של שלוש שנים. התקופה כאמור הסתיימה ביום 30.09.2020 ולכן בחודש ספטמבר 2020 אושר במוסדות החברה להאריך את תנאי כהונתם לתקופה של שלוש שנים נוספות.

להלן יפורטו עיקר תנאי חוזה העסקתם עם החברה:

1. ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, מכהן כדירקטור פעיל ונשיא החברה. החל מחודש אוקטובר 2020 זכאי לשכר חודשי של 12 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2017. בנוסף זכאי לתנאים סוציאליים, החזר הוצאות עסקיות ורכב בסך 8 אלפי ש"ח (נטו) וכן לאחזקת טלפון סלולרי.

2. יוסף פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, מכהן כיו"ר הדירקטוריון פעיל בחברה ואחראי על פעילות Prashkovsky USA החל מחודש אוקטובר 2020 זכאי לשכר חודשי של 120 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2020 (עד לחודש ספטמבר 2020 היה זכאי לשכר של 100 אלפי ש"ח). בנוסף זכאי לתנאים סוציאליים, החזר הוצאות עסקיות ורכב בסך 8 אלפי ש"ח (נטו) וכן לאחזקת טלפון סלולרי. כמו כן, זכאי למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון מדורג שנקבע ובכל מקרה לא יותר מ- 800 אלפי ש"ח בשנה עד שנת 2020 והחל משנת 2021 לא יותר מ-1,250 אלפי ש"ח. החל משנת 2021 התעדכנו מדרגות הרווח ושיעור המענק מתוכן בהתאם למנגנון מעודכן שאושר. בגין השנים 2021, 2020 ו- 2019 זכאי יוסף למענק שנתי בסך של 1,250 אלפי ש"ח, 800 אלפי ש"ח ו- 800 אלפי ש"ח, בהתאמה.

3. שרון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה ודירקטור וכן כמנכ"ל משותף של חברת הבת א.ש.י. החל מחודש אוקטובר 2020 זכאי לשכר חודשי של 120 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2020 (עד לחודש ספטמבר 2020 היה זכאי לשכר של 80 אלפי ש"ח בתפקידו הקודם כמנכ"ל החברה ודירקטור בחברה). בנוסף זכאי לתנאים סוציאליים, החזר הוצאות עסקיות ורכב בסך 8 אלפי ש"ח (נטו) וכן אחזקת טלפון סלולרי. כמו כן, זכאי למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון מדורג שנקבע ובכל מקרה לא יותר מ- 800 אלפי ש"ח בשנה עד שנת 2020 והחל משנת 2021 לא יותר מ-1,250 אלפי ש"ח. החל משנת 2021 התעדכנו מדרגות הרווח ושיעור המענק מתוכן בהתאם למנגנון מעודכן שאושר. בגין השנים 2021, 2020 ו- 2019 זכאי שרון למענק שנתי בסך של 1,250 אלפי ש"ח, 800 אלפי ש"ח ו- 800 אלפי ש"ח, בהתאמה.

4. סוזי פרשקובסקי, קרובה של בעלי השליטה בחברה, מכהנת כסמנכ"לית השיווק בחברה, החל מחודש אוקטובר 2020 זכאית לשכר חודשי של 42 אלפי ש"ח (עד לחודש ספטמבר 2020 הייתה זכאית לשכר של 35 אלפי ש"ח). בנוסף זכאית לתנאים סוציאליים, החזר הוצאות עסקיות ורכב בסך 8 אלפי ש"ח (נטו) וכן אחזקת טלפון סלולרי. כמו כן, זכאית למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון מדורג שנקבע וכפוף להחתמת 180 חוזי מכירת דירות בשנה ובכל מקרה לא יותר מ- 180 אלפי ש"ח בשנה עד לשנת 2020, החל משנת 2021 לא יותר מ-225 אלפי ש"ח ובכפוף להחתמת 250 חוזי מכירת דירות בשנה. החל משנת 2021 התעדכנו מדרגות הרווח ושיעור המענק מתוכן בהתאם למנגנון מעודכן שאושר. בגין השנים 2021, 2020 ו- 2019, זכאית סוזי למענק שנתי בסך של 225 אלפי ש"ח, 180 אלפי ש"ח ו- 180 אלפי ש"ח, בהתאמה.

5. חיים קרדי, קרוב של בעלי השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים החל מחודש אוקטובר 2020 זכאי לשכר חודשי של 80 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2020 (עד לחודש ספטמבר 2020 היה זכאי לשכר של 60 אלפי ש"ח בתפקידו הקודם כמנכ"ל חברת הבת אש.י). בנוסף זכאי לתנאים סוציאליים, החזר הוצאות עסקיות ורכב בסך 8 אלפי ש"ח (נטו) וכן

באור 24 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. הסכמי העסקה עם בעלי שליטה וקרוביהם (המשך)

אחזקת טלפון סלולרי. כמו כן, זכאי למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון מדורג שנקבע ובכל מקרה לא יותר מ- 700 אלפי ש"ח בשנה עד שנת 2020 החל משנת 2021 לא יותר מ- 850 אלפי ש"ח.

החל משנת 2021 עודכנו מדרגות הרווח ושיעור המענק מתוכן בהתאם למנגנון מעודכן שאושר. בגין השנים 2021, 2020 ו- 2019 חיים זכאי למענק שנתי בסך של 850 אלפי ש"ח, 700 אלפי ש"ח ו- 700 אלפי ש"ח, בהתאמה.

6. עדנה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, מכהנת כדירקטורית בחברה וכן כמעצבת ראשית בפרויקטים של החברה זכאית לשכר חודשי של 12 אלפי ש"ח (עבור 50% משרה) וכן לתנאים סוציאליים ואחזקת טלפון סלולרי. תנאים אלו החלו מיום 16 בנובמבר 2011, והוארכו מספר פעמים עד ליום 16.11.2023.

7. מאיה קרדי, מבעלי השליטה בחברה מכהנת כיועצת משפטית של החברה, החל מחודש יוני 2020 זכאית לשכר חודשי של 42 אלפי ש"ח (עד לחודש מאי 2020 הייתה זכאית לשכר של 35 אלפי ש"ח) וכן לתנאים סוציאליים ולאחזקת טלפון סלולרי. תנאי ההתקשרות החלו מיום 1 ביוני 2011 והוארכו מספר פעמים עד ליום 1.6.2023, כאשר החל משנת 2014, התווספה לה זכאות למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון שנקבע וכפוף להחתמת חוזים. החל משנת 2018, תקרת המענק השנתי שלה הייתה 180 אלפי ש"ח והייתה כפופה להחתמת חוזים למכירת 200 יחידות דיור בשנה. החל משנת 2020, אושר להעלות את תקרת המענק שלה ל-225 אלפי ש"ח ולהכפיף להחתמת חוזים למכירת 250 יחידות דיור בשנה. בגין השנים 2021, 2020 ו- 2019 מאיה זכאית למענק שנתי בסך של 225 אלפי ש"ח, 225 אלפי ש"ח ו- 180 אלפי ש"ח, בהתאמה.

8. בחודש אפריל 2021, התקבלו האישורים הנדרשים במוסדות החברה לתנאי ואופן העסקתו של מר עדי קרדי, קרוב של חלק מבעלי השליטה בחברה, לשלוש שנים החל מיום 1.4.2021. מר עדי קרדי זכאי לשכר חודשי נטו בסך 8,800 דולר (עד חודש מרץ 2021 היה 7,200 דולר). בנוסף, זכאי להחזר הוצאות חודשי עבור שכ"ד בארה"ב, אש"ל, טיסות, רכב, טלפון, חשמל, אינטרנט וביטוח בריאות בסך כולל של כ- 8,050 דולר נטו (עד חודש מרץ 2021 היה 6,600 דולר). כמו כן, זכאי למענק חודשי נטו בהתאם למנגנון שנקבע ובכל מקרה לא יותר מ- 8,000 דולר (נטו) בחודש לגבי הנכסים שהיו קיימים במועד האישור (827 יח"ד ו-4,377 מ"ר של משרדים ומחסנים להשכרה), כאשר כל גידול של כ-100 יח"ד חדשות או נכס מסחרי חדש של 10,000 מ"ר יגדיל את תקרת המענק ב- 10% (עד לחודש מרץ 2021 תקרת המענק הייתה סך של 6,250 דולר נטו בחודש). בנוסף, מר עדי קרדי יהיה זכאי למענק בגין מכירת הנכסים בארה"ב בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם העסקתו. כמו כן בשנת 2021 היה זכאי לבונוס חד פעמי בסך של 14,400 דולר נטו בגין שמירה על יציבות הפעילות בארה"ב במהלך תקופת הקורונה. בגין השנים 2021, 2020 ו- 2019 קיבל מר עדי קרדי מענק ברוטו בסך 476 אלפי ש"ח, 428 אלפי ש"ח ו- 424 אלפי ש"ח, בהתאמה.

9. ביום 13 ביולי 2017, אישרה אסיפת בעלי המניות, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת תגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי העסקתו של מר אלירן אברגיל, קרוב של חלק מבעלי השליטה בחברה כעוזר מנהל עבודה בחברת הבת א.ש.י. בעקבות עדכון תנאי ההתקשרות עימו, ביום 3 באוקטובר 2018, תנאיו אושרו מחדש החל מיום ה-1 ביולי 2018 לתקופה של שלוש שנים. החל מחודש יולי 2018, זכאי אלירן לשכר חודשי של 13.5 אלפי ש"ח (החל מיום 1 מיולי 2019 עודכן השכר החודשי ל-15.5 אלפי ש"ח). בנוסף זכאי לתנאים סוציאליים, רכב צמוד וטלפון סלולרי מגולמים וכן למענק בגובה משכורת אחת ברוטו בסוף פרויקט בו עבד ובכפוף לתנאים שנקבעו. תנאי העסקתו לא אושרו מחדש בחודש יולי 2021 עקב פציעתו בחודש אפריל 2021 ואי חזרתו לעבודה בא.ש.י.

באור 24 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. הסכמי העסקה עם בעלי שליטה וקרוביהם (המשך)

10. ביום 2 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בהתאם לתקנות ההקלות בעסקאות עם בעלי עניין, את ההתקשרות החברה עם מר רועי פרשקובסקי בנו של מר שרון פרשקובסקי – דירקטור ומנכ"ל החברה, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, כעוזר מנהל עבודה בא.ש.י. בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי בסך של כ-10 אלפי ש"ח (ברוטו). יתר תנאי העסקתו של מר רועי פרשקובסקי יהיו כמקובל בחברה ויכללו, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, קרן השתלמות, דמי הבראה, נסיעות וימי חופשה בהתאם להוראות הדין. ההתקשרות החברה עם מר רועי פרשקובסקי הינה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 30 במאי 2021 כאשר כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

11. ביום 30 בספטמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית את הארכת כהונתם של מר יוסף פרשקובסקי- יו"ר הדירקטוריון ומר שרון פרשקובסקי- מנכ"ל החברה לתקופה של שלוש שנים ממועד האסיפה, בהתאם להוראות חוק החברות בדבר כפל כהונה.

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
מספר מקבלי	אלפי	מספר מקבלי	אלפי	מספר מקבלי	אלפי
ההטבה	ש"ח	ההטבה	ש"ח	ההטבה	ש"ח
10,232	9	11,628	9	13,742	10
449	6	447	4	503	4
הוצאות					
הטבות לבעלי שליטה וקרוביהם (א)					
שכר דירקטורים (ב)					
(א) הטבות לבעלי השליטה וקרוביהם כמפורט בביאור 24 (א) 1-11.					
(ב) שכר לדירקטורים שאינם בעלי שליטה.					

ג. שכר והטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
מספר אנשי מפתח	אלפי	מספר אנשי מפתח	אלפי	מספר אנשי מפתח	אלפי
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
7,480	7	8,633	7	9,510	7
3,200	6	5,650	6	7,200	6
10,680		14,283		16,710	
שכר, דמי ניהול והטבות					
בנוסים					
סה"כ					

- 2 אנשי מפתח ניהוליים, אשר אינם בעלי ענין, זכאים החל משנת 2014 למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון שנקבע. תקרת המענק עומדת על סך של 425 אלפי ש"ח (עד שנת 2020 תקרת המענק הייתה 300 אלפי ש"ח), בהתאמה, לשני אנשי המפתח. בגין השנים 2020, 2021 ו-2019 אנשי המפתח זכאים למענק שנתי בסך של 425 אלפי ש"ח, 300 אלפי ש"ח ו-300 אלפי ש"ח, בהתאמה עבור כל אחד. בחודש אוגוסט 2017, הוענקו לשני אנשי המפתח 160 אלף כתבי אופציה, בחלקים שווים ביניהם, במסלול ההוני על פי סעיף 102 בפקודת מס הכנסה, הניתנים למימוש למניית, אשר יבשילו על פני תקופה של 4 שנים (20,000 לשנה לכל אחד) במחיר מימוש של 30 ש"ח למניה. כאשר כל מנה תהיה ניתנת למימוש למשך שנה מיום הבשלתה. בחודש מרץ 2019 אושרה הארכת תקופת המימוש של המנה הראשונה לתקופה של שנה אחת נוספת (עד לחודש אוגוסט 2020). בחודש אוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תקופת המימוש של המנה השנייה לתקופה נוספת של שלושה חודשים (עד לחודש נובמבר 2020). כאשר למעט הארכת תקופת המימוש של המנה הראשונה והשנייה כאמור לעיל לא חלו שינויים נוספים בתנאי כתבי האופציה. במהלך שנת 2020, מומשו סך של 97,618 כתבי אופציה, שאינם רשומים למסחר, בדרך של מימוש נטו, כך שכנגד מימוש 97,618 כתבי האופציה כאמור הקצתה החברה סך של 68,082 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת. בשנת 2021, מומשו סך של 22,382 כתבי אופציה, שאינם רשומים למסחר (חלקם בדרך של מימוש נטו), כך שכנגד מימוש 22,382 כתבי האופציה כאמור הקצתה החברה סך של 20,548 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת. בנוסף,

באור 24 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. שכר והטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה: (המשך)

ביום 16 בדצמבר 2021 הוקצו לשני אנשי מפתח 200 אלף כתבי אופציות נוספות, בחלקים שווים ביניהם, במסלול ההוני על פי סעיף 102 בפקודת מס הכנסה, הניתנים למימוש למניות, אשר יבשילו על פני תקופה של 4 שנים (25,000 לשנה לכל אחד) במחיר מימוש של 124 ש"ח למניה, כפוף להתאמות.

- בחודש מרץ 2016, עודכנה ההתקשרות בין איש מפתח אחר לחברה. איש המפתח יהיה זכאי למענק בגובה 1% מערך כל דירה חדשה (בפרויקטים של פינני בינוי למעט הפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה) במכפלה של מספר הדירות למכירה שיעמדו לרשות החברה בכל פרויקט וזאת חלף מענק בגובה 3% מערך כל דירה חדשה שיקבלו המפונים בפרויקטים של פינני בינוי במכפלה של מספר הדירות המפונות שהיה קבוע בהסכם מחודש מאי 2012 ויהיה רלוונטי רק לפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה. המענק ישולם בהתאם למועדים שנקבעו בחוזה ההעסקה ואשר תלויים בשיעור ההחתמות של המפונים וקידום האישורים הקשורים להוצאת הפרויקט אל הפועל. בשנים 2017, 2018 ו-2016 שולמו לאיש המפתח תשלומים על חשבון מענק הפינני בפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה בסך של 2,254 אלפי ש"ח, בסך של 1,500 אלפי ש"ח ו-2,376 אלפי ש"ח, בהתאמה ובשנת 2019 שולם למר איש המפתח סך של 300 אלפי ש"ח בגין החתמת 80% מהדיירים בפרויקט התחדשות עירונית בבני דן צירלסון בתל אביב. בנוסף, למענק הפינני, קיימת זכאות לאיש מפתח למענק מדורג מהרווח של פרויקט פינני בינוי כלשהו אותו קידם. המדרגה הראשונה של המענק תהיה בגובה של 5% מהרווח של פרויקט פינני בינוי כלשהו אותו קידם וזאת מתוך שיעורי רווח של עד 15% על העלויות בפרויקט. במידה והרווח ביחס לעלות יעלה על שיעור של 15% על העלויות, קיימת זכאות למדרגת מענק נוספת של 15% (17.5% בפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה) על הרווח מעל שיעור של 15% על העלויות בפרויקט. על אף האמור בעדכון, היה והפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה יימכר או שהחברה תמחה את זכויותיה בו או תכניס אליו שותף המנגנון יחזור להסכמות קודמות מחודש מאי 2012 ואיש המפתח יהיה זכאי למענק בגובה 7.5% על הרווח החל מהשקל הראשון. בשנים 2021 ו-2020, שילמה החברה לאיש מפתח סך של 3,000 אלפי ש"ח וסך של 2,750 אלפי ש"ח, בהתאמה, על חשבון מענק ההשתתפות ברווח של הפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה.

ד. עסקאות בעלי עניין בחברה

1. בחודש פברואר 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עסקה, לפיה, עדנה פרשקובסקי, שהינה מבעלי השליטה בחברה, תרכוש מהחברה שתי דירות 3 חדרים הנמצאות בפרויקט רמלה מערב 208-209 (בסעיף זה, להלן: "הדירות") בתמורה כוללת לסך של 2,837 אלפי ש"ח. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו שמדובר בעסקה שאינה חריגה וזאת, בין היתר, בהתבסס על השוואת מחיר הדירות למחירי דירות אחרות באזור בו ממוקמות הדירות ובהתבסס על המחירים שנקבעו על פי דוח האפס של הפרויקט.
2. בחודש נובמבר 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה, כהגדרת המונח- "עסקה חריגה" בסעיף 1 לחוק החברות, את התקשרות החברה עם בעלי השליטה בה בהסכם שיתוף מותלה עד לאישור תב"ע מפורטת לגבי מקרקעין הידועים כחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 המצויים בתחום השיפוט של עיריית ראשון לציון (להלן: "המקרקעין"), בה מחזיקים בעלי השליטה כ-38.9% ואשר לגביהן החברה זכתה בהתמחרות לרכישה של זכויות יתר הבעלים במקרקעין.
3. ביום 26.5.2021 אישר דירקטוריון החברה את רכישת המקרקעין בנס ציונה, שהותנתה בזכייה בהתמחרות, ביחד עם חברה בבעלותו של מר אריה פרשקובסקי (שהינו קרוב של בעל שליטה בחברה) וכן את ההתקשרות בהסכם שיתוף ביחס למקרקעין בקשר עם הקמה וניהול משותף של הפרויקט בחלקים שווים (50%-50%) וזאת לאחר שוועדת הביקורת החליטה בישיבתה מיום 26.5.2021 לסווג את ההתקשרויות כעסקה שאינה "עסקה חריגה" (ראו באור 25(כח)).
4. ביום 25 בינואר 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה, את התקשרות Prashkovsky Investments USA LLC עם בעלי השליטה בחברה בהסכם למכירת חברת הנכס Anat (ראו באור 25(ח)).

באור 25 - התקשרויות

א. רחובות - פרויקט מסחרי

הקרקות המפורטות להלן הינן בשטח כולל של כ-25 דונם והוחזקו (טרם המכירה כמפורט להלן), בחלקים שווים, ע"י פרשקובסקי מניבים ומ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "יוחננוף"), עליהן נבנה בשיתוף ביניהן מרכז מסחרי ברחובות. על הקרקעות שלהלן, חלה תב"ע רחומק\62110 (בסעיף זה להלן: "התב"ע") לפיה ייעוד הקרקעות הינו לתעשייה, מסחר, משרדים ותחנת תדלוק.

1. תיאור הפרויקט

שלבי הפרויקט הינם:

שלב א'- כ-11,940 מ"ר המיועדים לצורכי מסחר בשתי קומות מסחר שבפרויקט וכ-2,700 מ"ר למשרדים בקומה ראשונה בבניין המשרדים.

שלב ב'- כ-13,562 מ"ר מיועדים לצורכי משרדים בקומות 2-6 בבניין המשרדים.

שלבים א' ו-ב' של הפרויקט מאוכלסים.

שלב ג'- קרקע לבניית תחנת תדלוק. ביום 27 ביוני 2017, חתמה פרשקובסקי מניבים, ביחד עם יוחננוף, על הסכם למכירת הזכויות שלהן בקרקע המיועדת להקמת תחנת דלק במרכז המסחרי בתמורה לסך כולל של כ-6.25 מיליון ש"ח.

שלב ד'- כ-2,000 מ"ר מסחר בתחנת הרכבת הצפויה להיבנות במתחם.

2. מכירת 50% מהזכויות:

ביום 6 באפריל 2017, חתמה פרשקובסקי מניבים, ביחד עם יוחננוף, על הסכם מותנה למכירת מחצית מהזכויות שלהן במרכז המסחרי ברחובות ללא הקרקע של תחנת הדלק (בסעיף זה להלן: "הנכס") בתמורה לסך כולל של כ-133.5 מיליון ש"ח (בסעיף זה להלן: "העסקה" ו-"התמורה") למניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "מניבים"), אשר שולמה במלואה. יובהר כי חלקה של פרשקובסקי מניבים בנכס הינו 50% כך שבפועל מכרה פרשקובסקי מניבים במסגרת העסקה רבע מהזכויות הבלתי מסוימות בנכס ונכון למועד הדוח היא מחזיקה ב-25% בפרויקט. במסגרת ההסכם הוסדר הסכם שיתוף בין פרשקובסקי מניבים ויוחננוף לבין מניבים.

בשנת 2020 נכלל הפסד בסך 21 אלפי ש"ח בגין מכירת הזכויות בשנים קודמות (בשנת 2019: 231 אלפי ש"ח).

3. למועד הדוח, נחתמו ביחס לפרויקט הסכמי השכירות שלהלן:

א. יוחננוף שוכר מהעסקה המשותפת שטח מסחרי בפרויקט בסך של כ-5,000 מ"ר (מתוך שטחי המסחר בפרויקט) אשר מיועד לסופרמרקט וזאת בתמורה שנקבעה מראש למשך 20 שנים כאשר לאחר מחצית התקופה יתייקרו דמי השכירות בהתאם למנגנון שנקבע על ידי הצדדים. כמו כן, בחודש נובמבר 2015, נחתם הסכם שכירות נוסף, לפיו, יוחננוף ישכיר מהעסקה המשותפת שטח משרדים בפרויקט בקומה הראשונה בסך של כ-2,700 מ"ר וזאת בתמורה שנקבעה מראש למשך 20 שנים כאשר לאחר מחצית התקופה יתייקרו דמי השכירות בהתאם למנגנון שנקבע על ידי הצדדים. בנוסף, בחודש אפריל 2017, נחתם הסכם שכירות לפיו יוחננוף ישכיר מהעסקה המשותפת שטח משרדים בקומה ה-6 בפרויקט בסך של כ-1,092 מ"ר וזאת בתמורה שנקבעה מראש למשך 12 שנים.

ב. בחודש אפריל 2017, נחתם הסכם שכירות בין החברה לעסקה המשותפת לפיו החברה תשכור שטח שישמש את משרדי החברה בסך של כ-1,265 מ"ר בקומה ה-6 בפרויקט בתמורה שנקבעה מראש למשך 12 שנים. ראה גם באורים 9 ו-10 לעניין סווג חלק החברה בשווי המשרדים מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע בגין משרדי החברה.

ג. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמי שכירות נוספים עם צדדים שלישיים לתקופות שונות וכל השטחים בשלבים א'-ב' של הפרויקט מושכרים.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

ב. חיפה- פינוי בינוי

במהלך חודש ספטמבר 2013, החלה החברה להחתים בעלי זכויות במתחם המקרקעין שלהלן על הסכמים בדבר ייזום והקמת פרויקט במסגרת פינוי בינוי. נכון לחודש ינואר 2016, נחתמו הסכמים עם כל 126 בעלי הזכויות במתחם.

במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי פינוי בינוי לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'. מתחם המקרקעין נמצא בשכונת נווה שאנן בחיפה והידוע כחלקות 262-268 בגוש 12000 בשטח קרקע של כ-34 דונם ברוטו וכ-13 דונם נטו (להלן בסעיף זה: "המתחם") המהווה 5 מגרשים לבניה כמפורט בתב"ע חפ/2281 החלה על המתחם (להלן בסעיף זה: "התוכנית").

תאור שלבי הפרויקט:

שלב א' כולל 214 יח"ד (2 בניינים הכוללים 78 יח"ד כ"א ו-2 בניינים הכוללים 29 יח"ד כ"א) מתוכן 59 יח"ד יימסרו לבעלי הזכויות המפונים (כאשר דייר אחד ביקש לנצל את זכותו לקבלת דירה בשווי זהה לדירות התמורה של המפונים בפרויקט אחר של החברה) ו-155 יח"ד יותרו למכירה ע"י החברה. נכון ליום המאזן, בנייתם של ארבעת הבניינים בשלב א' הסתיימה.

שלב ב' כולל 57 יח"ד (בניין אחד הכולל 29 יח"ד ובניין שני הכולל 28 יח"ד) מתוכן 13 יח"ד יימסרו לבעלי הזכויות המפונים ו-44 יח"ד יותרו למכירה ע"י החברה. נכון ליום המאזן, בנייתו של השלב הסתיימה.

שלב ג' כולל 213 יח"ד (2 בניינים הכוללים 78 יח"ד כ"א, בניין שלישי הכולל 29 יח"ד ובניין רביעי הכולל 28 יח"ד) מתוכן 53 יח"ד יימסרו לבעלי הזכויות המפונים ו-160 יח"ד יותרו למכירה ע"י החברה. נכון ליום המאזן שיעור הביצוע של הבניינים הכוללים 29 יח"ד ו-28 יח"ד עומד על 97.9% (בנייתם הסתיימה לאחר תאריך המאזן) ושיעור הביצוע של 2 הבניינים הכוללים 78 יח"ד כ"א עומד על כ-66%.

ג. ארה"ב 156 יח"ד - Yoss

Yoss Prashkovsky LLC חברה בשליטה מלאה של החברה (להלן: "Yoss" ו-"Prashkovsky USA"), רכשה בשנת 2011, 130 יחידות דיור בפלורידה בארה"ב בתמורה לסך של 5,346.5 אלפי דולר ארה"ב. בחודש דצמבר 2016, רכשה Yoss 26 יחידות נוספות בתמורה לסך של 2,200 אלפי דולר.

ד. ארה"ב 135 יח"ד - Sharon

ביום ה-27 בפברואר 2012, הושלמה עסקה לפיה Sharon Prashkovsky, LLC (להלן: "Sharon") חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטה מלאה של Prashkovsky USA, התקשרה בחוזה לרכישת 55 יחידות דיור בעיר Pompano Beach בפלורידה בארה"ב המיועדות להשכרה לצדדי ג' בתמורה לסך של כ-2,100 אלפי דולר.

ביום 30 ביוני 2014, השלימה Sharon רכישת 20 יחידות דיור נוספות הממוקמות בסמיכות ל-55 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ-1,065 אלפי דולר.

בחודש מאי 2016, רכשה Sharon 42 יחידות נוספות בתמורה לסך של 3,000 אלפי דולר.

בחודש ספטמבר 2020, רכשה Sharon 18 יחידות נוספות בתמורה לסך של 2,016 אלפי דולר.

ה. ארה"ב 172 יח"ד - Maya

בשנת 2014, Prashkovsky USA התקשרה בעסקה מותנית לרכישת 135 יחידות קונדומיניום הממוקמות ב-Delray Beach, Palm Beach בפלורידה בארה"ב (להלן בסעיף זה: "הנכס") בתמורה לסך של כ-8,250 אלפי דולר. הנכס נרכש בחברת Maya Prashkovsky LLC (להלן: "Maya") חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטת Prashkovsky USA.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

במהלך השנים 2015-2020 רכשה Maya 37 יחידות נוספות בתמורה לסך של כ-3,031 אלפי דולר.

ו. ארה"ב 111 יח"ד - Arnon

בחודש יולי 2015, רכשה ("Arnon") Arnon Prashkovsky LLC, חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטת Prashkovsky USA, 94 יחידות דיור הממוקמות ב- Coral Springs בפלורידה ארה"ב בתמורה לסך של כ-8,050 אלפי דולר.

במהלך השנים 2015-2019 נרכשו 15 יחידות נוספות בתמורה לסך של כ-1,330 אלפי דולר.
בשנת 2021 נרכשו 2 יחידות נוספות בתמורה לסך של כ-271 אלפי דולר.

ז. ארה"ב 100 יח"ד - Edna

בחודש ינואר 2019, רכשה ("Edna") Edna Prashkovsky LLC, חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטת Prashkovsky USA, 32 יחידות דיור הממוקמות ב- Palm Beach בפלורידה ארה"ב בתמורה לסך של כ-3,200 אלפי דולר. בחודש יולי 2019, רכשה Edna 30 יחידות נוספות הממוקמות ב- Palm Beach בפלורידה ארה"ב בתמורה לסך של כ-4,462.5 אלפי דולר.

במהלך שנת 2020, רכשה Edna 36 יחידות דיור נוספות בתמורה כוללת של כ-4,835 אלף דולר.
בשנת 2021 נרכשו 2 יחידות נוספות בתמורה לסך של כ-250 אלפי דולר.
לאחר תאריך המאזן, נרכשה יחידה נוספת בתמורה לסך של כ-123 אלפי דולר.

ח. ארה"ב שטחי משרדים ומחסנים - Anat

בחודש יולי 2019, רכשה ("Anat") Anat Prashkovsky LLC, חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטת Prashkovsky USA, 4,377 מ"ר של מבנה המיועד להשכרה הכולל שטחי משרדים ומחסנים במחוז ווסט פאלם ביץ בפלורידה ארה"ב בתמורה כוללת של כ-5,829 אלפי דולר.
לאחר תאריך המאזן, Prashkovsky USA חתמה על עסקה, שאושרה ע"י דירקטוריון החברה (וזאת לאחר שאושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה), למכירת חברת Anat לבעלי השליטה בחברה בתמורה לסך של 7,225 אלפי דולר.

ט. ארה"ב 145 יח"ד - Suzi

בחודש אוקטובר 2019, רכשה ("Suzi") Suzi Prashkovsky LLC, חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטת Prashkovsky USA, 145 יחידות דיור הממוקמות ב- Hollywood בפלורידה ארה"ב בתמורה לסך של כ-19,045 אלפי דולר.

י. ארה"ב 13 יח"ד - Haim

בחודש אוקטובר 2019, רכשה ("Haim") Haim Prashkovsky LLC, חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטת Prashkovsky USA, 5 יחידות דיור הממוקמות ב- Hollywood בפלורידה ארה"ב בתמורה לסך של כ-755 אלפי דולר.

במהלך שנת 2020, רכשה Haim 4 יחידות דיור נוספות בתמורה כוללת של כ-495 אלף דולר.

בשנת 2021, נרכשו 3 יחידות נוספות בתמורה לסך של כ-505 אלפי דולר.
לאחר תאריך המאזן נרכשו 2 יחידות נוספות בתמורה לסך של כ-330 אלפי דולר.

יא. לאחר תאריך המאזן, חתמו החברות Haim ו-Suzi עם צד ג' שלא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, על הסכם למכירת 160 יח"ד שבבעלותן (145 יח"ד ב- Suzi ו-15 יח"ד ב- Haim) וזאת לאחר שחברת Haim רכשה עוד 2 יח"ד בשנת 2022) בתמורה לסך של 33,920 אלפי דולר. ערכן של היחיד הנמכרות בספרים נכון לתאריך המאזן בתוספת עלות רכישת 2 יח"ד לאחר תאריך המאזן הסתכמה לסך של כ-28,670 אלפי דולר. לתאריך הדוח העסקה טרם הושלמה.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

יב. הלוואות - ארה"ב

בהתאם להסכמי המימון של חברות הנכסים בארה"ב עם בנק לאומי ארה"ב, נלקחו במהלך השנים מספר הלוואות למימון רכישת הנכסים בסכום מצטבר של כ- 51.6 מיליוני דולר. בנוסף, במסגרת רכישת הנכסים בחברת Suzi הועברה לחברה הלוואה של המוכר שנלקחה מבנק אמריקאי אחר בסך של כ- 10.55 מיליוני דולר. ההלוואות ברובן הן בריבית קבועה כפי שנקבע בהסכמי ההלוואות ולתקופה של 7 שנים עם אמוריטציה ל-30 שנים.

יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך 178,907 אלפי ש"ח (ליום 31.12.2020 : 190,594 אלפי ש"ח). כנגד כל אחת מההלוואות רשומה משכנתא ראשונה בדרגה על הנכסים. במסגרת אותן הלוואות, התחייבו חברות הנכסים לקובננטים שונים שהעיקרי ביניהם הינו יחס כיסוי חוב בגובה 1.25 היינו, ההכנסה התפעולית השנתית נטו (NOI) גדולה פי 1.25 מההחזר השנתי של הקרן והריבית. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כל חברות הנכס עומדות ביחס כיסוי הנ"ל.

בנוסף, במסגרת הסכמי ההלוואות, ניתנו ערבויות של Prashkovsky USA למחצית מסכום קרן ההלוואות וכן ניתנה על ידי החברה ערבות מסוג Bad Boy לטובת בנק לאומי ארה"ב לפירעון ההלוואה, בגין הפרות מסוימות ובנסיבות מיוחדות בלבד כגון: התנהגות "רעה", תרמית או המנוגדת להסכמים ולהתחייבויות החלים על חברת הנכס.

יג. הרצליה גליל ים מחיר למשתכן

בחודש דצמבר 2016, קיבלה החברה הודעה בדבר זכייתה במכרז במסלול "מחיר למשתכן" בהרצליה, לחכירת מגרשים 119, 120, 126 ו- 127 הידועים כחלק מחלקות 8 ו-19 בגוש 6422 בשכונת גליל ים בהרצליה (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). בתמורה לסך של כ- 233,300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 55,666 אלפי ש"ח. בהתאם לתב"ע ניתן לבנות על המקרקעין 350 יח"ד. במסגרת המכרז התחייבה החברה למכור 80% מיח"ד בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר של 14,574 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ.

במסגרת הקלה, הוגדלו מספר היחידות בפרויקט ל-430 יח"ד מתוכן 344 יח"ד למכירה במסלול "מחיר למשתכן" ו-86 יח"ד למכירה בשוק החופשי.

בחודש דצמבר 2018, התקבל היתר בניה לפרויקט והחברה החלה בבנייתו.

בחודש אפריל 2021 התקבל טופס 4 לפרויקט וכל הדירות נמסרו.

יד. רמלה מערב מגרשים 206,207,208,209,102,105

ביום 22 בדצמבר 2016 התקשרה החברה בהסכם עם קיבוץ נצר סירני לפיו הקיבוץ ימכור לחברה את מלוא זכויותיו בקשר עם האופציה שניתנה לקיבוץ לרכוש בעצמו, או באמצעות מי מטעמו, מרמ"י במחיר מלא ובפטור ממכרז, את מגרשים 207,208,209 לפי תכנית לה/6/170 במערב רמלה בהם ניתן לבנות לפחות 396 יח"ד (להלן בסעיף זה: "האופציה" ו-"מגרשי האופציה", לפי העניין).

בימים 19 בינואר ו-20 בדצמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם ובתוספת להסכם עם "החקלאי באר יעקב" אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן בסעיף זה: "האגודה") לפיו האגודה תמכור לחברה את זכויותיה בקשר עם אופציה שניתנה לאגודה לרכוש בעצמה, או באמצעות מי מטעמה, מרמ"י במחיר מלא ובפטור ממכרז את מגרשים 206,105,102 לפי תכנית לה/6/170 במערב רמלה בהם ניתן לבנות לפחות 290 יח"ד.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

רמלה מערב מגרשים 206-207

בחודש דצמבר 2017, הקצתה רמ"י לחברה את מגרשים 206 ו-207 בהם ניתן לבנות לאחר הקלת שבס 308 יחידות דיור בארבעה בניינים. בהמשך להקצאת המגרשים, החברה מימשה את האופציות וכן שילמה את מלוא דמי ההיוון והוצאות הפיתוח לרמ"י בגין מגרשים אלו. בחודש אוגוסט 2019, התקבל היתר בניה עבור מגרשים אלו והחברה החלה בבניית הפרויקט. בחודש מרס 2022, התקבל טופס 4 לפרויקט והחברה החלה במסירת הדירות.

רמלה מערב מגרשים 208-209

בחודש דצמבר 2018, הקצתה רמ"י לחברה את מגרשים 208 ו-209 בהם ניתן לבנות לאחר הקלת שבס 322 יחידות דיור בארבעה בניינים. בהמשך להקצאת המגרשים, החברה מימשה את האופציות וכן שילמה את מלוא דמי ההיוון והוצאות הפיתוח לרמ"י בגין מגרשים אלו. בחודש יוני 2020, התקבל היתר בניה עבור מגרשים אלו והחברה החלה בבניית הפרויקט. זכויות החברה לעודפים בפרויקט זה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה י"ג) כמפורט בביאור 26 (א).

רמלה מערב מגרשים 102-105

בחודש דצמבר 2019 הקצתה רמ"י לחברה את מגרשים 102 ו-105 בהם ניתן לבנות 162 יח"ד. בהמשך להקצאת המגרשים, החברה מימשה את האופציות וכן שילמה את מלוא דמי ההיוון והוצאות הפיתוח לרמ"י בגין מגרשים אלו. בחודשים נובמבר ודצמבר 2021, התקבלו היתרי בניה ל-158 יח"ד (עקב מגבלת גובה הפרויקט) עבור מגרשים אלו והחברה החלה בבניית הפרויקט.

טו. חיפה - מורדות לינקולן

בהתאם להחלטת ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל מיום 31.12.2019, החברה זכתה במכרז "מחיר למשתכן", לחכירת מגרשים 1049-1051 ו-1056 והידועים כגוש 10732 חלקות 79, 77, 75, 32-45, 19, 15-7 ו-4 במורדות לינקולן בחיפה ("המקרקעין") בתמורה לדמי היוון בסך של 44,067 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח לרמ"י בסך של 18,090 אלפי ש"ח (בנוסף, החברה צפויה לשלם אגרות, היטלים ודמי הקמה לרשות המקומית ולתאגיד המים והביוב עפ"י הדין וחוקי העזר). המקרקעין כוללים זכויות לבניית 378 יח"ד בארבעה בניינים ביניהם 302 יח"ד למכירה במסלול מחיר למשתכן בתמורה לסך של 7,896 ש"ח למטר (כולל מע"מ) וכן 76 יח"ד למכירה בשוק החופשי.

החברה פועלת לקידום התכנון של הפרויקט.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

טז. המחוגה תל אביב- פינני בינוי

בחודש יוני 2018, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, שהינם בעלי הזכויות בקרקע בשטח של כ- 1.5 דונם ברחוב המחוגה בתל אביב-יפו (בסעיף זה: "בעלי הזכויות" ו-"המקרקעין", בהתאמה), שהינה חלק מחטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 7 דונם עליה חלה תכנית תא/5000 ("חטיבת הקרקע" ו-"התוכנית", בהתאמה), בעסקת קומבינציה מותנית שתנאיה העיקריים מפורטים להלן (בסעיף זה: "העסקה"):

1. העסקה מותנית בקידום התב"ע החלה על המקרקעין והכנת תכנית מפורטת בתוך פרק זמן של עד כ- 6 שנים ממועד חתימת העסקה, אשר תכלול ביחס למקרקעין כ- 6,000 מ"ר למגורים ולמסחר (עיקרי + שירות), כאשר תנאי מתלה לעסקה הינו ששטחי הבניה שיאושרו מכוח התוכנית האמורה יכללו לפחות 4,200 מ"ר שטח עיקרי ולפחות 47 יח"ד (בסעיף זה: "הפרויקט").
2. העסקה כוללת עסקת קומבינציה בעין, לפיה בעלי הזכויות ימכרו לחברה 50.5% מזכויותיהם במקרקעין ובתמורה תקנה החברה לבעלי הזכויות 49.5% מסך שטחי הבניה העיקריים למגורים ולמסחר בפרויקט (אותו תתכנן ותבנה החברה) ("עסקת הקומבינציה בעין"). החברה תישא בהוצאות התכנון והבניה של הפרויקט ואילו בעלי הזכויות יישאו, בין היתר, בהיטלי השבחה בגין התב"ע ובמס שבח.
3. בנוסף, ניתנה לבעלי הזכויות אופציה לרכישת שירותי בניה מהחברה ביחס לעד 15% מסך שטחי הבניה העיקריים למגורים ולמסחר בפרויקט (בסעיף זה: "האופציה"), כאשר מימוש האופציה לקבלת שירותי בניה כאמור יפחית את הזכויות לגביהן תחול עסקת הקומבינציה בעין. ככול ותמומש האופציה, תשולם לחברה תמורה במזומן מבעלי הזכויות (בתוספת מע"מ) בגין שירותי הבניה אשר תחושב בהתאם לשטחי הבניה בפועל ועל פי מנגנון שנקבע בהסכם.
4. כמו כן, ניתנה לחברה תקופת זמן מוגבלת של עד 24 חודשים (שהוארכו בעקבות הקורונה) לחתימה על הסכמים עם יתר בעלי הזכויות במגרשים הנוספים בחטיבת הקרקע, שלאחריה החברה התחייבה לפעול לקידום התוכנית המפורטת גם אם לא יעלה בידה להתקשר בהסכמים עם בעלי הזכויות כאמור.

5. בחודשים אוקטובר 2018, ינואר 2019 וספטמבר 2019 התקשרה החברה ב-3 עסקאות נוספות עם צדדי ג' אחרים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, שהינם בעלי הזכויות בקרקע בשטח של כ- 2.55 דונם (בסעיף זה: "בעלי הזכויות הנוספים") ברחוב המחוגה בתל אביב-יפו. ההתקשרויות בעסקאות הנוספות מול בעלי הזכויות הנוספים הינה באותם תנאים בהם התקשרה החברה בעסקה מחודש יוני 2018 כמפורט לעיל.

נכון לתאריך הדוח, מקודמת תב"ע חדשה בקשר לחטיבת הקרקע הכוללת כ- 28,000 מ"ר ברוטו לפי תוכנית תא/5000 שצפויה לכלול 80% שטחי מגורים וכ- 20% שטחי מסחר ותעסוקה. ככל והחברה תחתום עם כל בעלי הקרקע בחטיבת הקרקע, 49.5% מהשטחים יימסרו לבעלי הקרקע ויתר השטחים יהיו של החברה.

יז. רומניה

ביום 30 ביולי 2018, התקשרה SHARON PRASHKOVSKY INVESTMENTS RO S.R.L. (להלן: "Sharon Ro") חברה פרטית הרשומה ברומניה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, בהסכם עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או בעלי השליטה בה, לרכישת 4 דירות מגורים במרכז בוקרשט המיועדות להשכרה בתמורה לכ- 360 אלף אירו. ביום 30 באוגוסט 2018, התקשרה Sharon Ro בהסכם עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או בעלי השליטה בה, לרכישת חנות במרכז בוקרשט המיועדת להשכרה בתמורה לכ- 260 אלף אירו.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

יח. מתחם האלף ראשון לציון - מילניה

בחודש יוני 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים, במכרז לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 9,133 מ"ר המיועדים לשימוש של משרדים ומסחר בראשון לציון – "מתחם ה- 1000", במגרש 5084 מכוח תכנית רצ/מק/2/1000/1 במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 228, גוש 3946 בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח. כוונת פרשקובסקי מניבים, בהתאם לתכנון ראשוני של הפרויקט, הייתה לבנות שני בנייני משרדים בשטח של כ- 52,609 מ"ר (כאשר אחד הבניינים היה מיועד למכירה וצפוי לכלול כ- 19,440 מ"ר והשני היה מיועד להשכרה וצפוי לכלול כ- 33,169 מ"ר) עם רחבת מסחר המיועדת להשכרה (כ- 1,097 מ"ר) ביניהם וחניון תת קרקעי. בחודש אוגוסט 2018 נחתם הסכם מימון קרקע בגין הפרויקט.

ביום 12 במאי 2019 התקשרה חברת הבת פרשקובסקי מניבים, המחזיקה בפרויקט, במערכת הסכמים עם מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (בסעיף זה יחדיו: "הרוכשת"), לפיהם תמכור פרשקובסקי מניבים לרוכשת מחצית בלתי מסויימת (כ- 26,305 מ"ר משרדים, 548 מ"ר מסחר וחניון של כ- 16,782 מ"ר) מהפרויקט, לאחר שבנייתו הושלמה, בתמורה לסך כולל של כ- 300 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לתוספות להסכם שנחתמו בין הצדדים עקב עדכון המפרט של הפרויקט, התמורה גדלה לסך של 308,625 אלפי ש"ח.

בחודש אוגוסט 2020, התקבל היתר בניה לפרויקט והבניה נמצאת בעיצומה.

יט. רמלה מערב פרויקט של דירה להשכיר - מגרשים 301-308

ביום 20 באוגוסט 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 4351, חלקות (בחלק) 18 ו- 19, מגרשים 301 ו- 308 בשטח כולל של כ- 9,364 מ"ר) (בסעיף זה: "הקרקע") ברמלה מערב לצורך הקמה של מתחם מגורים ומסחר, אשר יכלול:

- א. חזית מסחרית ומשרדים בשטח של כ- 3,321 מ"ר עיקרי;
- ב. 81 יחידות דיור למכירה בצורה פרטנית בשוק החופשי;
- ג. 241 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות.

הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה במכרז בתמורה לסך של כ- 7.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור מרכיב הקרקע של הדירות המיועדות למכירה. בנוסף להוצאות פיתוח בסך של כ- 44.8 מיליון ש"ח.

בהתאם למסמכי המכרז פרשקובסקי מניבים רכשה את הזכויות עבור חברת בת חדשה בשם "נתיבי דור בנווה דורון בע"מ" ("נתיבי בנווה דורון") שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט.

כאמור לעיל, הפרויקט של ההשכרה לטווח ארוך צפוי לכלול כ- 241 דירות, כאשר 25% מהדירות הנ"ל תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול יחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה", לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים, עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים, בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר (בסעיף זה: "הדירות המפוקחות"). הדירות המפוקחות יושכרו בשכר דירה מפוקח, לפי הפירוט כדלקמן: 36 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 או 3 חדרים ו- 34 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים וכן תשלום דמי האחזקה בסך של 4 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

יתרת הדירות (75% מהדירות) המיועדות להשכרה ארוכת טווח תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי, כך שלשוכרים בשוק החופשי תהיה אופציה לשכור את הדירות בתנאי שוק חופשי לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות (בסעיף זה: "דירות בשוק החופשי"). שכר הדירה של הדירות בשוק החופשי יעודכן אחת לשנה בהתאם למדד המחירים לצרכן ובעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן).

בחודשים יוני ויולי 2020 התקבלו היתרי בנייה לפרויקט והבנייה נמצאת בעיצומה.

בחודש דצמבר 2019 חתמה נתיבי בנווה דורון על שני הסכמי ליווי, האחד הסכם ליווי פיננסי למימון פרויקט המגורים שכולל מסגרת אשראי של 125 מיליוני ש"ח מתוכם 95 מיליוני ש"ח לטובת ערבויות חוק מכר ו-30 מיליוני ש"ח לטובת אשראי פיננסי. השני הסכם ליווי פיננסי לפרויקט ההשכרה ולפרויקט המסחר והמשרדים ("הסכם הליווי של החלק המסחרי"), בכפוף לתנאים מוקדמים שנקבעו בהסכם, כמפורט להלן, הוקצו לה, למטרת מימון פרויקט ההשכרה ופרויקט מסחר ומשרדים בלבד, מסגרות אשראי בסך של עד 247 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי המקסימלית"), מתוכה מסגרת אשראי פיננסי לצורך מימון הקמתו של פרויקט ההשכרה שלא תעלה על 200 מיליון ש"ח ("מסגרת אשראי למימון ההשכרה"), סך של כ-22 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי המקסימלית ישמשו לצורך העמדת ערבויות ביצוע לטובת דירה להשכיר ועיריית רמלה וסך של כ-25 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי המקסימלית ישמשו לצורך מימון ההקמה של החלק המסחרי ("מסגרת אשראי למימון המסחרי"). סכומים שינוצלו ממסגרת אשראי למימון ההשכרה יישאו ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור השווה לתשואה של אגרות חוב ממשלתיות בעלות מח"מ דומה ובתוספת של 2.65%. סכומים שינוצלו ממסגרת אשראי מימון המסחר יישאו ריבית שקלית על בסיס פריים. כמו כן, תשלם נתיבי בנווה דורון עמלות מקובלות בגין ערבויות שהועמדו כאמור לעיל.

בהתאם למסגרת האשראי למימון ההשכרה, כאמור לעיל, בחודשים דצמבר 2019 וינואר 2020 הועמדו לנתיבי דור בנווה דורון הלוואות בסכום קרן של 120 מיליון ו-80 מיליון ש"ח, בהתאמה. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.87%-2.62%, בהתאמה. כל אחת מההלוואות הועמדה לתקופה של 23 שנים, כאשר 60% מקרן ההלוואה ייפרע החל מתום 3 שנים ממועד לקיחת ההלוואה במשך 20 שנים ואילו יתרת 40% מקרן ההלוואה ייפרעו בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. סך של כ-46.5 מיליון ש"ח מקרן ההלוואה הראשונה, שימש לצורך פירעון ההלוואה שהועמדה לצורך רכישת מקרקעי הפרויקט ויתרת הקרן מההלוואה הראשונה וההלוואה השנייה הופקדו בפקדון שמשמש את נתיבי בנווה דורון להקמת החלק המיועד להשכרה בהתאם לתנאי הסכם הליווי של החלק המסחרי.

העמדת מסגרת האשראי המקסימלית כפופה לתנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכללם, קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לרבות היתר בנייה, רישום שעבודים ובטחונות לטובת הבנק על נכסי נתיבי בנווה דורון ועל זכויותיה בפרויקט ובהסכמי השכירות שייחתמו במסגרתו, התחלת בניית הפרויקט עד ליום 1 ביולי 2020, השקעת הון עצמי בסך של כ-47 מיליון ש"ח, וכיוצ"ב. בנוסף, התחייבה נתיבי בנווה דורון כלפי הבנק, בין היתר, כי החל מתום השנה הראשונה מתחילת תקופת ההשכרה ועד לפירעון סופי ומלא של ההלוואות על פי הסכמי הליווי של החלק המסחרי, היחס שבין ה-NOI השנתי של פרויקט ההשכרה לבין החלויות השוטפות של הלוואות הבלון וההלוואה הנוספת לא יפחת מ-1.1 וכי יחס ה-LTV בין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הבלון וההלוואה הנוספת לבין השווי של פרויקט ההשכרה לא יעלה על שיעור של 73%.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

כמו כן, נתיבי בנווה דורון התחייבה לעמידה בשיעורי השכרה מינימלים במהלך תקופת ההשכרה, כאשר לאחר שנה וחצי מתחילת תקופת ההשכרה, התחייבה להשכרה של לפחות 90% מהיחידות. הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט ההשכרה ולפרויקט מסחר ומשרדים כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי ליווי.

במסגרת הסכמי הליווי, ניתנה לבנק ערבות שאינה מוגבלת בסכום של החברה למילוי כל התחייבויות נתיבי בנווה דורון על פי הסכמי הליווי. בנוסף, התחייבה החברה כלפי הבנק כי כל עוד החברה ערבה להתחייבויות נתיבי בנווה דורון, יתקיימו, בין היתר, הגבלות ואמות מידה פיננסיות כמקובל בהסכמי ליווי שעיקרן התחייבות של החברה לעמידה ביחס הון עצמי לסך מאזן, התחייבות לעמידה בהון עצמי מינימאלי, התחייבות לעמידה ביחס חוב פיננסי ל-CAP, כאשר התחייבויות כאמור דומות במהותן ואופיין להגבלות ואמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה. (נכון למועד הדוח ההתחייבויות הן בהתאם להתחייבויות הפיננסיות שניתנו במסגרת אג"ח (סדרה יד'))

כ. באר יעקב מסחרי

בחודש אוקטובר 2014 חתמה החברה על רכישת 29/596 (כ-4.86%) ממגרש ו-201 בבאר יעקב עליו ניתן לבנות בניין הכולל 6 יח"ד ו-822 מ"ר מסחר (הרכישה בוצעה ביחד עם רכישת הזכויות בפרויקט באר יעקב 47 יח"ד). בחודש דצמבר 2016 התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקת קומבינציה עם צד ג' שהינו בעלים של 7/20 (35%) מהמגרש האמור לרכישת כ-57.14% מזכויותיו במגרש (כך שהמוכר יהיה זכאי ל-15% מהבניין). ביום 27 בדצמבר 2016 זכתה פרשקובסקי מניבים בהליך התמחרות לרכישת יתרת הזכויות במגרש (כ-60.14%). הסכמי הרכישה נחתמו בחודשים יולי 2017 וינואר 2018. כל העסקאות המפורטות לעיל, יאפשרו את בניית הפרויקט בשלמותו. בשנת 2021 רכשה פרשקובסקי מניבים מהחברה את ה-4.56% מהזכויות במגרש. נכון למועד הדוח, פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט ופועלת להוצאת היתר בניה לפרויקט.

כא. לוד בן שמן פרויקט של דירה להשכיר

ביוני 2020, התקבלה הודעה מדירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ ("דירה להשכיר") לפיה הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה, על ידי ועדת המכרזים, במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד בינוי והשיכון, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ-8,882 מ"ר) ("הקרקע") בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הכולל סך הכל 352 דירות הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי, הידוע כמכרז מס' מר/458/2018 (בסעיף זה: "המכרז" ו-"הפרויקט", לפי העניין).

לפי תנאי המכרז, פרשקובסקי מניבים הודיעה כי תרכוש את הזכויות באמצעות תאגיד חדש שיוקם בעקבות הזכייה. בהתאם לאמור הקימה פרשקובסקי מניבים חברת בת חדשה בשם נתיבי דור בבן שמן בע"מ ("נתיבי בבן שמן") אשר תדאג לתכנון, הקמה וניהול הפרויקט.

הפרויקט

בהתאם לתנאי המכרז, הפרויקט יכלול תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול חזית מסחרית של כ-1,400 מ"ר, (עיקרי), 66 יחידות דיור למכירה בצורה פרטנית בשוק החופשי ו-286 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים ("הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח") למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות ("תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות המיועדות להשכרה לטווח ארוך תיועדנה לדיור בשכר דירה מפקח לזכאים ("הדירות המפוקחות") ויתרת הדירות תושכרנה לטווח ארוך על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי ("דירות בשוק החופשי").

בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית נתיבי בבן שמן למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

שכר דירה בשוק החופשי

כאמור, 50% מהדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח יושכרו בשוק החופשי, כאשר, על פי תנאי המכרז, שכר הדירה בשוק החופשי יעודכן אחת לשנה בהתאם למדד המחירים לצרכן ובעת חידוש הסכם השכירות (לאחר 5 שנים) יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן). בנוסף, יגבה תשלום בגין דמי אחזקה.

שכר דירה מפקח

יתרת הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח (50%) יושכרו בשכר דירה מפקח, לפי הפירוט כדלקמן: 44 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים, 39 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים ו- 36 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים וכן תשלום דמי האחזקה בסך של 4 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין.

התמורה ומועד תשלומה

בחודש אוגוסט 2020 שילמה נתיבי בבן שמן סך של כ- 41.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור מרכיב הקרקע. וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 63.4 מיליון ש"ח.

המימון

בחודש אוגוסט 2020, נתיבי דור בבן שמן חתמה עם בנק לאומי על הסכם למימון הקרקע לפיו בכפוף להעמדת הון עצמי של 15.2 מיליון ש"ח ולערבות החברה, הועמדו לה מסגרות אשראי בסך של 124 מיליון ש"ח מתוכן 92 מיליון ש"ח כאשראי כספי (ששימש לתשלומים לרשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע והוצאות הפיתוח) וכ- 32 מיליון ש"ח לצורך העמדת ערבויות ביצוע לדירה להשכיר ולחברה הכלכלית לוד.

בחודש ינואר 2022, נתיבי דור בבן שמן חתמה על שני הסכמי ליווי, הראשון לחלק המגורים בפרויקט הכולל 66 יח"ד למכירה (ראה סעיף 11.2(ג) לעיל) והשני הסכם ליווי להשכרה לחלק הפרויקט הכולל 286 יח"ד להשכרה וכ- 1,400 מ"ר עיקרי של שטחי מסחר, בתנאים להלן:

1. בהתאם לתנאי הסכם הליווי להשכרה, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים כמפורט להלן, יוקצו לנתיבי דור בבן שמן, למטרת מימון חלק הפרויקט של המגורים להשכרה ופרויקט המסחר בלבד, מסגרות אשראי בסך של עד 323 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי המקסימלית"), מתוכה מסגרת אשראי פיננסי לצורך מימון הקמתו של החלק המיועד למגורים להשכרה שלא תעלה על 290 מיליון ש"ח ("מסגרת אשראי למימון ההשכרה"), סך של כ- 33 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי המקסימלית ישמשו לצורך העמדת ערבויות ביצוע וסך של כ- 15 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי המקסימלית ישמשו לצורך מימון ההקמה של החלק המסחרי ("מסגרת אשראי למימון המסחר"). סכומים שינוצלו מתוך מסגרת אשראי למימון המסחר יישאו ריבית שקלית על בסיס פריים בתוספת 0.3%. כמו כן, תשלם נתיבי דור בבן שמן עמלות מקובלות בגין ערבויות שהועמדו כאמור לעיל.

2. מסגרת אשראי למימון ההשכרה, כאמור לעיל ניתנת לניצול בהלוואה בסכום קרן של עד 150 מיליון ש"ח שתיפרע בתשלומים רבעוניים החל מחצי שנה מתום תקופת הבנייה ועד ליום 17 בינואר 2035 ("מועד פירעון מימון ההשכרה"), כאשר סכומים שינוצלו ממסגרת אשראי למימון ההשכרה כאמור יישאו ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור השווה לתשואה של אגרות חוב ממשלתיות בעלות מח"מ דומה ובתוספת של 2.55% וכן הלוואות מתחדשות לזמן קצר לתקופות של עד 3 חודשים בסכום קרן של עד 125 מיליון ש"ח שיפרעו בכל מקרה לא יאוחר, ממועד פירעון מימון ההשכרה ("האשראי הנוסף"). סכומים שינוצלו מהאשראי הנוסף יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.3%, כאשר נתיבי דור בבן שמן תהיה רשאית לאחד את האשראי הנוסף להלוואה מאוחדת שתועמד

באור 25 - התקשרויות (המשך)

החל ממועד בקשת נתיבי דור ותיפרע בתשלומים רבעוניים החל מחצי שנה מתום תקופת הבנייה ועד למועד פירעון מימון ההשכרה, כאשר סכומי ההלוואה המאוחדת יישאו ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור השווה לתשואה של אגרות חוב ממשלתיות בעלות מח"מ דומה ובתוספת של 2.60%. מתוך מסגרת האשראי למימון ההשכרה, סך של כ-92 מיליון ש"ח ישמש לצורך פירעון ההלוואה שהועמדה לצורך רכישת מקרקעי הפרויקט והיתרה תופקד בפקדון שישמש את נתיבי דור בבן שמן להקמת חלק הפרויקט המיועד להשכרה בהתאם לתנאי הסכם הליווי להשכרה.

3. העמדת מסגרת האשראי המקסימלית כפופה לתנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכללם, קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים, רישום שעבודים ובטחונות לטובת הבנק על נכסי נתיבי דור בבן שמן ועל זכויותיה בפרויקט ובהסכמי השכירות שייחתמו במסגרתו, השקעת הון עצמי בסך של כ-57.8 מיליון ש"ח, וכיוצ"ב. בנוסף, התחייבה נתיבי דור כלפי הבנק, בין היתר, כי החל מתום 18 חודשים מתחילת תקופת ההשכרה ועד לפירעון סופי ומלא של ההלוואות על פי הסכמי הליווי להשכרה, היחס שבין ה-NOI השנתי לבין ההתחייבויות השוטפות לא יפחת מ-1.1 וכי יחס ה-LTV לא יעלה על שיעור של 72%. כמו כן, נתיבי דור בבן שמן התחייבה לעמידה בשיעורי השכרה מינימליים במהלך תקופת ההשכרה, כאשר לאחר שנה וחצי מתחילת תקופת ההשכרה, נתיבי דור התחייבה להשכרה של לפחות 90% מהיחידות. הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט ההשכרה ולפרויקט המסחרי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי ליווי.

במסגרת הסכמי הליווי, ניתנה לבנק ערבות שאינה מוגבלת בסכום של החברה למילוי כל התחייבויות נתיבי דור בבן שמן על פי הסכמי הליווי. בנוסף, התחייבה החברה כלפי הבנק כי כל עוד החברה ערבה להתחייבויות נתיבי דור, יתקיימו, בין היתר, הגבלות ואמות מידה פיננסיות אשר הוסכמו בין החברה לבין התאגיד הבנקאי.

בחודש ינואר 2022 התקבלו לפרויקט היתרי חפירה, דיפון וביסוס והעבודות החלו.

כב. הרצליה מסחרי

בחודש יולי 2019, פרשקובסקי מניבים, זכתה בהליך התמחרות שבוצע במסגרת הליך פירוק שיתוף לרכישת כ-54% מהמקרקעין הידועים כמגרש 4008 לפי תב"ע הר/2030 ו-הר/2030א, המהווה את חלקה 49 בגוש 6591, בהרצליה (להלן בסעיף זה: "המקרקעין") בתמורה לסך של כ-206 מיליון ש"ח. פרשקובסקי מניבים התקשרה עם בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין בהסכם שירותי בניה לפיו, עבור בניית הפרויקט בגין חלקם של בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין (כ-46%) ועבור בניית מרתף הפרויקט, תשולם לחברה תמורה כקבוע בהסכם. על פי זכויות הבנייה הקיימות לתאריך הדוח, על המקרקעין ניתן להקים מבנים הכוללים כ-46 אלפי מ"ר בייעוד לתעסוקה ולמסחר וכן חניון שהזכויות בו היו שייכות לצדדי ג'. על אף האמור, ביום 27 ביולי 2021 התקשרה פרשקובסקי מניבים בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו המהוות מחצית משטחי המרתף בפרויקט (בחלקים בלתי מסוימים), בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח. בנוסף, ביום 19 בדצמבר 2021 התקשרה פרשקובסקי מניבים עם צד ג' אחר, שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת 6.45% משטחי החניות במרתף הפרויקט בתמורה לסך של 1.4 מיליון ש"ח. לפרויקט נתקבל היתר חפירה ודיפון.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

כג. מתחם האלף ראשון לציון - מגרש 541

ביום 1 באוקטובר 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז שפורסם על ידי עיריית ראשון לציון, לביצוע עבודות בינוי ולרכישת מקרקעין הידועים כמגרש 541 חלק בחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ- 23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000" ("המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של כ-166.7 מיליון (בתוספת מע"מ) ("התמורה").

ביום 11 בנובמבר 2020 אישרה מועצת העיר ראשון לציון את ההתקשרות בהסכם בין פרשקובסקי מניבים לעיריית ראשון לציון. בהתאם לתנאי המכרז, קיימת לפרשקובסקי מניבים אופציה למכור לעיריית ראשון לציון ב"מכר חוזר" את המקרקעין במשך תקופה של שנתיים ממועד אישור מועצת העירייה את התקשרות העירייה בהסכם (פרשקובסקי מניבים תהיה רשאית לבקש מהעירייה הארכה של תקופת המכר החוזר בעוד 6 חודשים נוספים מעבר לשנתיים. הארכה כאמור תהיה בהתאם לשיקול דעתה של העירייה).

נכון לתאריך הדוח, השימושים המותרים על המקרקעין הינם של מסחר, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור. פרשקובסקי מניבים מתכננת להקים על הקרקע בית מלון עם 150 חדרים, לגבי התקשרה בהסכם שכירות מותנה עם צד ג', כ- 8,000 מ"ר של שטחי מסחר וכן כ- 5,000 מ"ר של מבני ציבור שצפויים להימסר לעירייה. בנוסף, פרשקובסקי מניבים פועלת בשיתוף עם הרשות המקומית לקידום תוכנית של שימושים מעורבים לרבות דיור להשכרה ברת השגה לטווח ארוך ובכפוף להליך של אישור תב"ע, ניתן יהיה לבנות על הקרקע בין היתר כ-1,000 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך 217,054 אלפי ש"ח.

כד. גן רשל הרצליה - קומבינציה בעין ותמורות - חלק החברה (55.5%)

ביום 20 באוקטובר 2020, החברה התקשרה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("המוכר") בהסכם להמחאת כל זכויותיו והתחייבויותיו מכוח הסכם קומבינציה שנחתם בין המוכר לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 207 בגוש 6663, בשכונת גן רשל בהרצליה (בהתאמה: "בעלי המקרקעין", "המקרקעין" ו- "הסכם הקומבינציה").

בהתאם להוראות תכנית בניין עיר הר/2369, ניתן לבנות על המקרקעין 156 יחידות דיור. היחידות שייבנו במקרקעין תחולקנה בין החברה לבין בעלי המקרקעין באופן שבו החברה תהיה זכאית ל- 77.75% מהיחידות ואילו בעלי המקרקעין ל- 22.25% מהיחידות. בנוסף, יהיו זכאים בעלי המקרקעין ל- 28.6174% מתקבולי החברה ממכירת יחידות החברה.

בנוסף, תשלם החברה למוכר תמורת המחאת הזכויות וההתחייבויות מכוח הסכם הקומבינציה, סך של 5,500 אלפי ש"ח, החוזר הוצאות תכנון בסך של כ- 215 אלפי ש"ח, וכן מחצית מהרווח היזמי של החברה העולה על 18% (רווח יזמי ביחס לעלות הכוללת), אם וככל שיהיו רווחים בשיעור כאמור, והכל בתוספת מע"מ.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, נכללה התחייבות למוכר מקרקעין בגין התחייבות שירותי הבניה והתמורות בסך של כ- 112,474 אלפי ש"ח.

כה. באר יעקב מגרש 133

בהתאם להחלטת ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל מיום 28/12/2020, החברה זכתה במכרז לרכישת זכויות חכירה במושע במגרש לבנייה רוויה של סה"כ 100.9 יח"ד בחלק בלתי מסוים והידוע כמגרש 133, חלק מחלקה 162 בגוש 4041 בבאר יעקב המיועד לבניית 174 יח"ד בבנייה רוויה (בסעיף זה: "המקרקעין"). יצוין כי זכות החכירה של המקרקעין מתייחס לחלקה היחסי של קק"ל, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית ממ/4/1517 לפיה הוקצו לקק"ל זכויות להקמת 100.9 יח"ד מתוך 174 יח"ד סה"כ במגרש.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

התמורה בגין זכויות החכירה לבנייה רוויה של 100.9 יח"ד מסתכמת לסך של כ-67,668 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח). סכום הוצאות הפיתוח שתשלם החברה לרמ"י הינו כ-1,318 אלפי ש"ח. בנוסף, החברה תידרש לתשלום אגרות והיטלים למועצת באר יעקב בהתאם לחוקי העזר העירוניים. התמורה שולמה באמצעות הון עצמי ונטילת הלוואה מבנק בסך של כ-64 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.4%.

כז. מתחם הרובע המיוחד - אשדוד

ביום 20 בינואר 2021 התקשרה החברה בחוזה עם אחים דוניץ בע"מ (בסעיף זה: "המוכרת"), לפיו החברה תרכוש מהמוכרת את זכויותיה ב-4 מגרשים במתחם "הרובע המיוחד" באשדוד בשטח כולל של כ-10 דונם והידועים כמגרשים מס' 614 - 617 כהגדרתם בתכנית "הרובע המיוחד - אשדוד" שמספרה 3/124/03/3 המאפשרת, בין היתר, להקים על כל אחד מהמגרשים הנ"ל מבנה בן 96 יח"ד (ובסה"כ על כלל המקרקעין 4 מבנים הכוללים 384 יח"ד) (בסעיף זה: "חוזה המכר" ו-"המקרקעין", בהתאמה). בתמורה למקרקעין שילמה החברה למוכרת סך של כ-238 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "התמורה").

כז. חיפה - רמת הנשיא

ביום 26 ביולי 2021 התקשרה החברה בחוזה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכרת"), לפיו החברה תרכוש מהמוכרת את המקרקעין, הידועים כמגרשים 101, 102 ו-105 בחלקות 28, 29 ו-32 בגוש 12721 בשכונת רמת הנשיא בחיפה, דירה שנבנתה על ידי המוכרת בפרויקט "רמת הנשיא" בחיפה וכן זכויות בניה שלא נוצלו על ידי המוכרת במקרקעין סמוכים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע חפ/מק/919 ד', על המקרקעין זכויות בניה מאושרות להקמת כ-352 יח"ד ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון. בתמורה למקרקעין תשלם החברה למוכרת סך של כ-215 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "התמורה"). התמורה שולמה באמצעות הון עצמי ונטילת הלוואה מבנק בסך של כ-172 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.3%.

בהתאם להוראות ההסכם, ייתכן ותשולם למוכרת תמורה מותנית נוספת וזאת בגין ניצול זכויות בניה מעבר ל-39,776 מ"ר עיקרי וכן בגין אישור זכויות בניה עתידיות, ככל שיאושרו, בשיעורים משתנים, על-פי מדרגות שהוסכמו בין הצדדים כמפורט להלן:

1. בגין תוספת שטח עיקרי מעל 39,776 מ"ר ועד 43,166 מ"ר, ישולם למוכרת סך של 5,500 ש"ח למטר והמוכרת תשא במלוא היטל ההשבחה.
 2. בגין תוספת שטח עיקרי מעל 43,167 מ"ר ועד 46,557 מ"ר, ישולם למוכרת סך של 4,125 ש"ח למטר והמוכרת תשא ב-75% מהיטל ההשבחה.
 3. בגין תוספת שטח עיקרי של מעל 46,557 מ"ר, ישולם למוכרת סך של 2,750 ש"ח למטר והמוכרת תשא ב-50% מהיטל ההשבחה.
- החברה פועלת לקידום תב"ע להוספת שטחי בנייה שיאפשרו בניית 242 יח"ד נוספות כך שהפרויקט יכלול כ-594 יח"ד.
- יצוין כי אין וודאות שתוספות זכויות כאמור יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

כח. ביום 1 באוגוסט 2021 זכתה פרשקובסקי מניבים ביחד עם חברה פרטית בבעלותו של מר אריה פרשקובסקי, שהינו אחיו של מר ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה אותו הן מייצגות להשכרה. הזכייה אושרה בבית משפט ביום 25 בנובמבר 2021.

כט. ביום 13 בדצמבר 2021, זכתה חברה נכדה, פרשקובסקי באלף בע"מ (המוחזקת בשרשור בשיעור של 100% ע"י החברה), בהתמחרות לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו - 9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ - 15,834 מ"ר) ו - A1000 (כ - 1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ). זכיית חברת הנכדה אושרה ע"י בית המשפט בחודש ינואר 2022. בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין פרויקט שיכלול כ- 750 דירות למעונות סטודנטים בשטח פלדלת של כ- 38 מ"ר עם חניון תת קרקעי (אשר יוצגו תחת מגזר דיור להשכרה בישראל) וכן שטחי משרדים של כ- 22 אלף מ"ר (עיקרי) וכ- 1,250 מ"ר (עיקרי) מסחר ושטחים תת קרקעיים לטובת הקמת חניון המיועדים להשכרה (אשר יוצג תחת מגזר מבנים מסחריים בישראל).

ל. בני דן תל אביב- פינני בינוי

במהלך חודש נובמבר 2018, החלה החברה להחתים בעלי זכויות במתחם המקרקעין שלעיל על הסכמים בדבר ייזום והקמת פרויקט במסגרת תמ"א 38/2. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג כמקובל בהסכמים מסוג זה לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.

הפרויקט מוקם ברחובות בני דן צירלסון בצפון הישן של תל אביב בסמוך לפארק הירקון. הפרויקט כולל הריסת 4 בניינים ישנים בהם 55 יח"ד ובניית 4 בניינים חדשים בהם 106 יח"ד בהתאם לתמ"א 38/2 ותוכנית הרובעים של תל אביב, כאשר 55 יח"ד חדשות יימסרו לבעלי הזכויות ו-51 יח"ד ישווקו ע"י החברה.

נכון לתאריך הדוח, החברה החתימה 54 דיירים מתוך 55 בעלי הזכויות במתחם. החברה החלה לשווק את הפרויקט בחודש דצמבר 2021 בכפוף להוצאת היתרי בנייה תוך 12 חודשים מיום החתמת הסכמי המכר.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

לא. מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות

(1) גוש 3924 חלקה 99- ראשון לציון

ביום 23 בינואר 2002 התקשרה א.ש.י. עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 4,211 מ"ר מתוך חלקת מקרקעין הידועה כגוש 3924 חלקה 99 בשטח כולל של 13,422 מ"ר בראשון לציון (בסעיף זה: "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ-463 אלפי דולר ארה"ב. במועד הרכישה יעוד המקרקעין היה לנופש מטרופוליני. לאור האמור, א.ש.י. רשומה כבעלים של 4,211 מ"ר מתוך שטח המקרקעין.

כמו כן, הומלצה להפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז, תוכנית רצ/1/92 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית ראשון לציון לשינוי ייעוד המקרקעין מנופש מטרופוליני למגורים. בנוסף, קיימת הפקעה על חלק מהמקרקעין להרחבת כביש וכן רשומות זיקת הנאה וזכות קדימה על המקרקעין.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-2,257 אלפי ש"ח. לתאריך הדוח החברה לא יכולה להעריך את זכויות הבנייה שיאשרו למקרקעין, ככל ויאשרו וכן את שינוי הייעוד ביחס למקרקעין.

(2) גוש 3947 חלקים מחלקה 10 - מגורים במתחם האלף ראשון לציון

בחודש נובמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם לרכישת זכויותיהם ב- 50,000/9,496,630 חלקים מחלקה 10 בגוש 3947 במתחם האלף בראשון לציון המקנים זכויות ל-1,506 מ"ר בתמורה לסך של 6,500 אלפי ש"ח. בהתאם לטבלאות איחוד וחלוקה של תוכנית רצ/מק/7/1000/1 הזכויות מקנות 16.3% ממגרש תמורה 1072 שיכללו 76 יח"ד למגורים, היינו חלקה של החברה מסתכם ב-12.4 יח"ד. בכוונת החברה לפעול לצורך התקשרות עם יתרת בעלי הקרקע במגרש והוצאת היתרי בניה, בכפוף לאישור התב"ע.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-10,556 אלפי ש"ח.

(3) גוש 3633 חלקות 108,109 ו-111- ראשון לציון

ביום 22 בנובמבר 2017 התקשרה החברה עם אחייניותיו של מר ארנון פרשקובסקי (מבעלי השליטה בחברה המכהן כנשיא החברה) בעסקה לרכישת זכויותיהן בקרקע בשטח של כ- 830 מ"ר (המהווים 3.7% (2/54) מחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 בראשון לציון (להלן בסעיף זה: "החלקות")) וזאת בתמורה לסך של כ-1,204 אלפי ש"ח. בגין הסכם זה הוגשו תובענות לבית המשפט, בדרישה לאכיפה מחד וביטול מאידך, בשל המחלוקת בשאלה על מי לשאת בהיטל השבחה בגין תוכניות שקיבלו תוקף עובר לחתימת ההסכם (להלן: "התובענה").

לימים, בחודש מרץ 2021 (לאחר שזכתה בחודש פברואר 2021 בהתמחרות שנערכה אצל כונס נכסים שמינה בית משפט במסגרת הליך פירוק שיתוף), חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות לכ-57.4% נוספים מהחלקות האמורות מאחיינית נוספת של מר ארנון פרשקובסקי ומצדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בתמורה לסך של כ-36.2 מיליון ש"ח (לפי שווי של 63 מיליון ש"ח ל-100% מהזכויות) וזאת באישור בית משפט.

בעקבות תוצאות התמחרות כאמור, הגיעו הצדדים בתובענה לפשרה, ביחס לזכויות ב-3.7% מהחלקות נשוא ההסכם מיום 22.11.2017, לפיה החברה תרכוש את הזכויות מושא ההסכם האמור במחיר שנקבע דאז, מחודש נובמבר 2017, וכי החברה תישא בהיטל השבחה גם בשל תוכניות שקיבלו תוקף לפני חתימת ההסכם כאמור.

יצוין כי יתרת כ-38.9% מהזכויות בחלקות מוחזקים בידי בעלי השליטה בחברה, איתם ערכה החברה הסכם שיתוף לצורך פיתוח הקרקע עד לאישור תב"ע מפורטת לגבי המקרקעין.

באור 25 - התקשרויות (המשך)**לא. מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות (המשך)**

יצוין כי לגבי חלקות 108 ו- 111 קיימות תב"ע בהכנה בייעוד למגורים.

עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-41,550 אלפי ש"ח.

4) הרצל 112 ראשון לציון- חלק החברה 75%

ביום 22 בפברואר 2021 התקשרה החברה צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת 75% מזכויותיו בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 ראשון לציון עליהם בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ- 460 מ"ר בתמורה ל- 9,375 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "המקרקעין"). בנוסף, התקשרה החברה מול אותו צד ג' בהסכם שיתוף לקידום ביצוע של פרויקט פינוי בינוי ביחס של 75% לחברה ו- 25% לצד ג' במתחם הידוע כמתחם "החייל האלמוני" המתפרס על המקרקעין ועל חלקות 197-195, 201-206, 209, 435-442 ו- 415 ראשון לציון ("מתחם החייל האלמוני"). במתחם החייל האלמוני בשלמותו קיימים 196 יח"ד שצפויות להתפנות ובמקומן צפוי לקום פרויקט שצפוי לכלול כ- 700 יח"ד. שיעור ההחתמות על הסכמי פינוי בינוי עומד ליום המאזן על כ- 55%.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-10,327 אלפי ש"ח.

5) להלן פירוט בדבר עתודות קרקע חקלאיות הכלולות בתוכנית תמ"ל 3003 ברחובות נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

בחודש דצמבר 2021 נודע לחברה על הפקדה לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבנייה של תוכנית תמ"ל 3003, שהוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, המתייחסת למרחב המאופיין בייעוד חקלאי בשכונת רחובות מזרח ("התוכנית המוצעת", ו-"המרחב החקלאי", בהתאמה).

מטרת התוכנית המוצעת הינה הסדרת הבינוי והפיתוח של המרחב החקלאי לשימושים מעורבים של מגורים, שטחי תעסוקה, מבני ציבור, מסחר ועוד.

עד ליום 31 בדצמבר 2021, החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית המוצעת בהיקף של כ- 91 דונם במרחב החקלאי ("שטחי החברה"), שסווגו כמלאי לזמן ארוך, לפי עלות, שהסתכמה לסך של כ- 152.3 מיליוני ש"ח וזאת במספר עסקאות כמפורט להלן.

במסגרת התוכנית המוצעת, מוצע כי יוקנו לחברה בשטחי החברה, זכויות לבניית 420 יח"ד למגורים, 292 יח"ד להשכרה ארוכת טווח, זכויות בשטח של כ- 4,777 מ"ר לייעוד מסחר וכן 15,354 מ"ר לייעוד לתעסוקה. בנוסף, החברה התקשרה עם צדדי ג' ב-2 עסקאות קומבינציה ששיעור הקומבינציה בהן יקבע במועד אישור התוכנית המוצעת. בהתאם לתוכנית המוצעת, מוצע כי ביחס לשטח הקומבינציה בעסקה הראשונה, יוקנו למוכרים זכויות במגרשי התמורה לכ- 333 יח"ד למגורים, כ- 2,900 מ"ר בייעוד למסחר וכ- 7,580 מ"ר בייעוד לתעסוקה, כאשר בשלב זה, עסקת הקומבינציה עם החברה תחול רק על השטחים למגורים והמסחר שיוצמד למגורים. בנוסף, בעסקת הקומבינציה השנייה מוצע שיוקנו למוכרים זכויות במגרשי התמורה לכ- 62 יח"ד למגורים.

יישום התוכנית המוצעת כפוף, בין היתר, לאישורה הסופי למתן תוקף של התוכנית במתכונת המוצעת.

1. רחובות (גוש 3692 חלקה 35) - חלק החברה 100%

ביום 22 ביולי 2016 התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 2,500 מ"ר מתוך חלקת מקרקעין הידועה כגוש 3692 חלקה 35 בשטח כולל של 15,499 מ"ר ברחובות (בסעיף זה: "המקרקעין") בתמורה לסך של כ- 2,250 אלפי ש"ח. החברה הגישה תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין, אשר נמצאת בהליכי דיון בבית המשפט.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-2,409 אלפי ש"ח.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

לא. מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות (המשך)

2. רחובות (גוש 3693 חלקה 53) - חלק החברה 100%

א. בימים 13 במרץ 2018 ו- 3 ביולי 2018 התקשרה החברה בהסכם ובתוספת להסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 11,381 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 53 בשטח כולל של כ- 29,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 12,519 אלפי ש"ח.

ב. ביום 28 במרץ 2018 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 6,711 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 53 בשטח כולל של כ- 29,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 6,711 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 20,573 אלפי ש"ח.

3. רחובות (גוש 3693 חלקה 49) - חלק החברה 100%

ביום 16 במאי 2018 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 11,823 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 49 בשטח כולל של כ- 51,426 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 13,005 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 13,926 אלפי ש"ח.

4. רחובות (גוש 3692 חלקה 22) - חלק החברה 100%

ביום 31 בדצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3692 חלקה 22 בשטח כולל של כ- 18,464 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 1,700 אלפי ש"ח. החברה הגישה תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין. בתקופת הדוח, נחתם הסכם פשרה מול יתרת בעלי הקרקע, לפיו עם אישור התביעה יוגשו הצעות לעסקאות קומבינציה בקרקע, כאשר לחברה זכות סירוב ראשונה.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 1,852 אלפי ש"ח.

5. רחובות (גוש 3693 חלקה 15) - חלק החברה 100%

ביום 28 בנובמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות בחלקת מקרקעין הידועה כחלקה 15 בגוש 3693 במזרח רחובות בשטח של 49,650 מ"ר, בתמורה לסך של כ- 87,500 אלפי ש"ח.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 98,391 אלפי ש"ח.

6. רחובות (גוש 3693 חלקה 49) - חלק החברה 100%

ביום 10 במאי 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 2,000 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 49 בשטח כולל של כ- 51,426 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 3,600 אלפי ש"ח.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 3,852 אלפי ש"ח.

7. רחובות (גוש 3689 חלקה 18) - חלק החברה 100%

ביום 26 ביולי 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3689 חלקה 18 בשטח כולל של כ- 34,636 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 1,250 אלפי ש"ח.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 1,363 אלפי ש"ח.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

לא. מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות (המשך)

8. רחובות (גוש 3693 חלקה 4) - חלק החברה 100%

ביום 2 באוגוסט 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 500 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3689 חלקה 4 בשטח כולל של כ- 31,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 1,350 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 1,465 אלפי ש"ח.

9. רחובות (גוש 3689 חלקה 18) - חלק החברה 100%

ביום 3 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 250 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3689 חלקה 18 בשטח כולל של כ- 34,636 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 375 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 405 אלפי ש"ח.

10. רחובות (גוש 3689 חלקות 53+49) - חלק החברה 100%

ביום 12 באוקטובר 2020, התקשרה החברה עם בעלי זכויות במקרקעין שהינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בסעיף זה: "המוכרים") במערכת הסכמים ביחס למקרקעין, כמפורט להלן:

1. הסכם מכירה לפיו, החברה תרכוש מהמוכרים בתמורה לתשלום במזומן כ- 2.5 דונם בחלקות 49 ו- 53 בגוש 3693, בתמורה לסך של כ- 5,425 אלפי ש"ח (התמורה נקבעה על פי הערכות שווי שבוצעו למקרקעין האמורים).

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 5,818 אלפי ש"ח.

2. הסכם קומבינציה מותנה, בין היתר, באישור התוכנית המוצעת ורכישה של 100% מהזכויות במגרשים שינבעו לאחר אישור התוכנית המוצעת מחלקות 49, 53 וחלקה 54 (שאניה חלק ממערכת ההסכמים כאמור לעיל) ("מגרשי התמורה") לפיו, החברה תתקשר עם המוכרים בעסקה ביחס לתירת השטחים שברשותם בחלקות 49 ו- 53 בגוש 3693 ובשטח כולל של כ- 46 דונם ("שטח הקומבינציה"). בהתאם להסכם הקומבינציה כאמור, שיעור הקומבינציה יקבע במועד אישור התוכנית המוצעת, אם וככל שתאושר, לגבי אותם חלקים של מגורים ומסחר הנלווה למגורים שיוקצו להם במסגרת התוכנית המוצעת ביחס לשטח הקומבינציה. כמו כן, בהסכם הקומבינציה נקבע, כי למשך תקופה של 24 חודשים ממועד אישור התוכנית המוצעת, לחברה זכות להתקשר עם המוכרים בהסכם קומבינציה, באותם התנאים וזאת ביחס לשטחי התעסוקה והמסחר הנלווה לתעסוקה שיוקצו למוכרים.

11. רחובות (גוש 3689 חלקה 18) - חלק החברה 100%

ביום 1 בנובמבר 2020 התקשרה החברה ב-2 הסכמים עם צדדי ג' שונים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזים לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 250 מ"ר כ"א (סה"כ 500 מ"ר) מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3689 חלקה 18 בשטח כולל של כ- 34,636 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 400 אלפי ש"ח כ"א (סה"כ כ- 800 אלפי ש"ח). עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 872 אלפי ש"ח.

12. רחובות (גוש 3693 חלקה 4) - חלק החברה 100%

ביום 8 בנובמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 500 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 4 בשטח כולל של כ- 31,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 1,290 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 1,406 אלפי ש"ח.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

לא. מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות (המשך)

13. רחובות (גוש 3693 חלקה 51) - חלק החברה 100%

ביום 8 באפריל 2021, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם קומבינציה מותנה בין היתר, באישור תוכנית תמ"ל 3003 ברחובות לגבי זכויות שינבעו מגוש 3693 חלקה 51. בהתאם להסכם הקומבינציה כאמור, שיעור הקומבינציה יקבע במועד אישור התוכנית, אם וככל שתאושר, לגבי אותם חלקים של מגורים ומסחר הנלווה למגורים שיוקצו למוכרים במסגרת התוכנית ביחס לשטח הקומבינציה. בהתאם לתוכנית המוצעת, מוצע כי ביחס לשטח הקומבינציה בסעיף זה יוקנו למוכרים זכויות מגרשי התמורה לכ- 62 יח"ד למגורים.

14. רחובות (גוש 3693 חלקה 4) - חלק החברה 100%

ביום 23 ביוני 2021 התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 500 מ"ר מתוך חלקת המקרקעין הידועה כגוש 3693 חלקה 4 בשטח כולל של כ- 31,193 מ"ר ברחובות, בתמורה לסך של כ- 1,430 אלפי ש"ח. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 1,530 אלפי ש"ח.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

לב. דירוג

ביום 14 בנובמבר 2018, קבעה מדרוג בע"מ, שהינה חברת דירוג שקיבלה את אישור הממונה על שוק ההון במשרד האוצר (להלן: "החברה המדרגת"), דירוג A3 יציב לחברה. עובר למועד ההתקשרות עם החברה המדרגת, אישר דירקטוריון החברה כי, כל עוד החברה תהיה מדרגת, החברה תשאף לשמור על עמידה ביחסים פיננסיים כמפורט להלן:

1. במהלך תקופת הדירוג החברה תשאף לשמור על יחס חוב ל-CAP שלא יעלה על 65%;

"חוב" משמעו - אשראי מתאגידים בנקאים בתוספת אגרות חוב.

"CAP" משמעו - חוב (כהגדרתו לעיל) בתוספת התחייבויות למסים נדחים ובתוספת הון עצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).

2. במהלך תקופת הדירוג תשאף החברה לשמור על יתרות מזומנים בדוח המאוחד של כ-20-15 מיליון ש"ח.

3. במהלך תקופת הדירוג תשאף החברה כי בכפוף לעמידה במבחני החלוקה, לא לחלק דיבידנד העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה (רווח נקי בניכוי רווחי שיערוך שטרם מומשו).

יודגש כי האמור לעיל ביחס לעמידה ביחסים פיננסיים, אינו מהווה התחייבות של החברה כלפי החברה המדרגת ו/או כל גורם אחר.

בתקופת הדוח וליום המאזן, החברה עמדה ביחסים הפיננסיים שפורטו לעיל.

ביום 14 באוקטובר 2021 התקבלה הודעת מידרוג בע"מ על עדכון דירוג החברה ואג"ח (סדרה יג') ל-A2 יציב.

ביום 12 בינואר 2022 התקבלה הודעת מידרוג בע"מ על דירוג A2 יציב לאגרות החוב (סדרה יד').

לג. רכישה עצמית

בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה בדבר תכניות רכישה עצמית של מניות החברה, רכשה החברה בשנים 2016 - 2018 כ- 1,561,573 מניות רגילות בתמורה לסך כולל של כ- 33,706 אלפי ש"ח. המניות שנרכשו הפכו לרדומות בעקבות הרכישות כאמור.

לד. תשקיף מדף

ביום 23 באוגוסט 2021, פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2021 הנושא את התאריך 24 באוגוסט 2021. תשקיף המדף בתוקף עד לחודש אוגוסט 2024.

באור 26 - התחייבויות תלויות

א. שעבודים

(1) להבטחת התחייבויותיהן לבנקים ולצדדי ג' רשמו החברה וחברות בנות (לענין באור זה "החברה") את השעבודים הבאים, זאת ביחס למקרקעין שונים של החברה:

שעבוד צף שוטף וקבוע על זכויות החברה לרבות זכויות חוזיות במקרקעין ובפרוייקטים הנבנים או שייבנו על המקרקעין המיועדים למכירה או להשכרה. שעבוד שוטף וקבוע על כספים וזכויות החברה לקבלת כספים מדמי שכירות ומרוכשי יחידות בפרוייקטים שבונה החברה לרבות כספים שיגיעו אם יגיעו מהם בהשבה עקב ביטול חוזה לרבות מרכיב המע"מ שיוחזר, ומימסרים אשר הופקדו ו/או יופקדו מדי פעם לפעם בבנק.

שעבוד על זכויות של החברה לקבלת פטור, הנחה או הקלה כל שהיא ביחס לנכס או לכל עסקה. שעבודים על נכסי החברה, הון מניות, מכונות וציוד, כספים, שטרות, ני"ע, הפקדונות והזכויות בחשבון בנק של החברה, כל פקדונות החברה בבנק, כל התקשרויות החברה עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים לבניה בנכס, כל הציוד וחומרי הבניה בנכסים וזכויות הביטוח וזכויות הנובעות מביטוח רכוש החברה לרבות זכויות ביטוח קיימות ועתידיות וכלי רכב של החברה.

שעבוד המחאת זכויות המגיעות לחברה מצדדי ג'.

שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ומשכון של הון המניות שטרם נדרש, הון המניות שנדרש בטרם נפרע ואת המוניטין כפי שהם היום וכפי שהם יהיו בעתיד.

שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהן. השעבודים בחלקם בסכום קבוע ובחלקם ללא הגבלה בסכום.

יתרת התחייבויות החברה המובטחות בשעבודים (לרבות ערבויות לרוכשי דירות וצדדי ג' וערבויות שהועמדו) מסתכמת לתאריך המאזן בסך של כ- 3,069,911 אלפי ש"ח.

(2) להבטחת תשלום הקרן והריבית שהחברה התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב וכל יתר תנאי החוב יצרה החברה לטובת הנאמנים בטחונות כמפורט להלן:

(א) אגרות חוב (סדרה יג')-

1. שעבוד יחיד שוטף וקבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה בחשבון העודפים בו יופקדו כספי העודפים (כהגדרתם בתיקון לשטר הנאמנות) מפרויקט פרשקובסקי בחיפה פינני בינוי ופרויקט רמלה מערב מגרשים 208-209.

2. שעבוד קבוע על כל זכויות החברה בכספי העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שהחברה תהיה זכאית לקבל כ"כספי עודפים" מפרויקט פרשקובסקי בחיפה פינני בינוי ופרויקט רמלה מערב מגרשים 208-209. השעבוד ניתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה יג) ועד לגבול סכום הקרן של 150,000 אלפי ש"ח בתוספת ריבית שנתית מקסימלית בשיעור של 3.35% (היינו, עד לסכום כולל של כ-162,666 אלפי ש"ח).

יתרת אגרות החוב (סדרה יג') בדוחות הכספיים (כולל ריבית לשלם) הינה בסך 149,788 אלפי ש"ח.

(ב) אגרות חוב (סדרה יד')-

אג"ח (סדרה יד') שהונפקו לאחר תאריך המאזן, אינן מבוטחות בבטחונות.

באור 26 - התחייבויות תלויות

ב. ערבויות

1. א.ש.י. העמידה ליום 31 בדצמבר 2021 ערבויות ביצוע ואחרות בסך כ - 215 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 338 אלפי ש"ח).
2. החברה העמידה ערבויות בנקאיות לטובת רוכשי דירות ליום 31 בדצמבר 2021 בסך כ- 936,859 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 2,010,884 אלפי ש"ח) וכן העמידה החברה ערבויות ביצוע ואחרות בסך של כ- 147,461 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 168,276 אלפי ש"ח).
3. פרשקובסקי מניבים העמידה ערבויות בנקאיות לטובת רוכש נכס מסחרי בהקמה ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- 168,880 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 115,592 אלפי ש"ח).
4. נתיבי דור בנווה דורון העמידה ערבויות לטובת רוכשי דירות ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- 64,881 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 17,160 אלפי ש"ח).
5. פרשקובסקי מניבים נתיבי דור בנווה דורון ונתיבי דור בבן שמן העמידו נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ערבויות ביצוע ואחרות בסך של 100,840 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 56,330 אלפי ש"ח).
6. החברה ערבה לפרשקובסקי מניבים בגין הלוואה אותה נטלה בפרויקט המסחרי ברחובות. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 55,299 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 36,466 אלפי ש"ח).
7. החברה ערבה להלוואה אותה נטלה פרשקובסקי מניבים בגין פרויקט מילנייה במתחם האלף בראשון לציון. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 147,243 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 49,908 אלפי ש"ח).
8. החברה ערבה לפרשקובסקי מניבים בגין הלוואה שנטלה לרכישת הקרקע בהרצליה מסחרי. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 156,401 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 156,478 אלפי ש"ח).
9. החברה ערבה לנתיבי דור בנווה דורון בגין הלוואה אותה נטלה בפרויקט דירה להשכיר רמלה מערב מגרשים 301 ו-308. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 203,309 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 198,540 אלפי ש"ח).
10. החברה ערבה לנתיבי דור בבן שמן בגין הלוואות שנטלה לצורך רכישת הקרקע בלוד. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 92,016 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2021 : 92,011 אלפי ש"ח).
11. החברה ערבה לפרשקובסקי מניבים בגין הלוואה שנטלה לצורך רכישת הקרקע במתחם האלף מגרש 541. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 139,873 אלפי ש"ח.
12. החברה ערבה לפרשקובסקי בפארק המדע בגין הלוואה שנטלה לרכישת 50% מהקרקע בנס ציונה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 3,832 אלפי ש"ח.

באור 26 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות משפטיות ואחרות

נגד הקבוצה הוגשו תביעות דיירים בגין ליקויי בנייה ואחרים בקשר עם הפרויקטים שביצעה בסך כולל של 2,174 אלפי ש"ח. בנוסף, הוגשו תביעות מעובדי קבלני משנה בגין הפרשי שכר ואחרים בסך של 95 אלפי ש"ח ותביעות בנושאים אחרים בסך כולל של 3,456 אלפי ש"ח. נכון ליום 31.12.2021 כללה הקבוצה בדוחותיה הפרשה בגין מלוא התביעות בסך של 2,704 אלפי ש"ח בהתאם להערכת ההנהלה החברה ובהסתמך על חוות דעתם של היועצים המשפטים שלה בגין החשיפה האפשרית של תביעות אלו.

ד. התניות פיננסיות

1. התחייבויות לעמידה בהתניות פיננסיות מול בנקים

א. החל מחודש דצמבר 2017, במסגרת חתימה על הסכמי מימון שונים מול בנק דיסקונט והעמדת מסגרת אשראי לחברה לצורך מסגרת אשראי כללית, התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות בהם הון עצמי מינימלי של 230 מיליון ש"ח, יחס הון עצמי של החברה לסך מאזן החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות שלא יפחת משיעור של 17% ויחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה שלא יעלה על 80%.

ב. בחודש דצמבר 2019 חתמה החברה על כתב התניות פיננסיות עם בנק לאומי, במסגרתו התחייבה החברה שעד לפירעון סופי ומלא של האשראי היא תעמוד באמות המידה שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות החוב של החברה. נכון למועד הדוח, מחויבת החברה כלפי הבנק בעמידה באמות מידה פיננסיות כפי שהתחייבה בהנפקת אגרות החוב (סדרה יד') ראו סעיף 2 להלן.

ג. בדבר הסכמי מימון ואמות מידה פיננסיות של חברות הנכסים בארה"ב עם בנק לאומי ארה"ב – ראה באור 25(יב).

ד. יתרת ההתחייבויות (הלוואות אגרות חוב וערבויות) ליום 31 בדצמבר 2021 בגין קיימות התניות פיננסיות מסתכמת בסך של 3,069,911 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח, עומדת החברה בכל התנאים המפורטים לעיל.

ביאור 26- התחייבויות תלויות (המשך)

ד. התניות פיננסיות (המשך)

2. להלן אמות מידה הפיננסיות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב שהיו קיימות במחזור נכון למועד פרסום הדוח –

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאגרות החוב, החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

סדרה	אמת מידה פיננסית											
	יחס הון עצמי למאזן מתואם***				יחס בין חוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה							
	הון עצמי											
	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (**)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (**)	נכון ליום 31.12.2021	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (**)	נכון ליום 31.12.2021	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (**)	נכון ליום 31.12.2021	
יג' (****) (*****)	470 מיליון ש"ח	520 מיליון ש"ח	560 מיליון ש"ח	1,353.4 מיליוני ש"ח	19%	20%	21%	39%	78%	77%	75%	44.7%
יד' (****) (*****) (*****)	600 מיליון ש"ח	670 מיליון ש"ח	720 מיליון ש"ח		20%	21%	22%		76.5%	74.5%	72.5%	

(*) לתקופה של שני רבעונים.

(**) ככל שהחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעה לגבי הון עצמי מינימלי או לגבי יחס הון עצמי למאזן מתואם או יחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, יעלה שיעור הריבית ב-0.25% לשנה. בכל מקרה גם אם תהיה חריגה מכל אמות המידה שנקבעו שיעור הריבית לא יעלה ביותר מ-1.25% לשנה.

(***) מאזן מתואם- מאזן בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות.

****) אג"ח (סדרה יד') הונפקה לאחר תאריך המאזן.

*****) לגבי אג"ח (סדרה יג') ואג"ח (סדרה יד') שהינן מדורגות בדירוג A2 יציב של מדורג נקבע גם כי כל ירידה בדרגת דירוג תביא לתוספת ריבית של 0.25%.

*****) לגבי אג"ח (סדרה יג') ואג"ח (סדרה יד') נקבע שהפסקת הדירוג תביא לתוספת ריבית של 1%.

לאור האמור, נכון ליום 31.12.2021 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לאג"ח (סדרה יג') ולאג"ח (סדרה יד').

באור 27 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה 196,680 אלפי ש"ח ערך נקוב (סדרה יד') רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.נ כל אחת בתמורה, נטו של כ- 194,931 אלפי ש"ח. ראו באור 15(ב)(3).
- ב. בחודש ינואר 2022, אישר בית המשפט את זכיית חברה נכדה בהתמחרות לרכישת המקרקעין הידועים כחלקות 8 ו-9 בגוש 3696 ברחובות. ראו באור 25(כט).
- ג. בחודש ינואר 2022, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה את מכירת חברת Anat לבעלי השליטה בחברה בתמורה לסך של 7,225 אלפי דולר. ראו באור 25(ח).
- ד. בחודש פברואר 2022, חתמו החברות Suzi ו- Haim עם צד ג' שלא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, על הסכם למכירת 160 יח"ד שבעלותן בתמורה לסך של 33,920 אלפי דולר. לתאריך הדוח העסקה טרם הושלמה. ראו באור 25(יא).
- ה. ביום 22 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 0.5 ש"ח למניה. הדיבידנד ישולם ביום 7 באפריל 2022.

רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2021

שיעור בעלות ושליטה		
בעלות	שליטה	
%	%	
חברות בת שאוחדו		
100	100	א.ש.י פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ
100	100	פרשקובסקי מניבים בע"מ
100	100	נתיבי דור בנווה דורון בע"מ
100	100	נתיבי דור בבן שמן בע"מ
100	100	פרשקובסקי באלף בע"מ
100	100	Prashkovsky Investments USA LLC
100	100	Yoss Prashkovsky LLC ^(*)
100	100	Sharon Prashkovsky LLC ^(*)
100	100	Maya Prashkovsky LLC ^(*)
100	100	Arnon Prashkovsky LLC ^(*)
100	100	Edna Prashkovsky LLC ^(*)
100	100	Anat Prashkovsky LLC ^(*)
100	100	Suzi Prashkovsky LLC ^(*)
100	100	Haim Prashkovsky LLC ^(*)
100	100	Sharon Prashkovsky Investments Ro SRL
חברות כלולות		
49.8	49.8	פרדס קלינג בע"מ (חברה חוסלה)
25	25	Paz Building Group S.R.L
51	51	פרשקובסקי פרו בע"מ ^(**)
		^(*) ההשקעה בחברות נעשית באמצעות Prashkovsky Investments USA LLC
		^(**) ההשקעה נעשית באמצעות א.ש.י

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2021

לכבוד
בעלי המניות של חברת
פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן 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 המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות בנות, חברה כלולה ועסקה משותפת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות שלהן נטו, הסתכמו לסך 216,733 ו-35,184 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה ואשר תוצאותיהן הסתכמו לרווחים בסך של 58,551 אלפי ש"ח, 2,959 אלפי ש"ח ו-2,929 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של חברות הבנות, החברה הכלולה והעסקה המשותפת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אשר נכללו בגין חברת הבת והחברה הכלולה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון 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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

רמת-גן, 22 במרס, 2022

הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים			
39,344	8,331	ב	מזומנים ושווי מזומנים
57,654	192,213		פקדונות וחשבונות בנק מיועדים
5,818	6,277	1-ג	חייבים ויתרות חובה
27,080	5,400		חברות בנות
402,625	239,994		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
753,012	951,773		מלאי בניינים בהקמה
7,346	11,983		מלאי דירות
5,477	-		נכסי מיסים שוטפים
1,298,356	1,415,971		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים			
158,509	214,765		מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
1	-	ד-3 (4)	השקעות בפעילויות משותפות
547,452	800,358	ד	השקעות בחברות מוחזקות
15,319	15,319		נדל"ן להשקעה
6,423	5,445		רכוש קבוע, נטו
6,375	5,730		נכסי זכות שימוש
734,079	1,041,617		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,032,435	2,457,588		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
277,913	520,801		אשראי מתאגידים בנקאיים
298,538	149,262	ג-3	אגרות חוב
773	800		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
75,761	23,808		ספקים וקבלני משנה
29,616	38,290	ג-2	זכאים ויתרות זכות
211,757	121,793		התחייבויות למוכרי מקרקעין
-	69,948		חברות בנות
92,025	100,570		התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
-	36,005		התחייבויות מיסים שוטפים
986,383	1,061,277		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
2,461	2,867		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
5,754	5,142		התחייבויות בגין חכירה
50,386	34,891		התחייבויות מיסים נדחים
58,601	42,900		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,044,984	1,104,177		סה"כ התחייבויות
			הון עצמי
987,451	1,353,411		
2,032,435	2,457,588		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוטי נחמיאס
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי

שרון פרשקובסקי
מנהל כללי ודירקטור

יוסף פרשקובסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 22 במרץ, 2022.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			הכנסות
976,324	1,054,849	834,615	ממכירת דירות
3,051	2,089	1,157	אחרות
979,375	1,056,938	835,772	סה"כ הכנסות
			עלויות
777,053	831,614	646,228	עלות הדירות שנמכרו
-	-	(1,027)	החזר עלות נדל"ן להשקעה שנמכר
1,498	961	2,381	עלויות אחרות
778,551	832,575	647,582	סה"כ עלויות
200,824	224,363	188,190	רווח גולמי
(14,518)	(14,619)	(13,903)	הוצאות מכירה ושיווק
(16,928)	(17,544)	(22,185)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	188	578	הכנסות אחרות, נטו
169,378	192,388	152,680	רווח תפעולי
3,544	9,252	12,270	הכנסות מימון
(14,385)	(14,846)	(7,931)	הוצאות מימון
(10,841)	(5,594)	4,339	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
59,839	98,668	231,198	רווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
218,376	285,462	388,217	רווח לפני מיסים על ההכנסה
36,088	41,982	33,917	מיסים על ההכנסה
182,288	243,480	354,300	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על רווח והפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
182,288	243,480	354,300	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:
			סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(8,623)	(12,572)	(8,071)	הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ
470	748	578	הטבת מס מיסים בגין הפרשי תרגום
			סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(190)	(431)	(91)	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
44	99	21	הטבת מס בגין תוכניות להטבה מוגדרת
66	49	43	רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת בחברה מאוחדת
(15)	(11)	(11)	מיסים בגין רווח אקטוארי
(8,248)	(12,118)	(7,531)	הפסד כולל אחר לשנה, נטו
174,040	231,362	346,769	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
182,288	243,480	354,300
(175,191)	(453,407)	(340,601)
7,097	(209,927)	12,699
(35)	(50)	-
(1)	-	-
102,590	80,956	(134,559)
(322)	(162)	(35)
-	37	-
69	75,000	-
(107,035)	(120,667)	(20,044)
(4,734)	35,114	(154,638)
148,764	148,621	-
(90,803)	133,734	242,888
(100,000)	(70,000)	(150,000)
105,805	66,523	76,413
(59,000)	(72,028)	(57,385)
(942)	(981)	(990)
3,824	205,869	110,926
6,187	31,056	(31,013)
2,101	8,288	39,344
8,288	39,344	8,331

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בשותפויות, נטו
השקעה בנדל"ן להשקעה
פירעון (השקעה) בפקדונות בחשבונות בנק מיועדים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
דיבידנד מחברת בת
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, נטו
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות הנפקה
אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון אגרות חוב
הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות
דיבידנד שחולק
פירעון התחייבות בגין חכירה
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נספח לנתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
2,051	2,167	1,884
19,687	13,421	(14,896)
243	295	315
(59,839)	(98,668)	(231,198)
(1,741)	(5,518)	(9,397)
1,698	1,273	(485)
243	143	186
(202)	(205)	(184)
203	85	163
-	(215)	-
-	(188)	-
(37,657)	(87,410)	(253,612)
(145,582)	(142,403)	183,724
121,257	217,335	(255,017)
186	(3,692)	(4,637)
(56,273)	(231,247)	8,545
(7,336)	39,720	(51,953)
(62,712)	(176,326)	(89,964)
12,926	(69,384)	121,313
(137,534)	(365,997)	(87,989)
(175,191)	(453,407)	(341,601)
34,395	32,624	24,914
42,236	29,569	10,902
38	138	557
-	77	3,499
7,932	140	225

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
רווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ושותפות
הפחתת ניכיון שטרי הון
מימון בגין אגרות חוב
מימון בגין חכירה
ריבית לקבל מחברות כלולות
עלות אופציות לעובדים
זקיפת הפרשי תרגום לרווח והפסד בגין מימוש הלוואה
רווח הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
קיטון (גידול) במלאי בנינים בהקמה ומלאי מקרקעין לבניה
וקרקעות
קיטון (גידול) במלאי דירות
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות
מרוכשי דירות
גידול (קיטון) בספקים וקבלני משנה
קיטון בהתחייבות למוכרי מקרקעין
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות מיסים שוטפים

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

הוצאות מימון (כולל עלויות שהונו)

מיסים על הכנסה

מזומנים שנתקבלו במשך השנה עבור:

הכנסות מימון (כולל עלויות שהונו)

מיסים על הכנסה

נספח ג' - פעילות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. כללי

1. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970.
2. במידע כספי זה - חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1-ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים").
3. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בשינויים המתחייבים, למעט בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:
 - (א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט בגין חברות מוחזקות.
 - (ב) יתרה בגין חברות מוחזקות מוצגת כסכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
 - (ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
 - (ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה.
 - (ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות שיוצגו בנפרד.
 - (ו) בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2021 של החברה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי

בדבר ישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים – ראה ביאור 2 כב לדוחות הכספיים המאוחדים. ליישום התקנים החדשים לראשונה לא היתה השפעה מהותית על המידע הכספי הנפרד של החברה.

ב. בדבר מידע תקני חשבונאות שטרם יושמו ותיקונים לתקנים החדשים אשר טרם יושמו – ראה ביאור 2 כד לדוחות הכספיים המאוחדים. לישום התקנים החדשים והתיקונים לא צפויה השפעה מהותית על המידע הכספי הנפרד של החברה.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

יתרות המזומנים ושווה מזומנים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 נקובים בשקל חדש.

ג. מכשירים פיננסיים

(1) חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
באלפי ש"ח	
1,010	3,930
4,808	2,347
5,818	6,277

מקדמות לספקים וקבלני משנה
הוצאות מראש ואחרים

(2) זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
באלפי ש"ח	
11,843	22,232
10,292	7,015
4,581	6,550
857	1,561
1,735	526
308	393
-	13
29,616	38,290

הפרשות לגמר
מוסדות
עובדים
הפרשה לתביעות
ריבית לשלם
הוצאות לשלם
אחרים

(3) אגרות חוב

לחברה התחייבויות בגין אגרות חוב אשר הנפיקה. לפירוט ראה באור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)
ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון נזילות

להלן מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2021					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	עד שנה אלפי ש"ח	1-2 שנים	2-5 שנים	
520,801	532,424	218,456	241,491	72,477	התחייבויות פיננסיות
23,808	23,808	23,808	-	-	אשראי מתאגידים
229,505	229,505	124,650	55,187	49,668	בנקאיים ופיננסים
5,942	6,620	964	899	4,757	ספקים
149,788	154,725	3,150	151,575	-	זכאים אחרים (*)
929,844	947,082	371,028	449,152	126,902	התחייבות בגין חכירה
					אגרות חוב (*)
					סך הכל
ליום 31 בדצמבר 2020					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	עד שנה אלפי ש"ח	1-2 שנים	2-5 שנים	
277,913	282,389	282,389	-	-	התחייבויות פיננסיות
75,761	75,761	75,761	-	-	אשראי מתאגידים
239,638	239,638	124,658	37,718	77,262	בנקאיים ופיננסים
6,527	7,311	955	856	5,500	ספקים
300,273	311,322	191,597	3,150	151,575	זכאים אחרים
900,112	916,421	675,360	41,724	234,337	התחייבות בגין חכירה
					אגרות חוב
					סך הכל

אין צפי לכך שתזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפירעון יתרחשו מוקדם יותר באופן מהותי, או בסכומים שונים באופן מהותי.

(*) לצורך הצגת ההתחייבויות הפיננסיות, ריבית לשלם בגין אגרות חוב מוצגת בסעיף אגרות חוב ולא בסעיף זכאים אחרים כפי שמוצגת במאזן.

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(5) גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון שער חליפין, סיכונים מדד תשומות הבנייה ומחירים לצרכן וסיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים של החברה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

יו"ר הדירקטוריון מר יוסף פרשקובסקי, אחראי לניהול העסקים בתחום שערי החליפין והריבית בחברה. כל מנהל בכיר אחראי לדווח להנהלת החברה ולדירקטורים על ביצוע הנחיותיהם. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות בעיקר הכלכליות באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר וזאת באמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה והקבלת מועדי מימוש.

1. סיכון שער חליפין

החברה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבע הדולר בגין השקעה בחברת בת בארה"ב ולמטבע היורו בגין השקעה בחברות בנות וחברה ברומניה. סכום ההשקעה במכשירים פיננסיים אשר צמוד למטבעות חוץ ושבינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים בשער מט"ח הינו כ- 54,795 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (כ- 54,903 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2020).

2. סיכון מדד מחירים לצרכן

הסכום נטו של הנכסים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינן בסך של כ- 110,528 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (בסך של כ- 323,698 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2020).

3. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד שיגרם לחברה באם לקוח או צד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. להלן פרטים בדבר חשיפות האשראי של הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 8,331 אלפי ש"ח (נכון ל- 31 בדצמבר 2020 - 39,344 אלפי ש"ח), ופיקדונות וחשבונות בנק מיועדים בסך של כ- 192,213 אלפי ש"ח (נכון ל- 31 בדצמבר 2020 - 57,654 אלפי ש"ח). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל אופי הפעילות בתחום הנדל"ן החברה מבטיחה את המכירות על ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן.

4. סיכון נזילות

מדיניות החברה הינה לשמור על אמצעים נזילים שיאפשרו עמידה בהתחייבויות החברה.

5. סיכון ריבית

החברה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן קצר שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. הריבית בגין אגרות החוב הינה ריבית בשיעור קבוע. לאור זאת החברה חשופה לסיכון שווי הוגן בגין שינוי ריבית.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)
ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

6. שווי הוגן

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

להלן פירוט התחייבויות פיננסיות אשר ערכם בספרים אינו תואם את שווים ההוגן:

שווי הוגן ליום ^(*)		ערך בספרים ליום ^(**)		התחייבויות פיננסיות
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח				
152,850	-	150,946	-	אג"ח רגיל סדרה יב'
153,720	153,120	149,327	149,788	אג"ח רגיל סדרה יג'

^(*) השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע תוך שימוש במחירים מצוטטים בשוק למועד הדיווח.
^(**) כולל ריבית לשלם בגין אג"ח אשר מוצגת במאזן במסגרת סעיף זכאים אחרים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(6) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

7. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשווי הוגן בשיעורי ריבית אפקטיבית בגין אג"ח		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית ריבית של 5%	ירידת ריבית של 5%	
אלפי ש"ח		
79	(79)	2021
232	(232)	2020
מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית שער של 5%	ירידת שער של 5%	
אלפי ש"ח		
2,294	(2,294)	2021
2,265	(2,265)	2020
מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית שער של 5%	ירידת שער של 5%	
אלפי ש"ח		
446	(446)	2021
480	(480)	2020
מבחן רגישות לשינויים במודד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%	
אלפי ש"ח		
5,526	(5,526)	2021
16,185	(16,185)	2020

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(6) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

7. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

8. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור הדירות בהתאמה לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

9. להלן דוח תנאי הצמדה של היתרות הכספיות:

31 בדצמבר 2020			31 בדצמבר 2021			
צמוד	מטבע	צמוד	צמוד	מטבע	צמוד	
לא צמוד	חופ'(**)	מדד(*)	לא צמוד	חופ'(**)	מדד(*)	
-	-	-	38	-	-	נכסים -
24,067	3,013	-	333	5,067	-	חייבים ויתרות חובה
-	-	402,625	-	-	239,994	חברות בנות
191,623	51,890	-	217,458	49,727	-	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
96,998	-	-	200,544	-	-	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	5,477	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים,
312,688	54,903	408,102	418,373	54,794	239,994	ופקדונות לזמן קצר
						נכסי מיסים שוטפים
						סה"כ נכסים
						התחייבויות
2,461	-	-	2,867	-	-	הטבות לעובדים
277,913	-	-	520,801	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
75,761	-	-	23,808	-	-	ופיננסיים
110,060	-	77,877	31,932	-	87,519	ספקים וקבלני משנה
-	-	-	69,948	-	-	זכאים ויתרות זכות
298,538	-	-	149,262	-	-	חברות בנות
-	-	6,527	-	-	5,942	אגרות חוב, נטו
					36,005	התחייבות בגין חכירה
764,733	-	84,404	798,618	-	129,466	התחייבויות מיסים שוטפים
(452,045)	54,903	323,698	(380,245)	54,794	110,528	סה"כ התחייבויות
						סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות

(*) מדד מחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה.
(**) דולר ארה"ב ו/או אירו.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(7) שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2021	תזרים מזומנים	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
277,913	242,888	-	520,801
300,273	(150,000)	(485)	149,788
578,186	92,888	(485)	670,589

הלוואות לזמן קצר
אגרות חוב, נטו (כולל ריבית)

סה"כ התחייבויות הנובעות
מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2020	תזרים מזומנים	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
144,179	133,734	-	277,913
220,379	78,621	1,273	300,273
364,558	212,355	1,273	578,186

הלוואות לזמן קצר
אגרות חוב, נטו (כולל ריבית)

סה"כ התחייבויות הנובעות
מפעילות מימון

ד. קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. חברות מאוחדות:

א. פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שם החברה הבת	מקום תושבות	מקום פעילות עיקרית	שיעור ההחזקה %
א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ	ישראל	ישראל	100%
פרשקובסקי מניבים בע"מ	ישראל	ישראל	100%
Prashkovsky Investments USA LLC	ארה"ב	ארה"ב	100%
Sharon Prashkovsky Investments Ro SRL	רומניה	רומניה	100%

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ד. קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

1. חברות מאוחדות (המשך):

א. פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה (המשך):

שם החברה	מקום תושבות ופעילות עיקרית	סכומים שהעמידה החברה לחברות מאוחדות (הלוואות מחברות מאוחדות)		היקף ההשקעה בחברה
		הלוואות	ערבויות אלפי ש"ח	
א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ	ישראל, יזום וביצוע בתחום הנדל"ן בישראל, ישראל, מבנים מסחריים בישראל ודיוור להשכרה לטווח ארוך	(62,866)	-	127,495
פרשקובסקי מניבים בע"מ	ארה"ב, מגורים להשכרה בארה"ב, מסחר ומשרדים רומניה, מגורים ומסחרי להשכרה ברומניה	210,708 ^(**)	797,973	455,094 ^(*)
Prashkovsky Investments USA LLC		45,882	- ^(****)	213,593
Sharon Prashkovsky Investments Ro SRL		2,714	-	2,037 ^(***)

^(*) כולל שטרי הון

^(**) שטרי הון בניכוי הלוואות (כולל הלוואות לחברות המוחזקות ע"י פרשקובסקי מניבים)

^(***) כולל הלוואות

^(****)

בגין ההלוואות בארה"ב PRASHKOVSKY INVESTMENTS USA, LLC (חברה הרשומה בארה"ב הנמצאת בבעלות ושליטה מלאה של החברה) נתנה לטובת בנק לאומי ארה"ב ערבויות בגין כל התחייבות חברות הנכסים בקשר עם ההלוואות בגובה מחצית מסכומי ההלוואות (יתרת ההלוואות בבנק לאומי נכון ל-31.12.2021 הינה בסך 178,907 אלפי ש"ח), בנוסף, החברה נתנה ערבות (BAD BOY) לטובת בנק לאומי ארה"ב לפירעון ההלוואות, בגין הפרות מסוימות ובנסיבות מיוחדות בלבד כגון: התנהגות "רעה", תרמיתית או המנוגדת להסכמים ולהתחייבויות החלים על חברות הנכס.

2. חברות כלולות:

א. פירוט החברות הכלולות של הקבוצה:

שם החברה הכלולה	מקום תושבות ופעילות עיקרית	שיעור ההחזקה במניות רגילות ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2021	הלוואות שהעמידה החברה לחברות כלולות		ערך פנקסני ליום 31 בדצמבר	
			ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	2020	2021
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרדס קלינג בע"מ	ישראל, החברה חוסלה	49.8	-	-	1	1
Paz Buiding Group S.R.L ^(*)	רומניה, החזקות מקרקעין	25	6,691	6,199	2,323	2,137
			6,691	6,199	2,324	2,138

^(*) החברה מחזיקה במקרקעין ברומניה. רואי החשבון של Paz הפנו בחוות דעתם את תשומת הלב לכך שהתחייבויות Paz עולות על סך נכסיה בסך של כ-4,616 אלפי אירו. כמו כן ציינו רואי החשבון בחוות דעתם, כי לאור העובדה שהפסדי Paz עולים על הונה העצמי קיים סיכון כי הרשויות ברומניה יבקשו את פירוקה וזאת בהתאם לדיני החברות החלים ברומניה. להערכת הנהלת החברה אין לחברה חשיפה מהליך זה, מאחר והגרעון ממומן כהלוואות בעלים.

^(**) החברה לא העמידה ערבויות לחברות כלולות.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ב. מידע על החברות הכלולות

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של החברות הכלולות של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
6,010	5,360
(9,488)	(9,078)
(13,994)	(12,528)
(17,472)	(16,246)
(2,324)	(4,062)

נכסים שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות (הלוואות בעלים)
התחייבויות, נטו
חלק הקבוצה בגרעון בהון של החברות הכלולות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
(776)	(87)	(710)
(200)	(22)	(178)

הפסד נקי
חלק הקבוצה בהפסדי החברות הכלולות

ב. ההשקעה בחברות כלולות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
(4,274)	(4,367)
(22)	(178)
(71)	484
(4,367)	(4,061)
6,691	6,199
2,324	2,138

חברות כלולות:

התנועה בהשקעה:
יתרה לתחילת שנה
חלק החברה בהפסדים בשנת הדוח
תנועה קרנות הון
יתרה לסוף שנה

הלוואות

ד. הלוואות נוספות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
6,691	6,199
6,691	6,199

תנאי ההלוואות

יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

2. חברות כלולות (המשך):

ה. חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה

הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה	שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה
חוסר מהותיות	Paz Building Group S.R.L.
חוסר מהותיות	פרדס קלינג בע"מ

3. ישויות בשליטה משותפת

מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של הישויות בשליטה משותפת של הקבוצה, המפורטות להלן:

- (1) פרשקובסקי מניבים (25%), יוחננוף (25%) ומניבים קרן הריט החדשה בע"מ (50%) - התקשרו לעניין ניהול של הפרויקט המסחרי ברחובות.
- (2) א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ (51%) ואם.אנד.אם בע"מ (49%) - הקימו את חברת פרשקובסקי פרו העוסקת בביצוע עבודות גמר בפרויקטים בתחום מסחר ומשרדים.
- (3) פרשקובסקי מניבים (50%) ובנייני אריה פרשקובסקי בע"מ (50%) - התקשרו להקמה וניהול של מרכז מסחרי בנס ציונה.

4. עסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ משמשת כקבלן המבצע של הפרויקטים של החברה, של פרשקובסקי מניבים של נתיבי דור בנווה דורון ושל נתיבי דור בבן שמן. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הפרויקטים רמלה מערב מגרשים 206-207, חיפה פינוי בינוי שלב ג, מתחם האלף בראשון לציון, רמלה מערב מגרשים 208-209, רמלה מערב מגרש 301 ו-308 נמצאים בביצוע ואילו הפרויקטים חיפה פינוי בינוי שלבים א ו-ב והרצליה גליל ים הסתיימו בשנת הדוח.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ה. מיסים על ההכנסה (הטבה)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
	אלפי ש"ח	
16,401	28,293	48,813
-	268	-
19,687	13,421	(14,896)
36,088	41,982	33,917

1. ההרכב:

מיסים שוטפים לשנת הדוח
מיסים שוטפים שנים קודמות
מיסים נדחים לשנת הדוח

2. שומות סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018 על פי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, בכפוף לתנאים הקבועים בו.

3. שיעורי מס

שיעור המס החל על החברה לשנים 2019-2021 הינו 23%.

4. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
	אלפי ש"ח	
16,401	28,293	48,813
-	268	-
16,401	28,561	48,813
19,687	13,421	(14,896)
19,687	13,421	(14,896)
36,088	41,982	33,917

הוצאות מיסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת
התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים

בגין שינויים אחרים נטו

סך הוצאות מיסים על הכנסה

6. מיסים על הכנסה שהוכרו בהון

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
	אלפי ש"ח	
514	847	599

סך המס שהוכר ישירות בהון וביתרת רווח לתחילת שנה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ה. מיסים על ההכנסה (הטבה) (המשך)

7. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סה"כ	קרן הון	הפרשי עיתוי בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הטבות לעובדים	נדל"ן להשקעה	
(37,812)	605	(53,166)	17,064	1,040	(3,355)	יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2020
(13,421)	-	(11,162)	(2,366)	107	-	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
847	847	-	-	-	-	שינויים שנזקפו להון עצמי
(50,386)	1,452	(64,328)	14,698	1,147	(3,555)	יתרת מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020
14,896	-	15,349	(829)	376	-	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
599	599	-	-	-	-	שינויים שנזקפו להון עצמי
(34,891)	2,051	(48,979)	13,869	1,523	(3,555)	יתרת מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021

8. ניכוי לשמירת ההון, הפסדים לצרכי מס ודחית הוצאות על פי סעיף 18 (ד) לפקודת מס הכנסה

החברה דחתה ניכוי בשל אינפלציה, הוצאות מימון, הנהלה וכלליות בהתאם להוראות סעיף 18 (ד) לפקודת מס הכנסה בסך של 68,195 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 : 69,350 אלפי ש"ח).

פרק ד- דוח תקופתי לשנת 2021

שם התאגיד: פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מס' חברה ברשם: 51-381781-7

תאריך המאזן: 31.12.2021

תאריך הדוח: 22.03.2022

תקנה 10 א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לשנת 2021 (באלפי ש"ח):

שנת 2021	10-12/21	7-9/21	4-6/21	1-3/21	
					הכנסות
1,039,374	231,585	266,693	299,800	241,296	ממכירת דירות ומשרדים
47,853	11,433	12,398	12,182	11,840	מהשכרה
-	-	-	-	-	מנדל"ן להשקעה שנמכר
1,157	246	142	326	443	אחרות
1,088,384	243,264	279,233	312,308	253,579	סך הכנסות
					עלויות
733,204	172,096	187,350	207,825	165,933	עלות מכירת הדירות והמשרדים
21,729	5,116	5,842	5,263	5,508	עלות ההשכרה
(1,027)	-	-	(1,027)	-	נדל"ן להשקעה שנמכר
2,381	300	1,619	(21)	483	עלויות אחרות
756,287	177,512	194,811	212,040	171,924	סך עלות ההכנסות
					רווח גולמי
332,097	65,752	84,422	100,268	81,655	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
175,379	105,360	45,528	25,552	(1,061)	הוצאות מכירה ושיווק
(17,478)	(4,757)	(4,127)	(4,511)	(4,083)	הוצאות הנהלה וכלליות
(33,883)	(8,902)	(7,176)	(9,849)	(7,956)	הכנסות אחרות, נטו
11	-	11	-	-	רווח מפעולות רגילות
456,126	157,453	118,658	111,460	68,555	הכנסות מימון
890	135	114	120	521	הוצאות מימון
(17,969)	(4,029)	(5,355)	(3,586)	(4,999)	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות
440	(1,182)	1,707	(31)	(54)	רווח לפני מיסים על הכנסה
439,487	152,377	115,124	107,963	64,023	מיסים על ההכנסה
85,187	25,830	21,779	23,828	13,750	רווח לתקופה
354,300	126,547	93,345	84,135	50,273	רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
(7,531)	(7,821)	(1,868)	(3,752)	5,910	רווח כולל
346,769	118,726	91,477	80,383	56,183	

תקנה 10 ג': שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

הנפקת אגרות חוב (סדרה יג') - בחודש אוקטובר 2020, הנפיקה החברה 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') על פי תשקיף מדף נושא תאריך מיום 30.8.2020, ודוח הצעת מדף מיום 21.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-106033) ("דוח הצעת המדף"). במסגרת דוח הצעת המדף ציינה החברה כי ייעוד תמורת ההנפקה הינו בעיקר

להשקעות בתחומי פעילותה העסקית של החברה (לרבות רכישת נדל"ן מניב בארץ ו/או בחו"ל), לפירעון התחייבויות החברה וכן להשקעות נוספות כפי שייקבעו ע"י החברה מעת לעת. תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף כאמור שימשה את החברה בעיקר להשקעות נוספות בפרויקטים השונים של החברה ולפירעון התחייבויותיה וכן להשקעות נוספות, והכל בהתאם ליעדים שנקבעו.

הנפקת אגרות חוב (סדרה יד') - בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה 196,680 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') על פי תשקיף מדף נושא תאריך מיום 24.8.2021, ודוח הצעת מדף מיום 13.1.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-007663) ("דוח הצעת המדף"). במסגרת דוח הצעת המדף ציינה החברה כי ייעוד תמורת ההנפקה הינו בעיקר להשקעות בתחומי פעילותה העסקית של החברה (לרבות רכישת נדל"ן מניב בארץ ו/או בחו"ל), לפירעון התחייבויות החברה וכן להשקעות נוספות כפי שייקבעו ע"י החברה מעת לעת. תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף כאמור שימשה את החברה בעיקר להשקעות נוספות בפרויקטים השונים של החברה ולפירעון התחייבויותיה וכן להשקעות נוספות, והכל בהתאם ליעדים שנקבעו.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתאריך הדוח על המצב הכספי¹:

שם החברה	מס' המניות, סוג המניה וערכה הנקוב	שיעור החזקה בהון ובאחוזי הצבעה ²	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	יתרת אגרות חוב, הלוואות ושטרי הון (באלפי ש"ח)
פרשקובסקי מניבים בע"מ*	1,000 מניות רגילות בנות 0.001 שקלים	100%	237,636 (ללא שטרי הון)	217,458 (שטר הון, ללא ריבית) (7,082) (חו"ז לא צמוד נושא ריבית בשיעור 2.45%)
א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ ("א.ש.י.")**	4 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג.	100%	127,495	(62,866) (חו"ז לא צמוד, נושא ריבית בשיעור 2.45%)
Prashkovsky Investments USA LLC***	100 זכויות השתתפות	100%	172,386 (לא כולל הלוואה)	45,881 (הלוואה נושאת ריבית של 5%)
Paz Building Group S.R.L.	20 מניות רגילות בנות 10 רון רומני	25%	(4,062) (לא כולל הלוואה)	6,199 (הלוואה ביורו, נושאת ריבית בשיעור 5%)
Sharon Prashkovsky Investments RO S.R.L.	20 מניות בנות 10 רון רומני	100%	(282) (לא כולל הלוואה)	2,714 (הלוואה ביורו נושאת ריבית בשיעור 5%)

* פרשקובסקי מניבים בע"מ (לשעבר: נתיבי דור חברה לבנין ופיתוח בע"מ) מחזיקה במלוא הון המניות של החברות נתיבי דור בנווה דורון בע"מ, נתיבי דור בבן שמן בע"מ, פרשקובסקי באלף בע"מ וכן 50% בעסקה משותפת פרשקובסקי בפארק המדע.

1. כל חברות הבת והחברות הכלולות הן חברות פרטיות.

2. שיעור ההחזקה הינו זהה בהון, בזכויות ההצבעה, בסמכות למינוי דירקטורים וזכות להשתתפות ברווחים.

*** א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ מחזיקה ב- 51% מהון המניות של פרשקובסקי פרו בע"מ.

*** Prashkovsky Investments USA LLC, מחזיקה במלוא הון המניות של חברות בנות הבאות הרשומות בארה"ב:

1. Yoss Prashkovsky LLC - בעלת הזכויות ב-156 יח"ד בפלורידה ארה"ב.
2. Sharon Prashkovsky LLC - בעלת הזכויות ב-135 יח"ד בפלורידה ארה"ב.
3. Maya Prashkovsky LLC - בעלת הזכויות ב-172 יח"ד בפלורידה ארה"ב.
4. Arnon Prashkovsky LLC - בעלת הזכויות ב-111 יח"ד בפלורידה ארה"ב.
5. Edna Prashkovsky LLC - בעלת הזכויות ב-100 יח"ד בפלורידה ארה"ב.
6. Anat Prashkovsky LLC - בעלת הזכויות בנכס הכולל 4,373 מ"ר של משרדים ומחסנים להשכרה.
7. Suzi Prashkovsky LLC - בעלת הזכויות ב-145 יח"ד בפלורידה ארה"ב.
8. Haim Prashkovsky LLC - בעלת הזכויות ב-13 יח"ד בפלורידה ארה"ב.

לנתונים אודות החברות הבנות לעיל, ראו סעיף 17 בפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל.

* לאחר תאריך המאזן התקשרה Prashkovsky Investments USA LLC עם בעלי השליטה בחברה בעסקה למכירת מניות Anat כמפורט בתקנה 22 להלן.

** לאחר תאריך המאזן נרכשו עוד 2 יח"ד בחברת Haim וכן יח"ד נוספת בחברת Edna.

***לאחר תאריך המאזן התקשרו החברות Haim ו-Suzi בעסקה עם צד ג' שלא קשור לבעלי השליטה ו/או קרוביהם בעסקה למכירת 160 יח"ד שבבעלותם. לתאריך הדוח העסקה טרם הושלמה.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בשנת הדו"ח

בשנת 2021 לא היו שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בשנת הדו"ח. לאחר תאריך המאזן התקשרה Prashkovsky Investments USA LLC עם בעלי השליטה בחברה בעסקה למכירת מניות Anat כמפורט בתקנה 22 להלן.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן (באלפי ש"ח):

ריבית			דמי ניהול			דיבידנד			רווח (הפסד) כולל	שם החברה
מועדי התשלום	לאחר 31.12.21	שנת 2021	מועדי התשלום	לאחר 31.12.21	שנת 2021	מועדי התשלום	לאחר 31.12.21	שנת 2021		
---	---	9,547	---	---	---	---	---	---	139,746	פרשקובסקי מניבים בע"מ
---	---	(1,063)	---	---	---	---	---	---	40,548	א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ
---	---	2,060	---	---	---	---	---	---	53,753	Prashkovsky Investments USA LLC
---	---	116	---	---	---	---	---	---	(48)	Sharon Prashkovsky Investments RO S.R.L.
---	---	184	---	---	---	---	---	---	(178)	Paz Building Group S.R.L

תקנה 20: מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר/הפסקת מסחר – מועדים וסיבות

1. במהלך שנת 2021, נרשמו למסחר 20,548 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת שנבעו כתוצאה ממימוש 22,382 כתבי אופציה, שאינם רשומים למסחר, שהוקצו לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה האמורים שהוקצו לנושאי משרה בחברה ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-069331).
2. במהלך שנת 2021, נרשמו למסחר 1,100,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת שנבעו כתוצאה ממימוש 1,100,000 כתבי אופציה, שאינם רשומים למסחר, שהוקצו לגופים מוסדיים במסגרת הנפקה פרטית מחודש אוגוסט 2020. לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה האמורים שהוקצו לגופים מוסדיים ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-081871).
3. ביום 30 באפריל 2021 ביצעה החברה פדיון מלא וסופי של 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') כמפורט בדוח מידי שפרסמה החברה ביום 2 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-075786).
4. ביום 17 בינואר 2022, הנפיקה החברה 196,680 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') על פי תשקיף מדף נושא תאריך מיום 24.8.2021, ודוח הצעת מדף מיום 13.1.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-006748).

תקנה 21: תשלומים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2021

1. להלן יפורטו חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו:

סה"כ שנתי (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ³	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ²	שכר ¹	שיעור החזקה בהון החברה נכון למועד הדוח	היקף משרה	תפקיד	שם
3,558	---	---	---	54	---	---	---	---	3,000	504	---	100%	סמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית	עדי מסורי
3,522	---	---	---	192	---	---	---	---	1,250	2,080	15.70% (15.52% בדילול מלא)	100%	יו"ר הדירקטוריון ואחראי פעילות Prashkovsky USA	יוסף פרשקובסקי
3,502	---	---	---	192	---	---	---	---	1,250	2,060	15.69% ⁴ (15.51% בדילול מלא)	100%	מנכ"ל החברה ומנכ"ל משותף חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי ודירקטור	שרון פרשקובסקי
2,407	---	---	---	192	---	---	---	---	850	1,365	14.74% ⁵ (14.57% בדילול מלא)	100%	מנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים	חיים קרדי
1,722	---	---	---	85	---	---	---	81	425	1,131	0.03% (0.6% בדילול מלא)	100%	משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי	מוטי נחמיאס

1. מוצג במונחי עלות לחברה, כולל עלות שכר ועלויות סוציאליות כמקובל.

2. המענקים ישולמו לאחר פרסום הדוחות השנתיים לשנת 2021, בהתאם לתנאים שנקבעו עבורם, למעט מענק לעדי מסורי ששולם לו במשכורות במהלך שנת 2021 בהתאם לתנאי ההתקשרות עימו.

3. כולל החזר הוצאות ואחזקת רכב.

4. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור שרון וסוזי פרשקובסקי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

5. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור מאיה וחיים קרדי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

2. להלן יפורטו בעלי עניין בתאגיד, שאינם נמנים בסעיף 1 לעיל, למעט חברה בת של התאגיד :

סה"כ שנתי (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ²	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ¹	שיעור החזקה בהון החברה נכון למועד הדוח	היקף משרה	תפקיד	שם
1,490	---	---	---	418	---	---	---	---	548	524	-	100%	מנהל פעילות החברה בארה"ב	עדי קרדי
959	---	---	---	---	---	---	---	---	225	734	³ 14.74% 14.57%) (בדילול מלא)	100%	יועצת משפטית	מאיה קרדי
323	---	---	---	132	---	---	---	---	---	191	⁴ 18.50% 18.29%) (בדילול מלא)	100%	דירקטור פעיל ונשיא	ארנון פרשקובסקי
1,166	---	---	---	192	---	---	---	---	225	749		100%	סמנכ"לית שיווק	סוזי פרשקובסקי

1. מוצג במונחי עלות לחברה, כולל עלות שכר ועלויות סוציאליות כמקובל.

2. לגבי מר עדי קרדי כולל החזר שכ"ד, אש"ל, טיסות, ביטוח בריאות, רכב והוצאות נלוות. לגבי הגב' סוזי פרשקובסקי כולל הוצאות רכב.

3. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור מאיה וחיים קרדי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

4. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור ארנון ועדנה פרשקובסקי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

											15.69% ¹ 15.51% (בדילול)			
175	---	---	---	---	---	---	---	---	---	175	18.50% ² 18.29% (בדילול מלא)	50%	מעצבת ראשית ודירקטורית	עדנה פרשקובסקי

1. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור שרון וסוזי פרשקובסקי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

2. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור ארנון ועדנה פרשקובסקי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

1. ההתקשרות והתגמול שמשולם לה"ה ארנון, יוסף ושרון פרשקובסקי בשנת 2021

תנאיהם של ה"ה ארנון פרשקובסקי, יוסף פרשקובסקי ושרון פרשקובסקי אושרו בועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובאסיפה הכללית שנערכה ביום 30 בספטמבר 2020 כמפורט בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-095461) כמפורט להלן.

ה"ה הנ"ל זכאים לתנאים המפורטים להלן בגין כהונתם בתפקידים:

- מר ארנון פרשקובסקי- זכאי לגמול בגין כהונתו כדירקטור פעיל וכנשיא החברה;
 - מר יוסף פרשקובסקי- זכאי לגמול בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי על פעילות Prashkovsky USA;
 - מר שרון פרשקובסקי- זכאי לגמול בגין כהונתו כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי;
- להלן יובאו עיקרי תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה ארנון פרשקובסקי, יוסף פרשקובסקי ושרון פרשקובסקי:
- 1.1. מר ארנון פרשקובסקי – דירקטור פעיל ונשיא החברה:

(א) שכר חודשי (ברוטו)- החל מחודש אוקטובר 2020 סך של 12 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2017. השכר החודשי מעודכן על ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר). נכון לתאריך הדוח השכר החודשי הינו כ-12 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים- החברה מפרישה עבור מר ארנון פרשקובסקי הפרשות לפוליסת ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות (כולל גילום של הפרשות אלו, במידת הצורך), ימי חופשה ומחלה.

(ג) טלפון סלולארי- החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי למר ארנון פרשקובסקי, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו וכן, החברה נושאת בגילום המס הנובע בגין הטבה זו, אם וככל שיחול.

(ד) החזר הוצאות עסקיות ורכב (נטו)- מר ארנון פרשקובסקי יהיה זכאי לתוספת של 8 אלפי ₪ (נטו) לשכר החודשי בגינה לא ישולמו הזכויות הסוציאליות להן הוא זכאי, וזאת בגין החזר הוצאות עסקיות שיוציא מר ארנון פרשקובסקי בקשר עם העסקתו בחברה וכן בגין החזר הוצאות רכב.

(ה) סיום ההתקשרות- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שישה חודשים.

(ו) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2021 - כ-16 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות והחזר הוצאות רכב.

1.2. מר יוסף פרשקובסקי – יו"ר הדירקטוריון פעיל בחברה ואחראי על פעילות Prashkovsky USA:

(א) שכר חודשי (ברוטו)- 120 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2020. השכר החודשי מעודכן על-ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר). נכון לתאריך הדוח השכר החודשי הינו כ-120 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים, טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות ורכב (נטו) וסיום התקשרות- על מר יוסף פרשקובסקי חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר ארנון פרשקובסקי וכמפורט בסעיפים 1.1(ב) עד (ה) לעיל, בשינויים המחוייבים.

(ג) מענק שנתי- בשנת 2021 מר יוסף פרשקובסקי זכאי למענק שנתי שיחושב מהרווח השנתי הכולל של החברה (במאוחד), לפני מס, ולפני חישוב מענק זה למר יוסף פרשקובסקי וליתר נושאי המשרה בחברה הזכאים למענק שנתי, כפי שיופיע בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של

החברה (הרווח שממנו יחושב המענק ייקרא: "הרווח השנתי") ובלבד שהרווח השנתי האמור יהיה מעבר לסך של 65 מיליון ש"ח (דהיינו, סכום המענק יחושב רק מהרווח השנתי העולה מעל 65 מיליון ש"ח) בהתאם לשיעורים שלהלן:

1. ככל שהרווח השנתי יהיה בסך של עד 65 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק שנתי;
2. ככל שהרווח השנתי יהיה בטווח שבין 65 מיליון ש"ח עד 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור 2.00% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 65 מיליון ש"ח);
3. ככל שהרווח השנתי יהיה מעל 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור של 3.00% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 110 מיליון ש"ח) ובנוסף לסכום המענק שיתקבל מהאמור בסעיף קטן 2 לעיל);

הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי למר יוסף פרשקובסקי בגין שנת 2021 לא יעלה על סך של 1,250 אלפי ₪ בשנה. יצוין כי תנאי כהונתו והעסקתו כוללים, בין היתר, מנגנון בדבר קיזוז הפסדים או הוספת רווחים עודפים.

סכום המענק לשנת 2021 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל ובהתאם להגבלת תקרת המענק, מר יוסף פרשקובסקי זכאי למענק שנתי בסך של כ-1,250 אלפי ש"ח, בהתבסס על התוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021.

(ד) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2021 - כ-173 אלפי ש"ח, כאמור לעיל ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות ורכב ומענק שנתי.

1.3. מר שרון פרשקובסקי – מנכ"ל החברה ומנכ"ל משותף חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי ודירקטור:

(ה) שכר חודשי (ברוטו) - 120 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2020. השכר החודשי מעודכן על-ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר). נכון לתאריך הדוח השכר החודשי הינו כ-120 אלפי ש"ח.

(א) תנאים סוציאליים, טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות ורכב (נטו) וסיום התקשרות - על מר שרון פרשקובסקי חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר ארנון פרשקובסקי וכמפורט בסעיפים 1.1(ב) עד (ה) לעיל, בשינויים המחוייבים.

(ב) מענק שנתי - זכאי למענק בהתאם לתנאים שפורטו לגבי יוסף פרשקובסקי המפורטים בסעיף 1.2 (ג) לעיל.

סכום המענק לשנת 2021 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל ובהתאם להגבלת תקרת המענק, מר שרון פרשקובסקי זכאי למענק שנתי בסך של כ-1,250 אלפי ש"ח, בהתבסס על התוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021.

(ג) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2020 - כ-172 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב ומענק שנתי.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה ארנון פרשקובסקי, יוסף פרשקובסקי ושרון פרשקובסקי ראו דוח זימון משלים לאסיפה שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-095461).

מכהן כמשנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי החל מיום 7.11.2021 (כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1.8.2010) תנאי העסקה העיקריים של מר מוטי נחמיאס הינם כמפורט להלן:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - בשנת 2021 - 60,000 ש"ח. השכר החודשי ברוטו יעודכן לסך של 66,000 ש"ח, 69,000 ש"ח ו- 72,000 ש"ח בימים 1 בינואר 2022, 1 בינואר 2023 ו- 1 בינואר 2024 בהתאמה.

(ב) תנאים סוציאליים - החברה מפרישה עבור מר מוטי נחמיאס הפרשות לפיצויים, פוליסת ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות (כולל גילום של הפרשות אלו, במידת הצורך), ימי חופשה ומחלה.

(ג) רכב וטלפון סלולארי - החברה נושאת בהעמדת רכב והעמדת טלפון סלולארי כאשר רכיבי הרכב והטלפון הסלולרי מגולמים.

(ד) החזר הוצאות עסקיות - החברה נושאת בכיסוי הוצאות אישיות המתחייבות מהעבודה השוטפת בהתאם לנוהלי החברה ולפי אישור המנכ"ל.

(ה) סיום העסקה - כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של שלושה חודשים מראש.

(ו) מענק שנתי - אחת לשנה, לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, זכאי מר מוטי נחמיאס למענק שנתי בגין עבודתו בשנה החולפת (או בגין חלקה, באופן יחסי לפי התקופה שבה יהיה מועסק) (בסעיף זה: "המענק השנתי").

מר מוטי נחמיאס זכאי למענק שנתי שיחושב מהרווח השנתי כהגדרתו בסעיף 1.2(ג) לעיל בשינויים השיעור המענק כמפורט להלן:

1. ככל שהרווח השנתי יהיה בסך של עד 65 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק שנתי;

2. ככל שהרווח השנתי יהיה בסך שבין 65 מיליון ש"ח עד 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור של 1% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 65 מיליון ש"ח);

3. ככל שהרווח השנתי יהיה מעל 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור של 1.5% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 110 מיליון ש"ח) ובנוסף לסכום המענק שיתקבל מהאמור בס"ק (2) לעיל);

הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי למר מוטי נחמיאס לא יעלה בשנת 2021 על 425 אלפי ש"ח בשנה.

סכום המענק לשנת 2021 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל, מר מוטי נחמיאס זכאי למענק שנתי בסך של 425 אלפי ש"ח, בהתבסס על התוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021.

(ז) אופציות - ביום 26 בספטמבר 2017 הוקצו למר מוטי נחמיאס 80,000 כתבי אופציה במסלול ההוני על פי סעיף 102 בפקודת מס הכנסה, הניתנים למימוש למניית, אשר יבשילו על פני תקופה של 4 שנים (20,000 לשנה) במחיר מימוש של 30 ש"ח למניה, כפוף להתאמות. לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה שהוקצו למר מוטי נחמיאס, ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-069331). בחודש מרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תקופת המימוש של המנה הראשונה לתקופה של שנה אחת נוספת (עד לחודש אוגוסט 2020). בחודש אוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תקופת המימוש של המנה השנייה לתקופה נוספת של שלושה חודשים (עד לחודש נובמבר 2020). כאשר למעט הארכת תקופת המימוש של המנה הראשונה והשנייה כאמור לעיל לא חלו שינויים נוספים בתנאי כתבי האופציה. לפרטים אודות מימוש כתבי

אופציה נכון למועד הדוח, ראו תקנה 20 לעיל.

בנוסף, ביום 16 בדצמבר 2021 הוקצו למר מוטי נחמיאס 100,000 כתבי אופציות נוספות במסלול ההוני על פי סעיף 102 בפקודת מס הכנסה, הניתנים למימוש למניות, אשר יבשילו על פני תקופה של 4 שנים (25,000 לשנה) במחיר מימוש של 124 ש"ח למניה, כפוף להתאמות. לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה הנוספים שהוקצו למר מוטי נחמיאס, ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 16 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-181017).

(ח) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2021 - כ-94 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולרי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב, מענק שנתי ומענק מיוחד.

3. מר תמיר בלייכמן, מנכ"ל משותף בחברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי:

מכהן כמנכ"ל משותף של חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי החל מיום 7.11.2021 (כיהן כסמנכ"ל הנדסה של חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי החל מיום 16.3.2008). עיקר תנאי העסקה של מר תמיר בלייכמן הינם כמפורט להלן:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - בשנת 2021 - 56,000 ש"ח. השכר החודשי ברוטו יעודכן לסך של 62,000 ש"ח, 65,000 ש"ח ו- 68,000 ש"ח בימים 1 בינואר 2022, 1 בינואר 2023 ו- 1 בינואר 2024 בהתאמה.

(ב) תנאים סוציאליים, רכב וטלפון סלולרי והחזר הוצאות עסקיות - על מר תמיר בלייכמן חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר מוטי נחמיאס וכמפורט בסעיפים 2(ב) עד 2(ד) לעיל, בשינויים המחוייבים.

(ג) סיום העסקה - כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של 45 יום מראש.

(ד) מענק שנתי - על מר תמיר בלייכמן חל אותו מנגנון מענק כפי שחל על מר מוטי נחמיאס.

(ה) סכום המענק לשנת 2021 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל, מר תמיר בלייכמן זכאי למענק שנתי בסך של 425 אלפי ש"ח, בהתבסס על התוצאות העסקיות של החברה בשנת 2020.

(ו) אופציות - למר תמיר בלייכמן הוענקו אותה כמות אופציות ובאותם תנאים שהוענקו למר מוטי נחמיאס. לפרטים אודות מימוש כתבי אופציה נכון למועד הדוח, ראו תקנה 20 לעיל.

(ז) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2021 - כ-91 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולרי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב ומענק שנתי.

4. מר עדי מסורי, סמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית:

מכהן כסמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית החל מיום 5.6.2012 (מועסק בחברה החל מיום 1.1.2012). בחודש מרץ 2016 נחתם נספח מתקן להסכם העסקה של עדי מחודש מאי 2012 ולתוספת להסכם מחודש ינואר 2014 ("הנספח המתקן"). הנספח המתקן אושר בועדת התגמול ובדירקטוריון של החברה. להלן עיקרי תנאי העסקתו של מר עדי מסורי:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 29,000 ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים - החברה מפרישה עבור מר עדי מסורי הפרשות לפוליסת ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, ימי חופשה ומחלה;

(ג) קיצוז מעלות השכר - מחצית מעלות השכר של עדי (ללא הוצאות בגין הרכב, רישיון עו"ד ועלויות אחרות שהחברה נושאת בהן) החל מיום 1.1.2016 ועד להשלמת 100% מהחתימות בכל אחד מהפרויקטים עליהם עדי יעבוד (למעט הפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה), תקיזז מתוך כספי מענקי ההשתתפות ברווח להם יהיה זכאי עדי, כאשר מכל פרויקט יקוזז חלק יחסי ממחצית מעלות השכר. בנוסף, מתוך כספי המענק של עדי בפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה יקוזז סך מצטבר של 132 אלפי ש"ח.

(ד) רכב וטלפון סלולרי - החברה נושאת בהעמדת רכב (בגינו נזקף שווי לעובד) והעמדת טלפון סלולרי (מגולם).

(ה) החזר הוצאות עסקיות - החברה נושאת בכיסוי הוצאות אישיות המתחייבות מהעבודה השוטפת בהתאם לנוהלי החברה ולפי אישור המנכ"ל.

(ו) סיום העסקה - החברה יכולה לסיים את העסקתו בכפוף להודעה מוקדמת של 60 יום מראש. במידה וסיום ההעסקה תהיה ביוזמת העובד הוא יהיה זכאי למענק הסתגלות בגובה 3 חודשי שכר. על אף האמור, החברה מתחייבת שלא להפסיק את העסקת עדי לתקופה של 40 חודשים מיום קבלת היתר לפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה ("תקופת ההתקשרות המינימלית"). במידה והחברה תפסיק את העסקתו לפני תום תקופת ההתקשרות המינימלית עדי יהיה זכאי למענק נוסף בגובה 2.5% מהרווח בפרויקט בחיפה.

(ז) מענק פינוי - בהתאם לנספח המתקן נקבע כי עדי יהיה זכאי למענק בגובה 1% מערך כל דירה חדשה (בפרויקטים של פינוי בינוי למעט הפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה) במכפלה של מספר הדירות למכירה שיעמדו לרשות החברה בכל פרויקט וזאת חלף מענק בגובה 3% מערך כל דירה חדשה שיקבלו המפונים בפרויקטים של פינוי בינוי במכפלה של מספר הדירות המפונות שהיה קבוע בהסכם מחודש מאי 2012 ויהיה רלוונטי רק לפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה.

מענק הפינוי ישולם למר עדי מסורי במועדים כאמור:

1. בהתאם לנספח המתקן נקבע כי 10% ממענק הפינוי ישולמו עם התקשרות החברה עם 80% מהמפונים במתחם כלשהו בהסכם או מסמך מחייב לביצוע הפרויקט וזאת חלף הקבוע בהסכם מחודש מאי 2012 לפיו עדי היה זכאי למענק רק לאחר התקשרות עם 90% מהמפונים. בהתאם לאמור בסעיף זה, בשנת 2019 שולם למר עדי מסורי סך של 300 אלפי ש"ח בגין החתמת 80% מהדיירים בפרויקט התחדשות עירונית בבני דן צירלסון בתל אביב.

2. בהתאם לנספח המתקן נקבע כי 10% נוספים ממענק הפינוי ישולמו עם התקשרות החברה עם 90% מהמפונים במתחם כלשהו בהסכם או מסמך מחייב לביצוע הפרויקט ובלבד שאושרה התב"ע וזאת חלף הקבוע בהסכם מחודש מאי 2012 לפיו עדי היה זכאי למענק רק לאחר התקשרות עם 100% מהמפונים.

3. יתרת 80% ממענק הפינוי ישולמו לא יאוחר מ-12 חודשים מיום אישור התב"ע ומהיום בו החברה יכולה לממש את זכותה לביצוע הפרויקט קרי להגיש בקשה להיתר בנייה ולהוציא היתרי בנייה לפרויקט.

(ח) מענק השתתפות ברווח - בהתאם לנספח המתקן, בנוסף למענק הפינוי יהיה זכאי עדי למענק מדורג בהתאם לרווח החשבוני שיוכר בדוחות הכספיים המבוקרים ו/או סקורים של החברה מאותו פרויקט בניכוי הוצאות שיווק והוצאות משפטיות ובמידה ואלו הוכרו בתקופות קודמות בגין אותו פרויקט. המדרגה הראשונה של המענק תהיה בגובה של 5% מהרווח של פרויקט פינוי בינוי כלשהו אותו קידם עדי וזאת מתוך שיעורי רווח של עד 15% על העלויות בפרויקט. במידה והרווח על העלות יעלה על שיעור של 15% על העלויות, עדי יהיה זכאי למדרגת מענק נוספת של 15% (17.5% בפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה) על הרווח מעל שיעור של 15% על העלויות בפרויקט. לדוגמה: במידה ובפרויקט יהיה רווח של 18% על העלויות, עדי יהיה זכאי למענק בשיעור 5% על הרווח שמהווה 15% מהעלויות וכן למדרגת מענק נוספת בגובה 15% (17.5% בפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה) על הרווח שמהווה 3% מהעלויות. מנגנון זה נקבע חלף המנגנון שהיה בהסכם מחודש מאי 2012 לפיו עדי היה זכאי למענק בגובה 7.5% מכל רווח שיהיה בפרויקט ("מהשקל הראשון"). על אף האמור בנספח המתקן, היה והפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה יימכר או שהחברה תמחה את זכויותיה בו או תכניס אליו שותף המנגנון יחזור לקבוע בהסכם מחודש מאי 2012 ועדי יהיה זכאי למענק בגובה 7.5% על הרווח החל מהשקל הראשון. בשנים 2021 ו-2020, שילמה החברה למר עדי מסורי סך של 3,000 אלפי ש"ח וסך של 2,750 אלפי ש"ח, בהתאמה, על חשבון מענק ההשתתפות ברווח של הפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה.

(ט) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2021 - כ-42 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולרי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב ומענקים.

5. גב' מאיה קרדי, יועצת משפטית:

החל מיום 1 ביוני 2011 מועסקת הגב' מאיה קרדי (הנמנית עם בעלי השליטה בחברה) כיועצת משפטית של החברה, בהיקף משרה מלאה (טרם המועד האמור העמידה גב' קרדי לחברה שירותים משפטיים כיועצת משפטית חיצונית עצמאית).

באסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 3 במאי 2020, אושר, בין היתר, לעדכן ולאשר את הארכת ההתקשרות החברה עם הגב' מאיה קרדי, הנמנית עם בעלי השליטה בחברה, כיועצת משפטית של החברה החל מיום 1 ביוני 2020. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה משלים שפרסמה החברה ביום 23 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-040917).

תנאי כהונתה והעסקתה העיקריים הינם כמפורט להלן:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 42 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים, טלפון סלולרי וסיום התקשרות - על גב' מאיה קרדי חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר ארנון פרשקובסקי וכמפורט בתקנה 21- סעיפים 1.1(ב), (ג) ו-(ה) לעיל, בשינויים המחוייבים.

(ג) מענק שנתי - אחת לשנה, לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, זכאית הגב' מאיה קרדי למענק שנתי בגין עבודתה בשנה החולפת (או בגין חלקה, באופן יחסי לפי התקופה שבה תהיה מועסקת) (בסעיף זה: "המענק השנתי").

הגב' מאיה קרדי זכאית למענק שנתי שיחושב מהרווח השנתי הכולל של החברה (במאוחד), לפני מס, ולפני חישוב מענק זה עבורה ולפני חישוב המענקים לנושאי משרה אחרים הזכאים למענק, כפי שיופיע בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה (הרווח שממנו יחושב המענק ייקרא בסעיף זה להלן: "הרווח השנתי") ובלבד שהרווח האמור יהיה מעבר לסך של 65 מיליון ש"ח (דהיינו סכום המענק יחושב רק מהרווח העולה מעל 65 מיליון ש"ח) (בסעיף זה: "רצפת הרווח"), בהתאם לשיעורים שלהלן:

1. ככל שהרווח השנתי יהיה בסך של עד 65 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק שנתי;
2. ככל שהרווח השנתי יהיה בסך שבין 65 מיליון ש"ח עד 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור של 1% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 65 מיליון ש"ח);
3. ככל שהרווח השנתי יהיה מעל 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור של 1.5% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 110 מיליון ש"ח) ובנוסף לסכום המענק שיתקבל מהאמור בס"ק (2) לעיל);

תנאים נוספים הקשורים במענק השנתי של הגב' מאיה קרדי:

א. תנאי סף - בנוסף, המענק השנתי כפוף לכך שהחברה חתמה על לפחות 250 חוזי רכישת דירות בשנה.

ב. קיצוז הפסדים - במידה ובשנה מסוימת, תציג החברה הפסד שנתי מאוחד, הפסד כאמור יקוזז מהרווח השנתי המאוחד העוקב, לצורך חישוב המענק בשנה העוקבת.

ג. הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי לגב' מאיה קרדי לא יעלה על סך של 225 אלפי

סכום המענק לשנת 2021 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל ובהתאם להגבלת תקרת המענק, גברת מאיה קרדי זכאית למענק שנתי בסך של כ-225 אלפי ש"ח, בהתבסס על התוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021.

(ד) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2020 - כ-61 אלפי ש"ח בתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי ומענק שנתי.

6. מר חיים קרדי, מנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים :

מר חיים קרדי נשוי לגבי' מאיה קרדי, שנמנית כאמור על בעלי השליטה בחברה.

עד חודש ספטמבר 2017 שימש כסמנכ"ל השיווק של החברה, בתקופה בין אוקטובר 2017 ועד ספטמבר 2020 כיהן כמנכ"ל חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי והחל מחודש אוקטובר מכהן כמנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים.

תנאי כהונתו והעסקתו של מר חיים קרדי אושרו בועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובאסיפה הכללית שנערכה ביום 30 בספטמבר 2020 כמפורט בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-095461) והינם בעיקרם כמפורט להלן :

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 80 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2020. השכר החודשי יעודכן על ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהא, למדד הבסיס, אחת ל-3 חודשים (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי וב-1 באוקטובר) נכון לתאריך הדוח השכר החודשי הינו כ-80 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים, טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות ורכב וסיום התקשרות - על מר חיים קרדי חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר ארנון פרשקובסקי וכמפורט בתקנה 21- סעיפים 1.1(ב) עד (ה) לעיל, בשינויים המחוייבים.

(ג) מענק שנתי- זכאי למענק בהתאם לתנאים שפורטו לגבי יוסף פרשקובסקי המפורטים בסעיף 1.2 (ג) לעיל, למעט השינויים שלהלן :

א. מדרגות המענק-

1. במדרגה הראשונה, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(2)(1) לעיל - לא יחול שינוי ;

2. במדרגה השנייה, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(2)(2) לעיל- לא יחול שינוי ;

3. במדרגה השלישית, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(2)(3) לעיל- שיעור המענק לפי מדרגה זו יהיה 2.75%, חלף השיעור הנקוב במנגנון של מר יוסף פרשקובסקי ;

ב. הגבלת תקרת המענק- בכל מקרה המענק השנתי למר חיים קרדי בגין שנת 2021 לא יעלה על סך של 850 אלפי ש"ח בשנה.

סכום המענק לשנת 2021 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל ובהתאם להגבלת תקרת המענק, מר חיים קרדי זכאי למענק שנתי בסך של כ-850 אלפי ש"ח, בהתבסס על התוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021.

(ד) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2021 - כ-114 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב ומענק שנתי.

מר עדי קרדי הינו אחיו של מר חיים קרדי, הנשוי לגב' מאיה קרדי, שנמנית על בעלי השליטה בחברה.

בחודש אפריל 2015, התקבלו האישורים הנדרשים במוסדות החברה לתנאי ואופן העסקתו של מר עדי קרדי כך שהחל מיום 1.4.2015 הינו מועסק כעובד החברה הבת (היינו באמצעות Prashkovsky USA) בהיקף משרה מלאה.

ביום 22 באפריל 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר עדי קרדי החל מיום 1 באפריל 2021 כמפורט בדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-058791).

תנאי העסקתו העיקריים של מר עדי קרדי, לתאריך הדוח הינם כדלקמן:

(א) שכר חודשי (נטו) - 8,800 דולר ארה"ב (עד חודש מרץ 2021 היה 7,200 דולר ארה"ב).

(ב) החזר הוצאות עסקיות - מר עדי קרדי זכאי להחזר הוצאות חודשי עבור שכ"ד בארה"ב, אש"ל, טיסות, רכב, טלפון, חשמל, אינטרנט וביטוח בריאות בסך כולל של כ-8,050 דולר (עד חודש מרץ 2021 היה כ-6,600 דולר).

(ג) מענק חודשי-

זכאות למענק חודשי (נטו) מה-NOI החודשי (הכנסה תפעולית נטו) של הנכסים הקיימים בארה"ב לפי הדוחות הכספיים החודשיים של החברות בארה"ב במדרגות:

1. עד 400,000 דולר לחודש לא זכאי למענק
2. בין 400,000 דולר ל- 550,000 דולר זכאי למענק בשיעור של 4%.
3. מעל 550,000 דולר זכאי למענק בשיעור של 5%.

עד לחודש מרץ 2021 למר עדי קרדי הייתה זכאות למענק חודשי (נטו) בשיעור של 2.75% מה-NOI החודשי (הכנסה תפעולית נטו) של הנכסים הקיימים בארה"ב לפי הדוחות הכספיים החודשיים של החברות בארה"ב. כאשר, ככל שהחברה תרכוש נכסים חדשים בארה"ב, מר עדי קרדי היה זכאי למענק בגינם, באותו השיעור המצוין לעיל, החל מתום ששה חודשים ממועד השלמת העסקה לרכישת הנכסים החדשים.

המענק ישולם בתחילת כל חודש עוקב עבור החודש שקדם לו.

הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה תקרת המענק לא תעלה על 8,000 דולר (נטו) בחודש לגבי הנכסים שהיו קיימים במועד האישור (827 יח"ד ו-4,377 מ"ר של משרדים ומחסנים להשכרה), כאשר כל גידול של כ-100 יח"ד חדשות או נכס מסחרי חדש של 10,000 מ"ר יגדיל את תקרת המענק ב-10%.

עד לחודש מרץ 2021 המענק החודשי למר עדי קרדי היה מוגבל לסך שך 6,250 אלפי דולר (נטו) בחודש.

סכום המענק לשנת 2021 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל, מר עדי קרדי קיבל מענקים בסך של כ-476 אלפי ש"ח (עלות מעסיק), בהתבסס על ה-NOI של הנכסים בארה"ב בשנת 2021.

(ד) מענק (בגין מכירת נכס) - מר עדי קרדי זכאי למענק בשיעור של 0.6% ממחיר המכירה של נכס/ חברת נכס שלא כולל תשלום לברוקר או 0.4% ממחיר המכירה של נכס כאשר קיים תשלום לברוקר בעסקה.

עד לחודש מרץ 2021 מר עדי קרדי היה זכאי למענק בגין מכירת נכס (מבין נכסי החברה בחו"ל) בשיעור

של 3% נטו מהפער בין מחיר המכירה של הנכס כאמור לבין שווי של הנכס כפי שנקבע בהערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2017.

(ה) מענק חד פעמי - בשנת 2021 עדי קרדי היה זכאי למענק חד פעמי בגין שמירה על יציבות הפעילות בארה"ב במהלך תקופת הקורונה בסך של 14,400 דולר (נטו)- עלות מעסיק של כ- 72 אלפי ש"ח.

(ו) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2021 - כ- 44 אלפי ש"ח ובתוספת החזר הוצאות עסקיות ומענק חודשי.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר עדי קרדי ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-058791).

גב' עדנה פרשקובסקי - מעצבת ראשית בפרויקטים של החברה:

מועסקת בחברה החל מיום 16 בנובמבר 2011.

גב' עדנה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, מכהנת גם כדירקטורית בחברה אולם הינה זכאית לתנאים המפורטים להלן רק עבור העסקתה כמעצבת ראשית בפרויקטים של החברה ואינה זכאית לגמול נוסף בגין כהונתה כדירקטורית.

תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' עדנה פרשקובסקי אושרו בועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובאסיפה הכללית שנערכה ביום 30 בספטמבר 2020 כמפורט בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-095461) והינם בעיקרם כמפורט להלן:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 12 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים- החברה מפרישה עבור גב' עדנה פרשקובסקי הפרשות לפוליסת ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות (כולל גילום של הפרשות אלו, במידת הצורך), ימי חופשה ומחלה.

(ג) טלפון סלולארי- החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי לגב' עדנה פרשקובסקי, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו וכן, החברה נושאת בגילום המס הנובע בגין הטבה זו, אם וככל שחל.

(ד) סיום ההתקשרות- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שישה חודשים.

(ה) היקף משרה- מועסקת בחצי משרה (50%) בחברה.

(ו) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2021 - כ- 15 אלפי ש"ח (ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי).

8. גב' סוזי פרשקובסקי – סמנכ"ל השיווק בחברה:

הגב' סוזי פרשקובסקי הינה אשתו של מר שרון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה ומועסקת בחברה החל מיום 16 בנובמבר 2011.

עד חודש ספטמבר 2017 שימשה כעוזרת סמנכ"ל השיווק ואחראית מכירות ראשית בחברה, כאשר מהמועד האמור, מכהנת כסמנכ"לית השיווק של החברה.

תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' סוזי פרשקובסקי אושרו בועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובאסיפה הכללית שנערכה ביום 30 בספטמבר 2020 כמפורט בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-095461) והינם כדלקמן:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 42 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים, טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב וסיום התקשרות - על גבי סוזי פרשקובסקי חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר ארנון פרשקובסקי וכמפורט בתקנה 21-סעיפים 1.1(ב) עד (ה) לעיל, בשינויים המחוייבים.

(ג) מענק שנתי - על גבי סוזי פרשקובסקי חל אותו מנגנון מענק כפי שחל על מר יוסף פרשקובסקי והמפורט בסעיף 1.2(ג) לעיל, למעט השינויים שלהלן:

א. מדרגות המענק -

1. במדרגה הראשונה, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(2)(1) לעיל - לא יחול שינוי;
2. במדרגה השנייה, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(2)(2) לעיל - שיעור המענק לפי מדרגה השנייה יהיה 1%, חלף השיעור הנקוב במנגנון של מר יוסף פרשקובסקי;
3. במדרגה השלישית, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(2)(3) לעיל - שיעור המענק לפי מדרגה זו יהיה 1.5%, חלף השיעור הנקוב במנגנון של מר יוסף פרשקובסקי;

ב. תנאי סף - בנוסף, המענק השנתי כפוף להחתמה של לפחות 250 חוזי רכישת דירות בשנה.

ג. הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי לגבי סוזי פרשקובסקי בשנת 2021 לא יעלה על 225 אלפי ש"ח בשנה.

סכום המענק לשנת 2021 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל ובהתאם להגבלת תקרת המענק, גבי סוזי פרשקובסקי זכאית למענק שנתי בסך של כ-225 אלפי ש"ח, בהתבסס על התוצאות העסקיות של החברה בשנת 2021.

(ד) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2021 - כ-62 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות ומענק שנתי.

תקנה 21א: בעלי השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, עד ליום 2 באפריל 2015 בעלי השליטה בחברה היו ה"ה ארנון, עדנה, יוסף ושרון פרשקובסקי, ביניהם היה קיים גם הסכם הצבעה. ביום 2 באפריל 2015 העבירו ה"ה ארנון ועדנה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, במתנה וללא תמורה, 3,250,529 מניות רגילות של החברה, המהוות מחצית ממניות החברה שהוחזקו על ידם במועד הרלוונטי, לבתם הגב' מאיה קרדי וכן, נחתם הסכם בעלי מניות חדש בין ה"ה ארנון ועדנה פרשקובסקי לבין מר יוסף פרשקובסקי לבין מר שרון פרשקובסקי ולבין הגב' מאיה קרדי, המסדיר בין היתר שיתוף פעולה בין הצדדים באסיפות הכלליות של החברה, העברת מניות בחברה וכיוצא"ב. לאור האמור והחל ממועד זה, נמנית גם הגב' מאיה קרדי על בעלי השליטה בחברה. כמו כן, לאור הגדרת המונח "החזקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") בני הזוג מאיה וחיים קרדי נחשבים למחזיק אחד ממניות החברה ומשכך ולאור הוראות חוק ניירות ערך, מר חיים קרדי יחשב, כל עוד לא יחול שינוי בנסיבות העניין, כנמנה עם בעלי השליטה בחברה הגם שאינו צד להסכם בעלי המניות בחברה. למיטב ידיעת החברה ולמועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם כאמור בני משפחת פרשקובסקי המחזיקים יחדיו בכ-64.63% מההון המונפק וזכויות ההצבעה בחברה (וכ-63.90% בדילול מלא).

תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה ארנון פרשקובסקי, יוסף פרשקובסקי, שרון פרשקובסקי, עדנה פרשקובסקי, מאיה קרדי, חיים קרדי, עדי קרדי וסוזי פרשקובסקי, הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ראו תקנה 21 לעיל.

(א) להלן יפורטו תנאיו של מר אלירן אברג'יל (בן זוג של קרוב של בעל השליטה), שלא נכלל בתקנה 21 :

מר אלירן אברג'יל – עוזר מנהל עבודה בחברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי :

מועסק בחברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי החל מיום 1 בינואר 2017. ביום 19 במאי 2017 נישא לבתו של שרון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, ובהתאם לכך הפך לבן זוג של קרוב, כהגדרת המונח בחוק החברות, של חלק מבעלי השליטה. בהתאם להוראות חוק החברות, תנאי העסקתו אושרו ביום 13 ביולי 2017 ע"י האסיפה הכללית לאחר אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם להוראות סעיף 275(א) לחוק החברות. בעקבות עדכון תנאי ההתקשרות עימו, ביום 3 באוקטובר 2018, תנאיו אושרו מחדש החל מיום ה-1 ביולי 2018 לתקופה של שלוש שנים. תנאי העסקתו לא אושרו מחדש בחודש יולי 2021 עקב פציעתו בחודש אפריל 2021 ואי חזרתו לעבודה בא.ש.י.

תנאי העסקתו העיקריים של מר אלירן אברג'יל, הינם כדלקמן:

1. שכר חודשי (ברוטו) - כמפורט להלן :

- א. מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 ביולי 2019 שכרו החודשי (ברוטו) עמד על סך של 13.5 אלפי ש"ח.
 - ב. מיום 1 ביולי 2019 ועד ליום 1 ביולי 2020 שכרו החודשי (ברוטו) לא יעלה על סך של 15.5 אלפי ש"ח.
 - ג. מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 ביולי 2021 שכרו החודשי (ברוטו) לא יעלה על סך של 18 אלפי ש"ח.
- בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו, שינוי במדרגות השכר כאמור לעיל כפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה.
2. **תנאים סוציאליים** - א.ש.י. פרשקובסקי מפרישה עבור מר אלירן אברג'יל הפרשות לפוליסת ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, ימי חופשה ומחלה.
 3. **רכב וטלפון סלולארי** - החברה נושאת בהעמדת רכב והעמדת טלפון סלולארי כאשר רכיבי הרכב והטלפון הסלולרי מגולמים.
 4. **מענק** - נוסף לתנאי השכר יהיה זכאי אלירן למענק בגובה משכורת אחת ברוטו בסוף פרויקט בו עבד, בדומה ליתר העובדים הרלוונטיים בפרויקט, ובהנחה שביצוע הפרויקט עמד בתקציב ובלוחות הזמנים שנקבעו עבורו.
 5. **סיום ההתקשרות** - הצדדים יהיו רשאים להביא את ההתקשרות בהסכם ההעסקה לידי סיום בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש לצד השני, במועדים הקבועים בהתאם להוראות הדין.
 6. **עלות העסקה חודשית ממוצעת בארבעת חודשי עבודה בשנת 2021 - כ-22 אלפי ש"ח (ובתוספת הוצאות בפועל עבור רכב וטלפון סלולארי).**

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר אלירן אברג'יל, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-078204).

(ב) עסקאות נוספות המנויות בסעיפים 270(4) ואשר לא פורטו לעיל, או סעיף 267א לחוק החברות

1. מדיניות תגמול

ביום 30 בספטמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית את עדכון מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישורה. לתיאור מדיניות התגמול המעודכנת, לרבות הנימוקים לאישורה, בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-095461).

2. החלפת והארכת כתבי ההתחייבות לשיפוי נושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם-

לפרטים בדבר השיפוי האמור - ראו גם תקנה 29א להלן.

ביום 30 בספטמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון, כי החל מיום 14 בינואר 2021 (המועד בו חלפה תקופה של שלוש שנים מהאישור הקודם) תוארך תקופת ההתחייבות לשיפוי של נושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם. לפרטים נוספים ראו בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-095461).

עסקאות שאושרו בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")

(ג)

1. גמול דירקטורים

ביום 31 במאי 2010, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לסעיף 1א(2) לתקנות ההקלות כי החל מיום 11 ביולי 2010, המועד בו מונו דח"צים חדשים לדירקטוריון החברה ואילך, זכאים כל הדירקטורים המכהנים בחברה ו/או אשר יכהנו בחברה (למעט הדח"צים, שלהם אושר בנפרד הגמול לו הם זכאים ולמעט דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה (היינו לשנת 2019, הגב' איילת חייק ומר רמטין סבטי), לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום "הקבוע" כהגדרתו בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") ובהתאם לדרגת החברה כפי שנקבע בתקנות הגמול.

חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות להם זכאית הדירקטורית האמורה הינם זהים לגמול השנתי ולגמול ההשתתפות שמשולם לדח"צים בחברה (שאינם דח"צים מומחים) וכי הגמול כאמור אינו עולה על סכום הגמול המרבי לפי תקנות 4, 5 ו-7 לתקנות הגמול.

נכון לתקופת הדוח ובהתאם להונה העצמי של החברה ליום 31/12/2020 דרגתה של החברה, בהתאם לתקנות הגמול, הינה ד' ובהתאם, סך הגמול ששולם לדירקטורים האמורים בחברה עבור שנת 2021 הסתכם לכ-503 אלפי ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31/12/2021 ולגידול בהונה העצמי של החברה תעבור החברה לדרגה ה' ובהתאם יעודכן גמול הדח"צים.

ביום 22 במרץ 2022, דירקטוריון החברה קבע אמות מידה, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), תשפ"ב-2022 (בסעיף זה: "התקנות"), שלפיהן תסווג ההשתתפות של דירקטור חיצוני בישיבה המתקיימת בתקופת ההגבלות, כהגדרת המונח בתקנות, תוך שימוש באמצעי תקשורת כאמור בסעיף 101 לחוק החברות, תשנ"ט-1999, כהשתתפות בישיבה רגילה ("ההשתתפות המזכה"). יצוין כי בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, ההחלטה האמורה לתשלום ההשתתפות המזכה תחול החל מיום 15 במרץ 2020 וביחס לכל הדירקטורים של החברה הזכאים לתגמול בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

נכון למועד הדוח, הדירקטורים הזכאים להשתתפות המזכה הינם הדירקטורים החיצוניים של החברה ה"ה יעקב גולדמן וקובי סרוסי והדירקטורים הבלתי תלויים של החברה ה"ה איילת חייק ורמטין סבטי ("הדירקטורים הזכאים"). תוספת הסכום שתשולם לדירקטורים הזכאים בגין ההשתתפות המזכה בגין התקופה המתחילה ביום 15 במרץ 2020 ועד למועד הדוח הינה בסכום זניח.

2. ביטוח אחריות נושאי משרה לבעלי השליטה בחברה וקרוביהם

ביום 16 באוגוסט 2020, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות סעיף 1ב1 לתקנות ההקלות את הגדלת היקף הביטוח של נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם, מסך של 20 מיליוני דולר ארה"ב לסך של 30 מיליוני דולר ארה"ב וזאת בכפוף לאישור מדיניות התגמול של החברה כמפורט להלן.

ביום 30 בספטמבר 2020, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול מהימים 11 ו-16 באוגוסט 2020 ואישור הדירקטוריון מיום 16 באוגוסט 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול מעודכנת הכוללת היקף ביטוח נושאי משרה של עד 30 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה.

(ד) עסקאות אחרות-

(א) בחודש נובמבר 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה, כהגדרת המונח- "עסקה חריגה" בסעיף 1 לחוק החברות, את התקשרות החברה עם בעלי השליטה בה בהסכם שיתוף מותלה עד לאישור תב"ע מפורטת לגבי מקרקעין הידועים כחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 המצויים בתחום השיפוט של עיריית ראשון לציון (להלן: "המקרקעין"), בה מחזיקים בעלי השליטה כ-38.9% ואשר לגביהן החברה זכתה בהתמחרות לרכישה של זכויות יתר הבעלים במקרקעין.

(ב) בחודש פברואר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה, כהגדרת המונח- "עסקה חריגה" בסעיף 1 לחוק החברות, את התקשרות החברה עם הגב' עדנה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה בהסכמים למכירת 2 דירות בפריקט של החברה ברמלה מגרשים -208-209. ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים שלעיל.

(ג) ביום 1 באוגוסט 2021 זכתה פרשקובסקי מניבים ביחד עם חברה פרטית בשליטתן של מר אריה פרשקובסקי, שהינו אחיו של מר ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה (להלן בסעיף זה: "המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של כ-54,300 אלפי ש"ח ביחס למלוא (100%) מהזכויות במקרקעין. טרם רכישת המקרקעין במסגרת ההתמחרות, 1/6 מהמקרקעין הוחזקו ע"י מר ארנון פרשקובסקי, 1/6 מהמקרקעין הוחזקו ע"י מר אריה פרשקובסקי, 1/6 מהמקרקעין הוחזקו ע"י היורשות של מר יצחק פרשקובסקי ז"ל (אח של ארנון פרשקובסקי) והיתרה ע"י צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. ביום 26.5.2021 אישר דירקטוריון החברה את רכישת המקרקעין, שהותנתה בזכייה בהתמחרות, ביחד עם חברה בבעלותו של מר אריה פרשקובסקי וכן את ההתקשרות בהסכם שיתוף ביחס למקרקעין בקשר עם הקמה וניהול משותף של הפרויקט בחלקים שווים (50%-50%) וזאת לאחר שוועדת הביקורת החליטה בישיבתה מיום 26.5.2021 לסווג את ההתקשרויות כעסקה שאינה "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). בחודש נובמבר 2021 אישר בית המשפט את הזכייה בהתמחרות ורכישת הקרקע במסגרת הליך כינוס הנכסים.

(ד) ביום 2 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס - 2000, את ההתקשרות החברה עם מר רועי פרשקובסקי בנו של מר שרון פרשקובסקי - דירקטור ומנכ"ל החברה, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, כעוזר מנהל עבודה בא.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי בסך של כ-10 אלפי ש"ח (ברוטו). יתר תנאי העסקתו של מר רועי פרשקובסקי יהיו כמקובל בחברה ויכללו, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, קרן השתלמות, דמי הבראה, נסיעות וימי חופשה בהתאם להוראות הדין. התקשרות החברה עם מר רועי פרשקובסקי הינה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 30 במאי 2021 כאשר כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 2 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-126351).

(ה) ביום 2 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, בהתאם להוראות סעיף 1270(1) לחוק החברות, את עדכון תנאי ההתקשרות של החברה עם מר דור אברג'יל שהינו גיסה של הגב' רוני פרשקובסקי, בתו של מר שרון פרשקובסקי המכהן כמנכ"ל החברה והנמנה עם בעלי השליטה בחברה, כעוזר מנהל עבודה בא.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי בסך של כ-14.5 אלפי ש"ח (ברוטו) החל מחודש יולי 2021. מר דור אברג'יל מועסק בחברה החל מיום 2 בפברואר 2020 ויתר תנאי העסקתו הם כמקובל בחברה וכוללים, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, קרן השתלמות, דמי הבראה, נסיעות וימי חופשה בהתאם להוראות הדין וכן רכב צמוד. יצוין כי מר דור אברג'יל אינו נחשב כ"קרוב" (כהגדרת המונח בחוק החברות) של בעלי השליטה בחברה ולכן, ההתקשרות עימו ועדכון תנאי העסקה שלו אושרו, למען הזהירות, בהתאם להוראות סעיף 1270(1) לחוק החברות בשל חשש לקיומו של עניין אישי של מר שרון פרשקובסקי - מנכ"ל החברה, כאמור לעיל.

(ו) ביום 25 בינואר 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה, כהגדרת המונח- "עסקה חריגה" בסעיף 1 לחוק החברות, את התקשרות Prashkovsky Investments USA LLC עם בעלי השליטה בחברה בהסכם למכירת חברת הנכס Anat המחזיקה במבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפלורידה ארה"ב לבעלי השליטה בחברה בתמורה ל-7,225 אלפי דולר (בהתאם לערך בספרים ליום 31.12.2021). העסקה נחתמה לאחר תאריך המאזן.

(ז) עסקאות זניחות

1. נוהל עסקאות זניחות

ביום 13 בנובמבר 2014, עדכנה ועדת הביקורת, לאחר שהוסמכה לכך ע"י דירקטוריון החברה, את הנוהל לפיו יסווגו עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן ביחד בסעיף זה: "**עסקאות**"), כעסקאות זניחות. בהתאם לנוהל האמור, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי יראו לענין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע-2010 ולענין תקנות 22 ו-37א(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהן לבעלי שליטה בחברה ו/או לנושאי משרה בה עניין אישי (במישרין או בעקיפין) בעסקאות המפורטות להלן ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות דין האמורות לעיל:

(א) עסקאות בין החברה, לרבות תאגידים בשליטתה (ביחד: "**החברה**"), לבין בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו להלן ביחד ולחוד בסעיף זה: "**בעלי העניין האישי**") ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי בהן הנוגעות להשתתפות החברה בהחזר הוצאות בעין של בעלי העניין האישי שהוציאו לטובתה (לרבות הוצאות ביטוח (כגון: ביטוח רכוש ומבנה), הוצאות תקשורת, כיבוד, הוצאות מיחשוב, הוצאות נסיעה, הוצאות רכב (שכירות, ליסינג, מוסכים וכיו"ב), שליחויות והובלות) ובלבד שחלקה של החברה בהוצאות אלו סביר ביחס לשימושה בהוצאות אלו ו/או לטובות ההנאה הצומחת לה מהן.

(ב) עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי בהן הנוגעות להעסקה משותפת של עובדים ו/או קבלת שירותים משותפת מנותני שירותים חיצוניים.

(ג) מתן ערבויות ו/או הלוואות שהחברה מקבלת ו/או נותנת לבעלי העניין האישי ו/או לחברות בהן מחזיקה החברה במניות ושיתר המניות בחברות הנ"ל מוחזקות במלואן או בחלקן על ידי קרובים של בעלי השליטה בחברה.

(ד) עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי בהן הנוגעות להשכרת שטחים לשימוש החברה ו/או להשכרת משנה של השטחים המשמשים את החברה.

(ה) עסקאות להשכרת נכסים לבעלי שליטה ו/או לנושאי משרה ו/או לתאגידים אחרים שלבעלי שליטה בחברה ו/או לנושאי משרה בה עניין אישי בהן (שנעשות על ידי החברה ו/או על ידי תאגידים המוחזקים על ידה), ובלבד שהן תעשינה בתנאי שוק (או טובים מהם) ובמהלך העסקים הרגיל של התאגיד שמתקשר בהסכם השכירות.

(ו) עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי בהן הנוגעות לרכישה מספקים.

כל אחת מהעסקאות האמורות לעיל תיחשב כעסקה זניחה בתנאי שהיקפה הכספי לא יעלה על 50 אלפי ש"ח לשנה ובלבד שהיקפן הכספי של סך כל העסקאות הזניחות לא יעלה על 300 אלפי ש"ח לשנה (סכום זה היווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כ-0.02% מהונה העצמי של החברה (להלן בסעיף זה: "תנאי הסף").

למען הסר ספק, הובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תיחשבה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן. יחד עם זאת ועל אף האמור לעיל, יתכן כי עסקאות כאמור לעיל תיחשבה כזניחות גם במקרה שלא תעמודנה בתנאי הסף וזאת מתוך שיקולים איכותיים שיקבעו על ידי ועדת הביקורת של החברה על בסיס בחינת כל התקשרות בנפרד.

2. עסקאות שאושרו כעסקאות זניחות

במהלך שנת 2021 לא אושרו עסקאות כזניחות.

תקנה 24: מניות וני"ע אחרים המוחזקים ע"י בעל עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד, בחברה בת או בחברה קשורה סמוך ככל האפשר לתאריך הדוח

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה כאמור למיטב ידיעת החברה, ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 4 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-001798).

תקנה 24 א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיורים בסמוך לתאריך הדוח"

לפרטים ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 ב': מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח"

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-007750).

תקנה 25 א': מען רשום

המען הרשום של החברה – רח' מוטי קינד 10, רחובות 7638519.

מספר הטלפון והפקס של החברה – טל': 03-9561889 ; פקס: 03-9561831.

כתובת הדואר האלקטרוני של התאגיד – ashi@ashi.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של החברה בתאריך הדוח

שם	ארנון פרשקובסקי	יוסף פרשקובסקי	עדנה פרשקובסקי	שרון פרשקובסקי
השנה בה החלה כהונתו	2006	2006	2006	2006
מספר ת.ז.	5247168	058381914	05163472	024471179
שנת לידה	1940	1963	1943	1969
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	רח' מעגל השלום 29, ראשון לציון	רח' רוברט סולו 3, ראשון לציון	רח' מעגל השלום 29, ראשון לציון	רח' צבי גנות 6, ראשון לציון
חברות בוועדות הדירקטוריון	-	-	-	-
דח"צ	-	-	-	-
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	לא	לא	לא	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	לא	לא
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	דירקטור פעיל ונשיא החברה.	יו"ר הדירקטוריון של החברה.	מעצבת ראשית בפרויקטים של החברה.	מנכ"ל החברה ומנכ"ל חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי ודירקטור.
השכלה	11 שנות לימוד	תואר ראשון L.L.B במשפטים מאוניברסיטת בקינגהם, לונדון ובעל רישיון עו"ד.	12 שנות לימוד	12 שנות לימוד, קבלן בנין - מכון לפריון העבודה.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	נשיא החברה (עד ספטמבר 2017 יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה).	יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה (עד ספטמבר 2017 מנכ"ל החברה ודירקטור).	דירקטורית בחברה, דירקטורית בישכיר (1990) בע"מ.	מנכ"ל ודירקטור בחברה. מנכ"ל משותף בא.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ עד ספטמבר 2017 והחל מאוקטובר 2020.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור	ישכיר (1990) בע"מ, שירה חקלאות ומזון בע"מ, א.ע. פרשקובסקי השקעות בע"מ, סינרגי ריל אסטייט מרקטינג סולושנס בע"מ.	א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, פרשקובסקי מניבים, נתיבי דור בנווה דורון בע"מ, ישכיר (1990) בע"מ, שירה חקלאות ומזון בע"מ.	שירה חקלאות ומזון בע"מ.	א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, פרשקובסקי מניבים, שירה חקלאות ומזון בע"מ, ישכיר (1990) בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	בעלה של עדנה פרשקובסקי, אביהם של שרון ויוסף פרשקובסקי וגב' מאיה קרדי. קרוב	בנם של ארנון ועדנה פרשקובסקי, אח של שרון פרשקובסקי וגב' מאיה	אשתו של ארנון פרשקובסקי, אימם של שרון פרשקובסקי, יוסף	בנם של ארנון ועדנה פרשקובסקי, אח של יוסף

פרשקובסקי ומאיה קרדי וגיסו של חיים קרדי, בעלה של גב' מאיה קרדי.	פרשקובסקי ומאיה קרדי. קרובת משפחה של חיים קרדי, בעלה של מאיה קרדי.	קרדי וגיסו של חיים קרדי.	משפחה של חיים קרדי, בעלה של מאיה קרדי.	
לא	לא	לא	לא	אם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

שם	איילת חייק	רמטין סבטי	קובי סרוסי	יעקב גולדמן
השנה בה החלה כהונתו	2013	2017	2019	2019
מספר ת.ז.	027888379	015851645	024470114	053515409
שנת לידה	1970	1972	1969	1955
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	מושב שדמה ד.נ. עמק שורק 76855	יובלים 2, ראשון לציון	הרי ירושלים 25, לפיד	נחליאלי 39, הוד השרון
חברות בוועדות הדירקטוריון	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת תגמול	-	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת תגמול
דח"צ	-	-	כן	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית.	בעל כשירות מקצועית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
דירקטור בלתי תלוי	כן	כן	כן, מאחר שהינו דח"צ	כן, מאחר שהינו דח"צ
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא
השכלה	בוגרת בחשבונאות ומינהל עסקים - המכללה למינהל בת"א	בוגר מדעי החברה אוניברסיטת בר אילן. מוסמך בטחון לאומי אוניברסיטת חיפה.	בוגר מדע המדינה - האוניברסיטה העברית ירושלים (קמפוס הר הצופים) מוסמך ביטחון לאומי אוניברסיטת חיפה.	בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב מוסמך בראיית חשבון
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	יועצת פיננסית וארגונית לחברות פרטיות, מנכ"לית בחברת אימדיקול בע"מ ודירקטורית בחברות: סיליקום בע"מ, קווינקו בע"מ, אי. אי. אס בע"מ, ריטטיל גרופ בע"מ ואי.טי.גי. אי. בע"מ.	אלוף משנה בצה"ל.	אלוף משנה בצה"ל.	דירקטור בחברות ציבוריות ופרטיות, יועץ כלכלי- פיננסי באמצעות מענית- גולדמן ניהול והשקעות (2002) בע"מ
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור	דח"צית בחברות: סיליקום בע"מ, קווינקו בע"מ, אי. אי. אס בע"מ, ריטטיל גרופ בע"מ	אין	אין	מענית- גולדמן ניהול והשקעות (2002) בע"מ, מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ, פתאל

נכסים (אירופה) בע"מ, כן- פייט ביופארמה בע"מ ובאגול תעשיות 1953 בע"מ			ואי.טי.גי.איי. בע"מ.	
לא	לא	לא	לא	בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא, בשל היותו דח"צ	לא	לא	כן	אם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה בתאריך הדוח

שם	מוטי נחמיאס	תמיר בלייכמן	אסתי אבוהצירא- כהן	דורון כהן
תאריך תחילת כהונה	1.8.2010	16.3.2008	23.10.2011	22.8.2007
מספר ת.ז.	033437724	326998465	039017389	028015592
שנת לידה	1976	1978	1983	1970
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	משנה למנכ"ל החברה ומנהל כספים ראשי של החברה וחברות בנות של החברה	מנכ"ל משותף בחברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי	חשבת של החברה וחברות בנות של החברה.	לא
היותו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא
השכלה	תואר ראשון במינהל עסקים וחשבונאות - המכללה למינהל, תואר שני במינהל עסקים- המכללה למינהל	מהנדס תואר ב- Rwth Aachen גרמניה	תואר ראשון בכלכלה, מינהל עסקים וחשבונאות – אוניברסיטת בר אילן	תואר ראשון במינהל עסקים מהמכללה למינהל, רו"ח ומבקר פנימי מוסמך (CTA).
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	סמנכ"ל כספים של החברה וחברות בנות של החברה.	סמנכ"ל הנדסה בחברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי	חשבת של החברה וחברות בנות של החברה.	שותף ומנהל ביקורת בפאהן קנה ניהול בקרה בע"מ. מבקר פנים.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא

שם	חיים קרדי	סוזי פרשקובסקי	מאיה קרדי	עדי מסורי	עדי קרדי
תאריך תחילת כהונה	16.11.2011 (כסמנכ"ל שיווק)	1.10.2017	1.6.2011	5.6.2012	15.12.2012
מספר ת.ז.	027928258	025182585	036027571	032339418	040127383
שנת לידה	1971	1973	1979	1975	1980
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים החל מ- 1.10.2020	סמנכ"לית השיווק של החברה	יועצת משפטית של החברה	סמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית של החברה	נציג החברה בפעילות החברה בארה"ב
היותו מורשה חתימה עצמאי	כן	לא	לא	לא	לא
השכלה	תיכונית	תיכונית	בוגרת במשפטים – אוניברסיטת מידלסקס לונדון ובעלת רישיון עו"ד.	בוגר במשפטים- המכללה למנהל, בעל רישיון עורך דין	בוגר תקשורת וניהול באוניברסיטה הפתוחה
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	מנכ"ל פרשקובסקי מניבים בע"מ, מנכ"ל א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ (החל מאוקטובר 2017 ועד ספטמבר 2020), סמנכ"ל שיווק בחברה עד ספטמבר 2017.	סמנכ"לית השיווק של החברה (עד ספטמבר 2017 עוזרת סמנכ"ל שיווק ואחראית מכירות ראשית בחברה).	יועצת משפטית של החברה.	סמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית של החברה	נציג החברה בפעילות החברה בארה"ב
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	בעלה של גבי מאיה קרדי, מבעלי השליטה בחברה.	אשתו של שרון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה.	בתם של ה"ה ארנון ועדנה פרשקובסקי ואחותם של ה"ה יוסף ושרון פרשקובסקי, בעלי השליטה בחברה. אשתו של חיים קרדי.	לא	אח של חיים קרדי, בעלה של גבי מאיה קרדי, מבעלי השליטה בחברה.

תקנה 26ב: מספר מורשי החתימה העצמאיים

לחברה ארבעה מורשי חתימה בלעדיים, מר ארנון פרשקובסקי המכהן כנשיא החברה ודירקטור, מר יוסף פרשקובסקי המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה, מר שרון פרשקובסקי המכהן כדירקטור, מנכ"ל החברה ומנכ"ל משותף חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי ומר חיים קרדי המכהן כמנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים בע"מ וזאת, מכוח היותם "בני משפחה" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך היכולים לחייב את החברה, לכל דבר וענין, בחתימה משותפת של שניים מהם.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

בייקר טילי – הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח מרחוב מנחם בגין 11, רמת גן.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת הדיווח לא חלו שינויים בתזכיר ו/או בתקנון החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

חלוקות דיבידנד – ראו ביאור 19(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים שלעיל.

שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה – לפרטים בדבר שינוי ההון המונפק של החברה כתוצאה מביצוע הקצאות פרטיות של מניות החברה ומימוש כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר, ראו תקנה 20 לעיל.

החלטות אסיפות כלליות מיוחדת:

(א) ביום 22 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את תנאי העסקתו של מר עדי קרדי, קרוב של בעלי השליטה בחברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה (הכולל השלמת פרטים) מיום 7 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-058791).

(ב) ביום 3 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת כהונתם של הדירקטורים המכהנים בחברה (למעט דח"צים) והארכת כהונת רואה החשבון. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 16 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-132681).

תקנה 29א' החלטות החברה

(א) ביטוח אחריות נושאי משרה

תנאי הכהונה של נושאי משרה בחברה כוללים ביטוח אחריות נושאי משרה, באופן שהחברה יכולה להתקשר, עם חברות ביטוח בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ביחס לכל נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות של החברה ו/או קשורות, עבור נושאי המשרה המכהנים בהן מטעמה ו/או מטעם החברות הבנות, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם, נכון למועד הדו"ח.

תנאי הכיסוי הביטוחי בגין נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה זהים לאלה של יתר נושאי המשרה בחברה.

ביום 16 במרץ 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות את התקשרות החברה בקשר לביטוח אחריותם של נושאי משרה לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם וזאת בהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. במסגרת החלטתה, ועדת התגמול אישרה כי תנאי הביטוח הינם בתנאי שוק ואינם עשויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה וכן, כי תנאי הביטוח לנושאי משרה הנמנים על בעלי שליטה בחברה וקרוביהם זהים לאלה של יתר נושאי המשרה בחברה.

(ב) שיפוי נושאי משרה

נושאי משרה בחברה, בחברות בנות שלה, ובחברות קשורות שלה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, כוללים התחייבות לשיפוי עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ושיכחנו, מעת לעת, כנושאי משרה ו/או עובדי החברה.

בהתאם לכתב השיפוי שניתן לנושאי המשרה, סכום השיפוי המרבי, שעשויה החברה לשלם במצטבר, לא יעלה על שיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדו"חות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל וביחס לנושאי משרה שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם גם עד לסכום של 2 מיליון דולר, לפי הגבוה מביניהם.

(ג) פטור מאחריות נושאי משרה

תנאי הכהונה של נושאי המשרה בחברה, למעט אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, כוללים, בתוקף החל מיום 3 באפריל 2006, התחייבות לפטור מראש מאחריות בגין נזק עקב הפרת חובת הזהירות וכן, התחייבות של החברה במתן פטור לנושאי משרה שיכחנו בתפקיד זה בחברה בעתיד (להוציא בעלי שליטה). מתן הפטור הינו בגין נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה בקשר לפעולותיהם של נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, זולת הפרת חובת הזהירות של נושאי המשרה כלפי החברה בחלוקה (כהגדת מונח זה בחוק החברות), וזאת בהיקף הענייני המרבי המותר ושיהיה מותר על פי החוק בעתיד. ההתחייבות למתן פטור כאמור נעשית בכפוף להוראות תקנון החברה ובכפוף לכל דין.

(ד) אישור עסקאות בהתאם להוראות סעיף 255 לחוק החברות

ביום 25 בינואר 2022, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה שלא לאשר את רכישת הנכס ברחוב בייקר 96-98 בלונדון אנגליה מידי בעלי השליטה בחברה ובהתאם ולמען הזהירות בלבד, לאשר לבעלי השליטה בחברה, בהתאם להוראות סעיף 255 לחוק החברות, להתקשר בעסקה לרכישת הנכס באנגליה שלא באמצעות החברה.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

תאריך: 22 במרס 2022

שרון פרשקובסקי- מנכ"ל
ודירקטור

יוסף פרשקובסקי- יו"ר
הדירקטוריון

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

**דוח תקופתי
לשנת 2021**

חלק ה'

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי לפי תקנה 9ב(א)**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לשנת 2021

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שרון פרשקובסקי, מנהל כללי ;
2. מוטי נחמיאס, משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו 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 ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו 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 על מנת 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 :

1. עדכון מסמך המיקוד (scoping) לשנת 2021, באמצעותו זוהו היחידות העסקיות הרלוונטיות והתהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי, כלהלן : (1) בקורות ברמת הארגון (2) בקורות על תהליך העריכה והסגירה של הדוחות הכספיים (3) בקורות כלליות של מערכות המידע (4) בקורות על תהליך ההכנסות (5) בקורות על תהליך הגזברות (6) בקורות על תהליך ההוצאות.

2. נעשה מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקורות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

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.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, שרון פרשקובסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של פרשקובסקי השקעות ובנין 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 בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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, בה 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), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, 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.

22 במרס 2022

שרון פרשקובסקי - מנהל כללי

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מוטי נחמיאס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של פרשקובסקי השקעות ובנין 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 בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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, בה 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 יחד 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), 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 במרס 2022

מוטי נחמיאס – משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי