



דוח תקופתי לשנת 2021
איירפורט סיטי בע"מ

תוכן עניינים

פרק 1	דוח תיאור עסקי התאגיד
פרק 2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
פרק 3	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2021
פרק 3א	תמצית מידע כספי נפרד ליום 31.12.2021
פרק 4	דוח פרטים נוספים
פרק 4א	שאלון ממשל תאגידי
פרק 5	דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31.12.2021



פרק 1
דוח תיאור עסקי
התאגיד
ליום 31.12.2021



תוכן עניינים

פרק 1 - תיאור עסקי התאגיד

פרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

- | | | |
|-----|--|-----|
| 1-א | פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה | 1.1 |
| 3-א | תחומי הפעילות של הקבוצה | 1.2 |
| 3-א | חלוקת דיבידנדים והשקעות בהון החברה (לרבות עסקאות במניותיה) | 1.3 |

פרק שני - מידע אחר

- | | | |
|-----|--|-----|
| 4-א | מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה | 1.4 |
| 4-א | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה | 1.5 |

פרק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

- | | | |
|------|-----------------------------|-----|
| 8-א | תחום נדל"ן מניב | 1.6 |
| 46-א | תחום פעילות - בנייה למגורים | 1.7 |

פרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

- | | | |
|------|--------------------------------------|------|
| 69-א | רכוש קבוע ומתקנים | 1.8 |
| 69-א | הון אנושי | 1.9 |
| 70-א | הון חוזר | 1.10 |
| 73-א | מיסוי | 1.11 |
| 73-א | ביטוח | 1.12 |
| 73-א | איכות הסביבה | 1.13 |
| 74-א | הליכים משפטיים | 1.14 |
| 74-א | מגבלות חוזיות | 1.15 |
| 75-א | גורמי סיכון העשויים להשפיע על הקבוצה | 1.16 |

פרק 1 - תיאור עסקי התאגיד

פרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור ההתפתחות עסקיה

1.1.1 שנת התאגדות וצורת התאגדות

אירפורט סיטי בע"מ (להלן: "החברה" או "אירפורט") התאגדה בישראל בשנת 1992 ובשנת 2006 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). נכון למועד הדוח, מחזיקה י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ (להלן: "יואל") בכ-47.59% מההון המונפק והנפרע של החברה והינה בעלת השליטה בחברה. ביום 25 בפברואר 2019, הושלם מיזוג משולש הופכי בין אקויטל בע"מ ליואל ויואל הפכה לחברה פרטית, בבעלות ובשליטה מלאה של אקויטל, המחזיקה (בעקיפין) בכ-47.59% בחברה.

1.1.2 רקע החברה

החל ממועד היווסדה, החברה עוסקת בייזום, פיתוח, השבחה, הקמה, השכרה, רכישה, שיווק, ניהול ואחזקה של נכסים בעיקר בפארק העסקים "אירפורט סיטי" בקרבת נמל התעופה בן גוריון הכולל בין היתר בנייני משרדים, מבני תעשייה ואחסנה ומרכז מסחרי. בשנת 2006 רכשה החברה מידי חברי וגמלאי אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ¹ (להלן: "אגד"), את השליטה בנצבא החזקות 1995 בע"מ (להלן: "נצבא החזקות" או "נצבא").

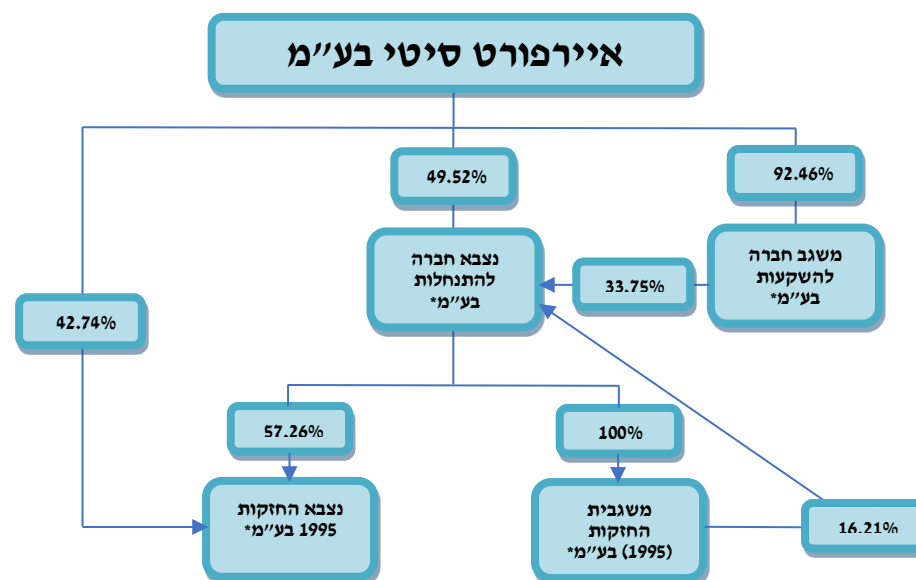
במסגרת יישום הוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013, רכשה החברה בשנת 2015, בהליך של מיזוג משולש הופכי, את החזקות הציבור בנצבא באופן שהחברה מחזיקה (במישרין ובעקיפין) בכ-99.06% מההון המונפק והנפרע של נצבא.

נצבא הינה חברת נדל"ן מניב העוסקת באיתור, ייזום, תכנון, פיתוח, השבחה, הקמה, השכרה, רכישה, שיווק, ניהול ואחזקה של נכסי מקרקעין בישראל, הכוללים, בין היתר, מרכזים מסחריים, בנייני משרדים, תחנות מרכזיות ומוסכים. כמו כן עוסקת נצבא באיתור, ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, השכרה, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל. במהלך השנים 2004 ו-2005 החלה נצבא לפעול בתחום הנדל"ן המניב מחוץ לישראל ורכשה מספר נכסי מקרקעין להשכרה בצרפת. החל משנת 2015 נצבא רכשה מספר נכסי מקרקעין נוספים בהולנד, גרמניה וספרד.

(החברה, נצבא והחברות הבנות שלהן יקראו להלן: "הקבוצה").

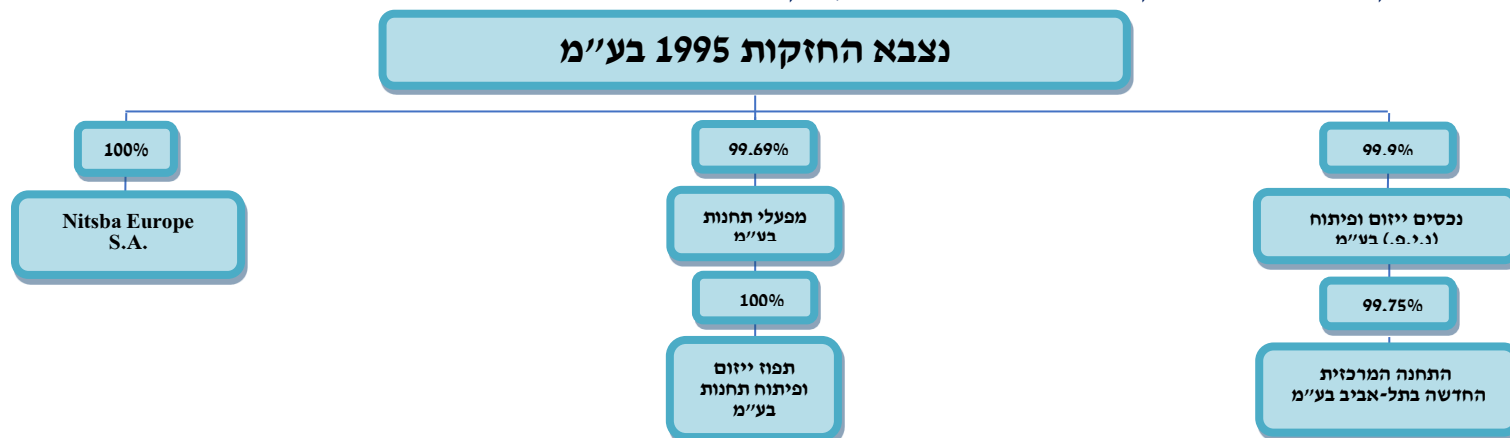
¹ במהלך שנת 2019 שונה השם לאגד חברה לתחבורה בע"מ.

1.1.3 להלן תרשים מבנה החזקותיה המהותיות של החברה, נכון למועד הדוח:



*משגב חברה להשקעות בע"מ ומשגבית החזקות בע"מ הינן חברות החזקה בעיקרן והן מחזיקות במניות נצבא חברה להתנחלות בע"מ. נצבא חברה להתנחלות בע"מ הינה בעיקרה חברת החזקות שנושלת במישרין ובעקיפין על ידי החברה ומחזיקה יחד עימה במניות נצבא.

להלן תרשים מבנה החזקותיה המהותיות של נצבא, נכון למועד הדוח:



1.2 תחומי הפעילות של הקבוצה

הקבוצה עוסקת כיום בשני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים נפרדים בדוחותיה הכספיים:

נדל"ן מניב - ייזום, איתור, תכנון, פיתוח, הקמה, השכרה, רכישה, מתן שירותי ניהול, השבחה ומימוש של נכסי נדל"ן להשכרה, הכוללים מתחמים תחבורתיים (לרבות תחנות מרכזיות), מלונאות, שטחי מסחר, בנייני משרדים בישראל ובאירופה (בעיקר בצרפת), מבני אחסנה ותעשייה, חניונים, תחנות דלק וקרקעות. לפרטים אודות תחום פעילות זה, ראו סעיף 1.6 להלן.

נדל"ן למגורים - איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, השכרה, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל לרבות פרויקטי פינוי-בינוי. לפרטים אודות תחום פעילות זה, המבוצע באמצעות נצבא וחברות בנות שלה (להלן: "**קבוצת נצבא**"), ראו סעיף 1.7 להלן.

1.3 חלוקת דיבידנדים והשקעות בהון החברה (לרבות עסקאות במניותיה)

- 1.3.1 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ביום 31 בדצמבר 2021, עומדת על כ- 7,198 מיליוני ש"ח.
- 1.3.2 נכון למועד דוח זה לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד ובשנתיים שקדמו לתאריך הדוח לא חולק דיבידנד.
- 1.3.3 לפרטים בדבר מגבלות פיננסיות והתחייבויות אשר נטלה על עצמה החברה ואשר עשויות להשפיע על חלוקת דיבידנד, ראו באורים 20 ו-21 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021 (להלן: "**הדוחות הכספיים**").
- 1.3.4 בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה למעט רכישת 7,000,909 מניות על ידי החברה במסגרת תוכניות רכישה עצמית שאושרו בדירקטוריון החברה, לפרטים ראו סעיף 6 לפרק 2 - דוח הדירקטוריון.
- 1.3.5 למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו עסקאות מהותיות במניות החברה, על ידי בעלי ענין בחברה, בעסקאות מחוץ לבורסה.

פרק שני - מידע אחר

1.4 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

לנתונים כספיים מתחומי הפעילות של הקבוצה לשנים 2019, 2020 ו-2021, ראו באור 35 לדוחות הכספיים וסעיפים 1 עד 5 בפרק 2 - דוח הדירקטוריון. לעלויות של תחומי הפעילות ר' דוח רווח והפסד בדוחות הכספיים.

1.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

הקבוצה פועלת בעיקר בישראל ובצרפת. להלן פירוט לגבי הסביבה המקרקעית כלכלית בכל אחת מהמדינות האמורות¹:

1.5.1 משבר הקורונה – Covid 19 והשפעתו על הפעילות העסקית של הקבוצה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם, לרבות בישראל, מגיפה שנגרמה מנגיף הקורונה (Covid 19), אשר בחודש מרץ 2020 הוכרזה על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית ("מגפת הקורונה"), אשר גרמה לפגיעה בפעילות הכלכלית במדינות רבות, לרבות בישראל ולפגיעה בשווקים הפיננסיים.

מאז תחילת שנת 2020 ובפרט עד אמצע שנת 2021, מדינות רבות בעולם, לרבות ישראל, נקטו בצעדים קיצוניים במטרה למנוע את התפשטות מגפת הקורונה. צעדים אלו כללו, בין היתר, צמצום התקהלויות, סגירת עסקים שאינם חיוניים, סגירת מסגרות חינוך, מגבלות בידוד וסגרים. כמו כן, צמצום תנועת אזרחים בין מדינות לרבות באמצעות הגבלה ולעיתים אף הפסקה של התעבורה האווירית והימית וסגירת מעברים יבשתיים בין מדינות.

במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל החל מחודש מרס 2020 תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו מספר סגרים שכללו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי. בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים ומקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי (להלן: "ההנחיות"). ההנחיות והמגבלות שהוטלו בעטיין הביאו למעבר של חלק מהעובדים במשק לעבודה מהבית ובשל כך, מספר העובדים המגיעים למשרדים בנכסי החברה פחת. כמו כן, ההנחיות חלו גם על הקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה (למעט עסקים חיוניים). נכון למועד אישור דוח זה מרבית המגבלות שהוטלו עקב מגפת הקורונה, בוטלו.

החל מחודש דצמבר 2020, מדינת ישראל מאפשרת לתושביה להתחסן נגד נגיף הקורונה כאשר עד כה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי ישראל, כ-6.7 מיליון במנת חיסון שנייה, כ-4.46 מיליון במנת חיסון שלישית וכ-710 אלף במנת חיסון רביעית².

מאז פרוץ מגפת הקורונה וכולל בשנת הדוח, קיבלה החברה פניות מלקוחותיה, בעיקר מתחום המסחר, לדחיות, להפחתות, לפריסות ולביטול של תשלומי דמי שכירות וניהול בגין התקופות בהן חלו המגבלות/סגרים עקב ההנחיות. לעמדת החברה, הסכמים יש לקיים והיא תפעל לאכיפת ההסכמים

¹ יצוין כי התחזיות המפורטות לעיל לשנת 2022 ניתנו בהתבסס על הערכות שפורסמו בעקבות התפשטותו של נגיף הקורונה (Covid 19) בעולם, לרבות בישראל ובצרפת והקושי במיגורו. נכון למועד אישור הדוח התקופתי קיימת עדיין אי וודאות ביחס להשפעות נגיף הקורונה, לפיכך התחזיות בפרק זה עשויות להשתנות באופן מהותי. לפרטים נוספים ר' סעיף 1.5.1 להלן.

² מרכז המידע והידע הלאומי למערכה בקורונה, "נגיף הקורונה בישראל – תמונת מצב כללית", 20 בפברואר 2022.

שנחתמו עימה. עם זאת, החברה אפשרה ותאפשר לשוכרים שונים עימם הגיעה ותגיע לכלל הסכמה, דחיה בתשלומים ו/או פריסתם.

מאז פרוץ המגפה, השפעתה באה לידי ביטוי בעיקר במרכזים המסחריים של הקבוצה, למרות שחלק מהשטחים המושכרים בהם נותרו פתוחים.

להערכת החברה, בהתבסס גם על חוות דעת יועציה המשפטיים, הקבוצה זכאית למלוא דמי השכירות והניהול, גם בגין התקופות בהן חלו ההנחיות והסגרים, וזאת בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עם השוכרים השונים. ברם, בהתחשב בכך כי קיימת אפשרות שהקבוצה תידרש לביצוע התאמות מסוימות בהסכמי השכירות עם שוכרים שונים בגין התקופות האמורות, החברה לא הכירה בשנת הדוח בהכנסות בגין חלק מדמי השכירות והניהול האמורים, בסכום כולל של כ-11 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח, הכנסות הקבוצה מפעילות המשרדים נמשכו כסדרן בכפוף להקלות נקודתיות שניתנו לשוכרים ספציפיים בדרך של דחייה או פריסת תשלומי דמי שכירות וניהול. בתחום הנדלין למגורים לא הייתה למשבר הקורונה השפעה מהותית על הקבוצה, כמו גם לגבי פעילות הייזום של הקבוצה. החברה, בחנה באמצעות שמאי חיצוני את שוים ההון של נכסי הנדלין להשקעה שלה ליום 31 בדצמבר 2021. בהתאם להערכות השווי האמורות, רשמה החברה גידול בשווי ההון בסכום של כ-1,314 מיליון ש"ח.

להערכת החברה, נכון למועד אישור דוח זה, תמהיל ההכנסות מהנכסים המניבים של הקבוצה, הכוללים שימושים מגוונים: מסחר, משרדים, אחסנה, תעשייה, חנויות, תחנות דלק, תחנות מרכזיות (שמרביית ההכנסות מהן הינן ממפעילי תחבורה ציבורית) ונכסים מניבים באירופה, כמו גם הפיזור הגיאוגרפי הנרחב של הנכסים המניבים של הקבוצה, יסייעו לקבוצה להתמודד בצורה מיטבית עם ההשלכות האפשריות של משבר הקורונה על תוצאות פעילותה.

היערכות פיננסית – לקבוצה יתרת מזומנים גבוהה ומסגרות אשראי אשר להערכתה יאפשרו לה להתמודד עם השלכות המשבר בצורה מיטבית. כמו כן נקטה הקבוצה במספר צעדים לחיזוק איתנותה הפיננסית. בתקופת הדוח הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-58.5 מיליון ש"ח ואגרות חוב (סדרה ט') בסך של כ-175 מיליון ש"ח, לפרטים ראו באור 21 לדוחות הכספיים. לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2022, החברה הנפיקה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-312 מיליון ש"ח ואגרות חוב (סדרה ט') בסך של כ-461 מיליון ש"ח. לפרטים ראו באור 38 א. ו-ב. לדוחות הכספיים.

בחודש מאי 2021, הוארך בין חברות בנות לגופים מוסדיים הסכם למתן אשראי בסכום של עד 300 מיליון ש"ח.

לאחר מועד הדוח, בחודש פברואר 2022, הוארך בין חברות בנות לגופים מוסדיים הסכם למתן אשראי בסכום של עד 450 מיליון ש"ח. לפרטים ראו באור 38 ז. לדוחות הכספיים.

בתקופת הדוח, החברה הנפיקה לגופים מוסדיים נע"מ (סדרה ח'), בדרך של הרחבת סדרה, לפרטים ראו באור 16 לדוחות הכספיים. למועד הדוח לקבוצה יתרת מזומנים, ניירות ערך ומסגרות אשראי בהיקף כולל של כ-1.8 מיליארד ש"ח וכן מחזיקה הקבוצה בנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-7.4 מיליארד ש"ח.

יצוין כי במהלך שנת 2021 הפעילות העסקית של המשק הישראלי החלה לחזור לשגרה ואף ניכרת התאוששות במדדים הכלכליים. על פי הודעת החשב הכללי באוצר ביום 19 בינואר 2022, הירידה בחוב הציבורי והממשלתי בתקופת הדוח ביחס לתמ"ג לעומת שנת 2020, נאמדת בכ-1.4% ובכ-1.7%, בהתאמה והינה נובעת מצמיחה משמעותית בפעילות המשק בתקופת הדוח אשר נאמדת בגידול צפוי של התמ"ג

בתקופת הדוח בכ-6.7% ביחס לשנת 2020 וקיטון בגרעון הממשלה ביחס לתמ"ג בכ-6.9% לכ-4.5% בתקופת הדוח לעומת כ-11.4% בשנת 2020¹.

נכון למועד אישור דוח זה, אין ביכולת החברה להעריך עדיין את מלוא השפעת מגפת הקורונה שטרם הסתיימה על תוצאות פעילותה בשנת 2022. תוצאות פעילותה של החברה בשנת 2022 תלויות בין היתר בהמשך ההתמודדות עם מגפת הקורונה לרבות השפעת החיסונים נגד נגיף הקורונה ויעילותם, פיתוח תרופות למגפת הקורונה, היקפן ומשכן של הגבלות נוספות, ככל שתהיינה על פעילות הקבוצה, מצב המשק בישראל והמצב הכלכלי הבינלאומי. להערכת החברה, איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ותמהיל נכסיה המניבים, יאפשרו לה להמשיך להתמודד בצורה נאותה עם השפעות מגפת הקורונה.

מידע צופה פני עתיד – הערכותיה לעיל של החברה בדבר ההשלכות האפשריות של משבר הקורונה על פעילותה של הקבוצה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה לגבי תוצאות פעילותה בשנת 2022, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד אישור דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו והעשוי להתממש באופן שונה מהותית וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, משך הזמן בו תימשך מגפת הקורונה, שינוי בקצב התפשטותה, קצב התחסנות האוכלוסייה ויעילות החיסונים, הנחיות הרשויות הרלבנטיות ביחס לפעילות המשק, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ ובעולם, היקף התמיכה והסיוע הממשלתיים לעסקים בעקבות המשבר, איתנותם הפיננסית של השוכרים ועמידתם בהסכמי השכירות עם הקבוצה.

סביבה מאקרו כלכלית – ישראל

1.5.2

להלן תחזית והסבר לגבי אינדיקטורים מרכזיים בכלכלה הישראלית לשנים 2020, 2021 ו-2022²:

שנה	קצב צמיחת התוצר המקומי הגולמי	גרעון	צריכה פרטית	אבטלה (גילאי 15 ומעלה)	אינפלציה	ריבית בנק ישראל
2020	(2.2%)	11.4%	(9.2%)	15.9%	(0.7%)	0.1%
2021 (תחזית)	6.5%	4.5%	10.5%	10.2%	2.4%	0.1%
2022 (תחזית)	5.5%	3.6%	8.0%	5.4%	1.6%	0.1% עד 0.25%

על פי בנק ישראל, הגרעון בשנים 2022 ו-2023 צפוי להמשיך לרדת. בשנת 2022 בעקבות העברת תקציב המדינה והעליה בהכנסות ממסים ובשנת 2023 בעקבות צעדים הדרגתיים שצפויים להינקט במטרה להקטין אותו. שיעור ייסוף השקל ברבעון 4 לשנת 2021 תומך בקיטון האינפלציה, מנגד יש מספר גורמים שתומכים בעליית האינפלציה בשנים 2022 ו-2023: הערכות מעודכנות סבורות שהאינפלציה המיובאת איננה בת חלוף, הערכה שהערכות בשרשראות האספקה ימשיכו עד שנת 2023. כמו כן, גידול באינפלציה בעקבות החלטות ממשלה בקשר עם מיסוי משקאות מתוקים והעלאת מחירי החשמל והערכה שמחירי הדירות ימשיכו לעלות. הריבית צפויה לעלות בשנת 2022 בעקבות עליית האינפלציה והמשך השיפור בשוק העבודה. הסיכונים לתחזית לעיל בקשר עם מגפת הקורונה עדיין קיימים אך הם פחתו ביחס לשנה שעברה לאור רמת ההתחסנות הגבוהה בישראל, השיפור בטיפול בחולים והמשך קיום הפעילות העסקית לצד

¹ משרד האוצר, "החשב הכללי פרסם אומדן ראשון של יחס החוב לתוצר לשנת 2021", 19 בינואר 2022.

² בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר", 3 בינואר 2022.

הקורונה. סיכון משמעותי הינו קיטון באינפלציה ככל ומגמת ייסוף מטבע השקל תמשך או לחלופין גידול באינפלציה מהסיבות האמורות לעיל.

סביבה מאקרו-כלכלית – צרפת

1.5.3

להלן אינדיקטורים מרכזיים בכלכלה הצרפתית לשנים 2020, 2021 ו-2022¹:

קצב צמיחת התוצר המקומי הגולמי	צריכה פרטית	אבטלה	אינפלציה	ריבית הבנק המרכזי האירופאי ²
2020	(8.0%)	(7.2%)	8.1%	0.5%
2021 (תחזית)	6.8%	4.8%	7.8%	2.1%
2022 (תחזית)	4.2%	6.8%	7.6%	2.3%

האצת מתן החיסונים נגד הקורונה בצרפת אפשרה לרשויות לצמצם את הגבלות הבריאות על האזרחים החל מרבעון 2 לשנת 2021, דבר אשר הביא להאצת הפעילות הכלכלית במשק הצרפתי. למעט מספר סקטורים שבהם צומצמה הפעילות (תעשיית הרכב, התיירות והתחבורה הציבורית), באחרים הביקוש לעובדים עלה במהירות, כתוצאה מכך רמת התעסוקה חוזרת לרמתה לפני משבר הקורונה וכמות המשרות הפנויות נמצאות ברמתן ההיסטורית הגבוהה ביותר. התוצר המקומי הגולמי בצרפת צפוי להמשיך לגדול בשנים 2021 עד 2022, עם זאת שבשנת 2022 בשיעור נמוך יותר. ההשפעה העיקרית עליו הינה מצד הביקוש המקומי. הגידול בשכר צפוי לתת דחיפה לצריכה הפרטית והתאוששות המשק תביא לגידול בהשקעות. האינפלציה הגיעה לרמה גבוהה לאור עליות מחירי האנרגיה והסחורות, הפרעות בשרשרת האספקה העולמית וגידול בשכר. אך ההקפאה של מחירי האנרגיה בחקיקה תצמצם את השפעתה בטווח הקצר. התמיכה הפיסקאלית בכלכלה תמוקד ותופחת בהמשך ככל וההתאוששות הכלכלית תמשך. המשך ההשקעות במשק (תוכנית להשקעה במשק לטווח הבינוני בהיקף של 100 מיליארד אירו, תוכנית להשקעה במשק עד לשנת 2027 בהיקף של 30 מיליארד אירו וצמצום המס בסך של 10.5 מיליארד אירו לעסקים) ובפרט בתחום השקעות ירוקות יתמכו בצמיחה יציבה לאורך זמן, כך גם, שיפור והגדלת מיומנויות של עובדים הנמצאים בשוק העבודה או מחוצה לו ותמיכה בשילוב מיומנויות דיגיטליות בחברות קטנות. מועצת הבנק האירופאי³ בפגישתה מיום 3 בפברואר 2022 השאירה ללא שינוי את שיעור הריבית באיחוד האירופאי על 0% והיא מעריכה שהוא יישאר ברמתו הנוכחית או בשיעור קצת גבוה מכך עד ששיעור האינפלציה באיחוד האירופאי יעמוד באופן יציב על 2% עד קצה טווח התחזית.

¹ file:///C:/Users/liorp/Downloads/France-OECD-Economic-Outlook-Dec-2021.pdf
² https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220203~90f9e94662.en.html
³ https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220203~90f9e94662.en.html

פרק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1.6 תחום נדל"ן מניב

1.6.1 מידע כללי על תחום הפעילות

1.6.1.1 מבוא

בתחום הנכסים המניבים פועלים גופים וחברות היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים מנהלים ומתחזקים¹ נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום הנכסים המניבים ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בהשקעה של חלק מעלויות ההקמה או הרכישה ממקורות עצמאיים והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים.

בנוסף, לקבוצה פעילות בצרפת ופעילות שאינה מהותית במדינות אירופאיות נוספות. להלן סקירה כלכלית לגבי תחום הפעילות בישראל ובצרפת².

1.6.1.2 ישראל

1.6.1.2.1 ענף מרכזי מסחר

לפי CBRE³, במהלך תקופת הדוח לא היה שינוי משמעותי בשיעורי התפוסה ובדמי השכירות בענף מרכזי המסחר בישראל לרבות בערים בהן פועלת הקבוצה. ענף זה חווה את הפגיעה הקשה ביותר בשנה החולפת. הפגיעה במרכזי המסחר הפתוחים הייתה פחותה כי הם הרוויחו מתקופת הסגר, בה הקניונים הסגורים לא פעלו. השוכרים במתחמי המסחר ובעיקר השוכרים בתחום ההלבשה וההנעלה (כדוגמת פוקס, קסטרו ובריל) חוו קשיים בתקופת סגר אך עסקיהם בדיגיטל התפתחו. חלק עיקרי של הישראלים בחר לצאת לחופשה ולבצע את הקניות שלו בישראל ולא בחו"ל. הענף עוד לא התאושש לחלוטין ממשבר הקורונה אך ברוב הערים דמי השכירות חזרו לרמתם בשנה הקודמת. משבר הקורונה האץ את הצורך ברכישות בדיגיטל, עדיין, שיעור הרכישות בדיגיטל בשוק המקומי לא הגיע לרמתו במדינות אירופאיות. התחלות הבנייה בענף עמדו בשנים 2018 ו-2019 על היקף של כ-712,000 מ"ר, בהתאמה. ברבעון הראשון של שנת 2020 שיעור התחלות הבנייה היה גבוה ועמד על כ-381,000 מ"ר אך עם תחילת משבר הקורונה ברבעון שני של שנת 2020 הייתה ירידה משמעותית אשר נעצרה בתחילת שנת הדוח. בשלושת הרבעונים הראשונים לשנת הדוח חלה עליה של כ-50% בהתחלות הבנייה ביחס לרבעונים המקבילים בשנת 2020 וזאת לרבות לאור הציפייה להתאוששות הענף. להלן נתונים כלכליים בענף בחלק מהערים בהן הקבוצה פועלת, לרבעון 4 לשנת 2021:

עיר	דמי שכירות ממוצעים לרבעון 4 לשנת 2021 (1 ש"ח למ"ר)	גידול בדמי השכירות ביחס לרבעון 3 לשנת 2021 (%)	שיעור תפוסה ממוצע לרבעון 4 לשנת 2021
תל-אביב	166	1%	97%
הרצליה	132	0%	89%
רחובות	86	0%	90%
ירושלים	94	0%	89%

1 באשר לפעילות הניהול, מאחר ופעילות זו הינה חלק אינטגרלי מפעילות השכרת הנכסים (החברה אינה נותנת שירותי ניהול לנכסים שאינם בבעלותה), מהווה פעילות הניהול חלק מתחום פעילות זה.

2 יצוין כי התחזיות המפורטות לעיל לשנת 2021 ניתנו בהתבסס על הערכות שפורסמו בעקבות התפשטותו של נגיף הקורונה (Covid 19) בעולם, לרבות בישראל ובצרפת והקושי במיגורו. נכון למועד אישור הדוח התקופות קיימת עדיין אי וודאות ביחס להשלכות נגיף הקורונה, לפיכך התחזיות בפרק זה עשויות להשתנות באופן מהותי. לפרטים נוספים ר' ביאור 1.5.1 לעיל.

3 CBRE, TEL AVIV OFFICE MARKETVIEW Q4 2021, "WARMUP IN AREAS OF DEMEND IS LEADING TO RECORD PRICES IN THE OFFICE MARKET", January 9th 2022.

לפי S&P¹, בשנת 2022 הענף ימשיך להיות מאתגר לאור הגידול ברכישות בדיגיטל ובשטחי מסחר פנויים. הגידול בלחצים האינפלציוניים עלול להשפיע על ההכנסה הפנויה של הלקוח הישראלי ועל המחזור של הקמעונאי. ככל שהתיירות העולמית תחזור לרמתה טרם פרוץ משבר הקורונה, האתגר של הקמעונאי הישראלי לרבות לאור התחזקות מטבע השקל. באופן כללי S&P לא חושבים שמרכזי המסחר יהפכו להיות מיותרים, הם ימשיכו לספק תזרים מזומנים יציב לחברות המדורגות. S&P מצפים לראות שינוי במודל המסורתי של מתחמי המסחר כדוגמת שילוב עם קמעונאיים שפועלים בדיגיטל ופתיחת מתחמי עבודה משותפים.

1.6.1.2.2 ענף המשרדים

לפי CBRE², השנה האחרונה הדגישה את יתרונות חברות ההיי-טק על חברות מסורתיות. חברות ההיי-טק היו הראשונות לנצל את האפשרויות הגלומות בפיתוח שירותים הנדרשים לשליטה בשירותי רפואה, פיננסים, פגישות ZOOM, שירותי ענן, סייבר, בינה מלאכותית ותעשיית השבבים. הביקוש לשירותים הניתנים על ידי חברות ההיי-טק איפשר להם להמשיך בגיוס השקעות ב-NASDAQ, השקעות אלו איפשרו להם להמשיך בפיתוח הפעילות העסקית ומכך הצורך בגיוס עובדים נוספים והשכרת משרדים נוספים, דבר אשר הוביל לגידול בתפוסה ובעלות דמי השכירות. ניתן לראות הבדל ברור בין הערים הממוקמות במעגל הראשון, תל-אביב, הרצליה ורמת גן, מהערים הממוקמות במעגלים השני והשלישי. במעגל הראשון הגידול בדמי השכירות ברבעון ה-4 בתקופת הדוח ביחס לרבעון ה-3 בתקופת הדוח, נע בין 5% עד 13% ובמעגלים השני והשלישי בין 0% ל-4%. הגידול בדרישה למשרדים גרם להחייאת שוק המשרדים המשותפים בתל-אביב, הרצליה והפריפריה לאור הצורך לאפשר לעובדים סביבת עבודה נוחה גם אם הם חיים הרחק ממשרדי הנהלת החברה. הביקוש למשרדים הביא לגידול של כ-44% בהתחלות בנייה ביחס לסיום בנייה ברבעון הראשון לשנת 2021. להלן נתונים כלכליים בענף בחלק מהערים בהן הקבוצה פועלת לרבעון 4 לשנת 2021:

עיר	דמי שכירות ממוצעים לרבעון 4 לשנת 2021 (ש"ח למ"ר)	גידול בדמי השכירות ביחס לרבעון 3 לשנת 2021	שיעור תפוסה ממוצע לרבעון 4 לשנת 2021
תל-אביב	122	13%	97%
הרצליה	88	6%	94%
רחובות	54	4%	88%
ירושלים	68	3%	89%

לפי S&P³, בשנת 2022 צפוי שיפור בפעילות העסקית וגידול בדמי השכירות, בעיקר בשטחים גדולים המושכרים לחברות טכנולוגיה. בשטחים קטנים S&P צופים שהארכת תקופות השכירות תהיינה לתקופות קצרות יותר על מנת לאפשר לשוכרים גמישות מרבית. באופן כללי פעילות הענף צפויה להיות יציבה למרות המעבר לעבודה מהבית. חברות נדל"ן מדורגות מאופיינות בכך שהן וגם השוכרים שלהן בעלי איכות אשראי יציבה, דבר אשר מאפשר להן גמישות בתפנית שלילית בכלכלה. מחד, מעבר שוכרים לעבודה מהבית מאתגר ודורש שינוי בתוכניות הפיתוח שלהן, מנגד, S&P מעריכים שהביקוש מחברות הטכנולוגיה לשטחי משרדים ידחוף את הענף קדימה בשנת 2022 לאור חוסר של אלפי מהנדסים בתחום. לאור ש-S&P מעריכים שהריבית תישאר נמוכה, ההון הקיים של משקיעים ימשיך להיות מושקע בענף, דבר אשר ימשיך לתמוך בגידול בביקוש למשרדים.

¹ S&P Global Ratings, "Industry Top Trends 2022", January 22nd 2022 ("S&P").

² CBRE, TEL AVIV OFFICE MARKETVIEW Q4 2021, "WARMUP IN AREAS OF DEMEND IS LEADING TO RECORD PRICES IN THE OFFICE MARKET", January 9th 2022.

³ S&P Global Ratings, "Industry Top Trends 2022", January 22nd 2022.

1.6.1.2.3 ענף הלוגיסטיקה

לפי S&P¹, ענף הלוגיסטיקה מהווה כבר תקופה ארוכה השקעה אטרקטיבית, הדרישה הגבוהה לחנויות Online חיצונית את המגמה. ציפיות בעלי הנכסים בתחומי חוות שרתים ומרכזים רפואיים לוגיסטיים מתקדמים לגידול בדמי השכירות עלו לאור הביקוש לנכסים אלו. יש לכך גם חזקת מההיבט הפיננסי אשר איפשר לקבל הלוואות בריבית נמוכה ומאידך יש חסר בהשקעות חלופיות. פעילות של מחסנים ומתחמי לוגיסטיקה במרכז מדינת ישראל המשיכה לעבור לפריפריה לאור גידול בעלות הקרקע. הגידול במחירי השכירות לא עלה ביחס דומה לגידול במחירי הקרקע והדבר הוביל לירידה בשיעורי ההיוון. S&P מעריכים שחברות הנדל"ן המניב בענף זה ירחיבו את שיעור פעילותן בתיק הנכסים שלהם ביחס לשיעור פעילותן בענפים אחרים.

1.6.1.3 צרפת

1.6.1.3.1 משרדים²

בשנת 2021 חל גידול בתפוסת המשרדים באזור פריז ("אזור פריז") בשיעור של כ-38% ביחס לשנת 2020, עיקר הפעילות נצפתה באזור העיר פריז ו-La D'efense. מרבית העסקאות בוצעו בסגמנט של נכסים מעל 1,000 מ"ר. ברבעון רביעי של תקופת הדוח נצפתה התאוששות בסגמנט של נכסים בין 5,000 מ"ר ל-10,000 מ"ר, בסגמנט של מעל 20,000 מ"ר בוצעו עסקאות בודדות בלבד אך ידוע שסגמנט זה מגיב באיחור לשיפור בפעילות העסקית. שיעור הנכסים הפנויים ביום 31 בדצמבר 2021, עמד על כ-6.8%, כ-4 מיליון מ"ר. בפריז עצמה שיעור הנכסים הפנויים עמד על כ-3.5% בלבד, בחלק מהאזורים האחרים הוא הגיע לעד 14%. שליש מהנכסים הפנויים הינם חדשים או משופצים. לאור היציבות בשיעור הנכסים הפנויים ופרויקטים שבנייתם צפויה להסתיים בשנה הקרובה, היקף הנכסים הפנויים הצפויים בשנה הקרובה צפוי לעמוד על כ-5.4 מיליון מ"ר. הפעילות בתחום מתמקדת בשיפוץ של נכסים קיימים ופחות בהקמת נכסים חדשים. מחירי השכירות הינם בקורלציה למיקום הנכסים ושיעור הנכסים הפנויים בסביבתם, בעיר פריז מחיר השכירות למ"ר לנכס חדש ונכס משופץ נע בין 566 אירו עד 732 אירו ובין 457 אירו עד 627 אירו, בהתאמה. ביתר האזורים של פריז הוא נע בין 191 אירו עד 495 אירו ובין 140 אירו עד 440 אירו, בהתאמה. מחיר השכירות הממוצע למ"ר באזור פריז לנכס חדש ונכס משופץ הינו 398 אירו ו-310 אירו, בהתאמה. הערכה הינה שהאצה בהיקף העסקאות בסוף שנת 2021 באזור פריז תמשך גם בשנת 2022, הדבר תלוי בשתי סוגיות מרכזיות, הגבלות ריחוק ככל שתהיינה לאור התפשטות נגיף הקורונה והבחירות לנשיאות בצרפת. למרות שחלק מהעבודה נעשית מהבית, הגידול בעסקאות תלוי בעיקר בצורכי שטחי המשרדים של החברות אשר היום מעדיפות לשכור נכסים במיקום מרכזי ועם נגישות גבוהה. כמו כן, הערכה הינה שבשנת 2022 הביקוש לחללי עבודה משותפים יצבור תאוצה.

1.6.1.3.2 לוגיסטיקה³

שנת 2021 הייתה אחת משלושת השנים הטובות (אחרי 2017 ו-2018) בענף בעשור האחרון בצרפת כולה. היקף העסקאות עמד על כ-4.39 מיליון מ"ר והוא גדל ביחס לשנת 2020 ולממוצע 10 השנים האחרונות בשיעור של 7% ו-24%, בהתאמה. הביקוש בענף חזק ונועד לתת מענה לשינויים בדפוסי הצריכה של הלקוחות. באזור פריז היקף העסקאות גדל ביחס לשנת 2020 ולממוצע 10 השנים האחרונות בשיעור של 26% ו-11%, בהתאמה. בסגמנט הגדול מ-30,000 מ"ר בוצעו שש עסקאות, בסגמנט של 10,000 מ"ר עד 50,000 מ"ר בוצעו 60% מהעסקאות באזור פריז עם עסקאות בשטח של 635,300 מ"ר, בשיעור הגבוה

¹ S&P Global Ratings, "Industry Top Trends 2022", January 22nd 2022.

² CBRE, "Paris Region Office Q4 2021", January 24th 2022.

³ CBRE, "France Logistics, Q4 2021", January 25th 2022.

בכ-33% משנת 2020. כ-89% מהעסקאות בענף בצרפת בוצעו במבנים ברמה A, מגמה זו אמורה להימשך למרות הקיטון בעסקאות Tailor Made משיעור של 41% בשנת 2020 לשיעור של 29% בשנת 2021. השוכרים מעדיפים נכסים אשר מתאימים לצורכיהם, 35% מהעסקאות היו במחסנים חדשים. השחקנים העיקריים בענף הינן חברות אשר מסתייעות בצד שלישי לבצע את פעילות ההפצה שלהן (47%), חברות הובלה (22%) אשר מציגות גידול בביצועים וחברות קמעונאיות (12%) אשר ממשיכות להרוויח מהגידול בשירותי ה-On-line ומהשינויים בדפוסי הלקוחות. שיעור הנכסים הפנויים בצרפת בסוף שנת 2021 היה הנמוך ביותר עד היום, 2.3 מיליון מ"ר המשקף שיעור של 4.5%. היקף הנכסים הפנוי שונה מאזור לאזור בצרפת, בפריז הוא עמד על 4.1%. היקף הפרויקטים בבניה בצרפת הוכפל בשנת 2021 ביחס לשנת 2020 ועומד על 1.2 מיליון מ"ר. הדבר מעיד על כך שהמשקיעים מעריכים שהמגמה בענף תמשך. מחירי השכירות עולים בשנים האחרונות ומושפעים בעיקר מהביקוש בכל אזור. מחירי השכירות בפריז נעים בין 56 אירו ל-70 אירו למ"ר כאשר הממוצע בצרפת נע בין 46 אירו ל-56 אירו. ההשקעה בענף בשנת 2021 הייתה בשיאה ועמדה על 6.6 מיליארד אירו לאור ביקוש הנובע מהצמיחה בפעילות ה-On-line ואופטימיות בקשר לצמיחת הענף. לאור הביקוש בענף שיעורי התשואה המשיכו להתכווץ, 3.25% לנכסי לוגיסטיקה ברמה A, 4.75% לנכסים תעשייתיים ו-4.5% לנכסים בפארקי תעשייה. הציפיה לגידול במחירי השכירות והתכווצות התשואות מתדלקת את הגידול בשווי הנכסים.

1.6.1.3.3 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות וסוגי הנכסים המניבים

לקבוצה נכסי נדל"ן מניב בישראל ובאירופה.

הקבוצה מסווגת את פעילות נכסי הנדל"ן שברשותה לשבע תתי קטגוריות, כמפורט להלן:

1.6.1.3.4 תחנות מרכזיות – 13 תחנות מרכזיות הכוללות שטחי תחבורה ציבורית המושכרות למספר מפעילי תחבורה ושטחי מסחר המושכרים לשוכרים רבים.

1.6.1.3.5 מסחר – כ-147 אלפי מ"ר שטחי מסחר לשיווק הממוקמים ב-7 קניונים ומרכזי מסחר (כאשר בחלק ממרכזי המסחר קיימים גם שטחים תחבורתיים) ובמתחמי פאוור סנטר, המושכרים על ידי הקבוצה למאות שוכרים שונים, ביניהם חברות מובילות בישראל בתחום המזון, אופנה ופנאי, בנקים ועוד.

1.6.1.3.6 משרדים – כ-341 אלפי מ"ר משרדים הכוללים, בין היתר, 10 מבני משרדים בפרויקט איירפורט סיטי, 10 מבני משרדים הממוקמים ברחבי הארץ ו-16 מבנים באירופה (מתוכם 11 משרדים בצרפת).

1.6.1.3.7 תחנות דלק – 9 תחנות דלק המושכרות למפעילים שונים ותחנת דלק אחת המופעלת על ידי הקבוצה.

1.6.1.3.8 מגרשים – שטחים לייעודים שונים.

1.6.1.3.9 חניונים – כ-239 אלפי מ"ר המשמשים בעיקר לחניונים של מפעילי תחבורה ציבורית.

1.6.1.3.10 תעשייה ואחסנה – כ-261 אלפי מ"ר המושכרים לייעודים שונים, הכוללים מוסכים, מבני אחסנה, מפעלי תעשייה, מלאכה וכיו"ב.

להערכת הנהלת החברה, סיווג הנכסים באופן המפורט לעיל מאגד בצורה המיטבית נכסים בעלי מאפיינים דומים כאשר סיווג הנכס נעשה על פי מקור ההכנסה והייעוד העיקריים שלו (לדוגמה – קניון הסיטי באשדוד מסווג כנכס "מסחרי" על אף העובדה שבנכס זה רציפי תחבורה). בשני מקרים (סינמה סיטי בגלילות והתחנה המרכזית בירושלים) נערכה הפרדה בין ייעוד השטחים השונים בנכס (קרי – שטחי

המסחר בהם כלולים תחת קטגוריה "מסחר" והשטחים המיועדים למשרדים כלולים בקטגוריית "משרדים".

1.6.2 תמצית תוצאות הפעילות

להלן תובא תמצית תוצאות הפעילות של תחום הנדל"ן המניב* לתקופה של שלוש שנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021:

נתונים (באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)**	771,705	728,210	769,686
רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)	1,313,687	(225,748)	916,396
רווחי הפעילות (מאוחד)**	1,953,046	297,129	1,456,109
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)**	607,755	569,753	-
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק החברה)	597,951	558,681	-
סה"כ NOI (מאוחד)	607,755	569,753	594,412
סה"כ NOI (חלק החברה)	597,951	558,145	585,048

* הכנסות הפעילות מאירופה חושבו לפי שער יציג ליום 31.12 של כל אחת מהשנים לעיל.
 ** הנתונים אינם כוללים את תוצאות פעילות תחום בנייה למגורים.

להלן יובאו פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים בהם פועלת הקבוצה:

צרפת			ישראל			משתנים כלכליים לשנה שנסיימה ביום:
31.12.2019 ¹	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
2,418	⁶ 2,778	⁵ 2,482	⁴ 1,418,448	³ 1,401,406	² 1,554,281	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ש"ח ואירו, בהתאמה)
36,060 אירו	⁹ 33,690 אירו	⁸ 36,818 אירו	43,966 דולר	44,181 דולר	49,840 דולר	תוצר לנפש (PPP) ⁷
1.3%	¹³ (8.3%)	¹² 7%	¹¹ 5.7%	(9.1%)	6.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ¹⁰
3.1%	-	¹⁵ 9.1%	4.5%	0.49%	12.8%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ¹⁴
1.3%	0.5%	¹⁸ 1.6%	¹⁷ 0.8%	(0.7%)	2.4%	שיעור אינפלציה ¹⁶
²¹ 0.2%	²⁰ 0.11	¹⁹ 0.05%	0.5%	1.1	-1.28	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (מח"מ 9, צמוד למדד)
²⁵ AA	AA ²⁴	AA ²³	AA-	AA-	AA-	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ²²
1.122	1.227	1.1318	3.456	3.215	3.11	שע"ח מטבע מקומי (ביחס לדולר) ליום האחרון של השנה ²⁶

1. <https://fr.countryeconomy.com/gouvernement/pib/france>
2. <https://boardsgenerator.cbs.gov.il/pages/Sdarot/wizardpage.aspx?r=0b3f3d01-ae7a-411f-b617-45a376336761&uptodate=1&l=0>
3. <https://boardsgenerator.cbs.gov.il/pages/Sdarot/wizardpage.aspx?r=0b3f3d01-ae7a-411f-b617-45a376336761&uptodate=1&l=0>
4. <https://boardsgenerator.cbs.gov.il/pages/Sdarot/wizardpage.aspx?r=0b3f3d01-ae7a-411f-b617-45a376336761&uptodate=1&l=0>
5. <https://fr.countryeconomy.com/gouvernement/pib/france>
6. <https://fr.countryeconomy.com/gouvernement/pib/france>
7. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2021/October/select-countries?grp=2001&sg=All%20countries>
8. <https://fr.countryeconomy.com/gouvernement/pib/france>
9. <https://fr.countryeconomy.com/gouvernement/pib/france>
10. ראו סעיפים 1.5.2 ו-1.5.3 לעיל, בהתאמה.
11. <https://boardsgenerator.cbs.gov.il/pages/Sdarot/wizardpage.aspx?r=0b3f3d01-ae7a-411f-b617-45a376336761&uptodate=1&l=0>
12. <https://www.francetransactions.com/actus/news-taux/croissance-du-pib-de-la-france-en-2021-7-.html>
13. <https://www.francetransactions.com/actus/actualites-socio-economiques/chute-pib-france-2020.html>
14. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2021/October/select-countries?grp=2001&sg=All%20countries>
15. <https://fr.countryeconomy.com/gouvernement/pib/france>
16. ראו סעיפים 1.5.2 ו-1.5.3 לעיל, בהתאמה.
17. <https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/MainPage.aspx?Level=3&Sid=27&SubjectType=2>
18. <https://france-inflation.com/index.php>
19. <https://data.oecd.org/fr/interest/taux-d-interet-a-long-terme.htm>
20. <https://www.francetransactions.com/actus/news-finances/dette-france-2021-emprunt-260-milliards.html>
21. <https://www.lefigaro.fr/economie/le-scan-eco/la-charge-de-la-dette-baisse-et-pourtant-la-france-emprunte-toujours-plus-20191106>
22. <https://www.gov.il/he/departments/general/israels-credit-rating>
23. <https://fr.countryeconomy.com/gouvernement/ratings>
24. <https://www.usinenouvelle.com/article/s-p-confirme-la-note-souveraine-de-la-france.N1012279/>
25. https://fr.wikipedia.org/wiki/Notation_financi%C3%A8re_de_la_France
26. בנק ישראל, שערי חליפין יציגים.

1.6.4 פילוחים ברמת תחום הפעילות בכללותו

1.6.4.1 פילוח שטחי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

1.6.4.1.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2021:

שימושים	דוחות	תחנות מרכזיות	מסחר	משרדים	תעשייה ואחסנה	חניונים	תחנות דלק	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
במ"ר									
ישראל	צפון	במאוחד חלק החברה	75,293	9,742	8,733	70,706	5,492	198,222	15.7%
			73,983	9,572	8,581	69,476	5,445	194,821	15.6%
	מרכז	במאוחד חלק החברה	126,271	74,672	74,601	61,189	6,600	438,039	34.6%
			124,074	73,373	73,612	60,124	6,485	430,871	34.5%
	דרום*	במאוחד חלק החברה	47,365	34,341	-	-	2,757	116,463	9.2%
			46,541	33,743	-	-	2,709	114,436	9.2%
ירושלים		במאוחד חלק החברה	10,958	3,475	10,455	-	2,402	111,774	8.8%
			10,767	3,415	10,273	-	2,360	109,829	8.8%
אזורי פורט סיטי		במאוחד חלק החברה	-	17,776	127,816	129,112	-	274,704	21.7%
			-	17,045	127,816	129,112	-	273,973	21.9%
אירופה (בעיקר צרפת)		במאוחד חלק החברה	-	7,473	119,228	-	-	126,701	10.0%
			-	7,343	117,153	-	-	124,496	10.0%
סה"כ		במאוחד חלק החברה	259,887	147,479	340,833	261,007	17,251	1,265,903	100.0%
			255,365	144,491	337,435	258,712	16,999	1,248,426	100.0%
אחוז מסך כל שטח הנכסים		במאוחד חלק החברה	20.5%	11.7%	26.9%	20.6%	1.4%	100.0%	
			20.5%	11.6%	27.0%	20.7%	1.4%	100.0%	

*לא כולל שטח מלון בשיפוץ באילת בסך 27,800 מ"ר.

**שער יציג נכון ליום 31.12.2021.

א-15

1.6.4.1.2 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2020:

שימושים	דוחות	תחנות מרכזיות	מסחר	משרדים	תעשיה ואחסנה	חניונים	תחנות דלק	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
אזורים	במ"ר								
ישראל	צפון	במאוחד חלק החברה	75,293	9,742	8,733	70,706	5,492	198,222	15.9%
			73,983	9,572	8,581	69,476	5,445	194,821	16.0%
	מרכז	במאוחד חלק החברה	126,271	74,672	60,249	94,706	6,600	423,687	34.0%
			124,074	73,373	59,509	93,203	6,485	416,768	34.2%
	דרום*	במאוחד חלק החברה	47,365	34,341	-	32,000	2,757	116,463	9.3%
			46,541	33,743	-	31,443	2,709	114,436	9.4%
	ירושלים	במאוחד חלק החברה	10,958	3,475	10,455	84,484	2,402	111,774	9.0%
			10,767	3,415	10,273	83,014	2,360	109,829	9.0%
אירופה (בעיקר צרפת)	אירפורט סיטי	במאוחד חלק החברה	-	12,235	127,816	129,112	-	269,163	21.6%
			-	11,504	127,816	129,112	-	268,432	22.0%
סה"כ		במאוחד חלק החברה	-	7,473	119,228	-	-	126,701	10.2%
			-	7,343	106,579	-	-	113,922	9.4%
אחוז מסך כל שטח הנכסים		במאוחד חלק החברה	259,887	141,938	326,481	261,007	17,251	1,246,010	100.0%
			255,365	138,950	312,758	258,712	16,999	1,218,208	100.0%
		במאוחד חלק החברה	20.9%	11.4%	26.2%	20.9%	1.4%	100.0%	
			21.0%	11.4%	25.7%	21.2%	1.4%	100.0%	

*לא כולל שטח מלון בשיפוץ באילת בהיקף של 27,800 מ"ר.

**שער יציג נכון ליום 31.12.2020.

1.6.4.2 פילוח שווי הוגן מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

1.6.4.2.1 פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2021:

אחוז מסך כל שווי הנכסים	סה"כ	תחנות דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר	תחנות מרכזיות	דוחות	שימושים	
	אלפי ש"ח	בכל אזור לפי מטבע הפעילות							אזורים	
5.1% 5.1%	529,811 520,740	10,230 10,200	30,872 30,335	79,601 78,216	36,200 35,570	121,253 119,143	251,655 247,276	במאוחד חלק החברה	צפון	ישראל (באלפי ש"ח)
41.8% 41.5%	4,324,519 4,225,183	32,047 31,489	371,499 337,000	565,788 555,943	1,010,609 996,969	1,487,323 1,461,445	857,253 842,337	במאוחד חלק החברה	מרכז	
8.9% 8.9%	924,502 908,415	27,562 27,082	6,611 6,496	- -	- -	591,097 280,811	299,232 294,026	במאוחד חלק החברה	דרום*	
7.4% 7.3%	760,206 746,978	30,957 30,418	439,992 432,336	- -	108,270 106,386	113,867 111,886	67,120 65,952	במאוחד חלק החברה	ירושלים	
29.3% 29.6%	3,030,341 3,017,394	- -	- -	1,034,943 1,034,943	1,727,511 1,727,511	267,887 254,940	- -	במאוחד חלק החברה	איירפורט סיטי	
7.5% 7.5%	773,511 760,053	- -	- -	- -	194,945 191,553	24,809 24,377	- -	במאוחד חלק החברה	אירופה (בעיקר צרפת) (באלפי אירו)**	
100.0% 100.0%	10,342,891 10,178,763	100,796 99,189	848,974 806,167	1,680,332 1,669,102	3,568,776 3,540,683	2,668,753 2,614,031	1,475,260 1,449,591	במאוחד חלק החברה	סה"כ (אלפי ש"ח)	
	100.0% 100.0%	1.0% 1.0%	8.2% 7.9%	16.2% 16.4%	34.5% 34.8%	25.8% 25.7%	14.3% 14.2%	במאוחד חלק החברה	אחוז מסך כל שווי הנכסים	

*לא כולל שווי מלון הנסיכה באילת המצוי בשיפוץ.

**שער יציג נכון ליום 31.12.2021.

א-17

1.6.4.2.2 פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2020 :

שימושים	דוחות	תחנות מרכזיות	מסחר	משרדים	תעשייה ואחסנה	חניונים	תחנות דלק	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אזורים	בכל אזור לפי מטבע הפעילות								אלפי ש"ח
ישראל (באלפי ש"ח)	צפון	במאוחד חלק החברה	229,397 225,405	116,453 114,426	36,200 35,570	67,009 65,843	25,219 24,780	10,230 10,200	484,508 476,224
	מרכז	במאוחד חלק החברה	690,189 678,180	1,280,393 1,258,115	696,715 688,042	281,719 256,693	32,555 31,989	3,445,613 3,368,987	37.8% 37.7%
	דרום*	במאוחד חלק החברה	273,403 268,646	547,089 537,569	- -	6,611 6,496	27,894 27,409	854,997 840,120	9.4% 9.4%
	ירושלים	במאוחד חלק החברה	77,624 76,273	95,332 93,673	100,657 98,906	413,091 405,903	31,566 31,017	718,270 705,772	7.9% 7.9%
	איירפורט סיטי	במאוחד חלק החברה	- -	232,500 218,874	1,640,925 1,640,925	882,416 882,416	- -	2,755,841 2,742,215	30.2% 30.7%
אירופה (בעיקר צרפת) (באלפי אירו)**		במאוחד חלק החברה	- -	25,481 25,038	192,430 175,612	- -	- -	859,453 791,382	9.4% 8.9%
סה"כ (אלפי ש"ח)		במאוחד חלק החברה	1,270,613 1,248,504	2,372,267 2,321,408	3,233,450 3,156,074	1,413,467 1,404,227	102,245 100,615	9,118,682 8,924,700	100.0% 100.0%
אחוז מסך כל שווי הנכסים		במאוחד חלק החברה	13.9% 14.0%	26.0% 26.0%	35.5% 35.4%	15.5% 15.7%	1.1% 1.1%	100.0% 100.0%	

*לא כולל שווי הוגן של מלון הנסיכה באילת המצוי בשיפוץ.

**שער יציג ליום 31 בדצמבר 2020.

1.6.4.3 NOI לפי אזורים ושימושים

1.6.4.3.1 NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

שימושים	דוחות	תחנות מרכזיות	מסחר	משרדים	תעשייה ואחסנה	חניונים	תחנות דלק	מגורים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
אזורים	בכל אזור לפי מטבע הפעילות									אלפי ש"ח
ישראל (באלפי ש"ח)	צפון	במאוחד חלק החברה	9,540	3,205	6,688	5,014	1,667	-	26,897	4.4%
			9,374	3,149	6,572	4,927	1,638	-	26,438	4.4%
	מרכז	במאוחד חלק החברה	35,181	67,588	53,304	24,909	17,199	29,699	230,796	38.0%
			34,569	66,411	52,648	24,476	14,526	29,182	224,677	37.6%
	דרום	במאוחד חלק החברה	17,476	38,829	-	-	167	-	58,958	9.7%
ירושלים			17,172	38,154	-	-	164	-	57,932	9.7%
	ירושלים	במאוחד חלק החברה	4,046	6,041	6,519	-	27,841	-	47,554	7.8%
			3,976	5,936	6,405	-	27,357	-	46,727	7.8%
	אזור	במאוחד חלק החברה	-	14,570	121,663	75,921	-	-	212,154	34.9%
	ט סיטי		-	13,743	121,663	75,921	-	-	211,327	35.3%
אירופה (בעיקר צרפת) (באלפי אירו)*		במאוחד חלק החברה	-	(505)	9,400	-	-	-	31,307	5.2%
			-	(497)	9,236	-	-	-	30,762	5.1%
סה"כ (באלפי ש"ח)*		במאוחד חלק החברה	66,243	128,454	221,260	105,844	46,874	29,699	607,666	100.0%
			65,091	125,645	219,798	105,324	43,685	29,182	597,863	100.0%
אחוז מסך כל NOI של הנכסים		במאוחד חלק החברה	10.9%	21.1%	36.4%	17.4%	7.7%	4.9%	100.0%	
			10.9%	21.0%	36.8%	17.6%	7.3%	4.9%	100.0%	

* שער יציג ליום 31 בדצמבר 2021.

* לא כולל NOI של מלון הנסיכה באילת המצוי בשיפוץ.

א-19

1.6.4.3.2 NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

אחוז מסך כל של NOI הנכסים	סה"כ	מגורים	תחנות דלק	חניונים	תעשייה ואחסנה	משרדים	מסחר*	תחנות מרכזיות	דוחות	שימושים	
	אלפי ש"ח									אזורים	
5.2% 5.2%	29,600 29,069	- -	587 583	1,362 1,338	4,547 4,468	6,430 6,318	6,917 6,797	9,757 9,565	במאוחד חלק החברה	צפון	ישראל (באלפי ש"ח)
33.3% 33.1%	189,648 184,918	12,271 12,058	2,824 2,774	12,593 11,106	23,476 23,067	47,961 47,386	58,251 56,817	32,272 31,710	במאוחד חלק החברה	מרכז	
9.6% 9.7%	54,992 54,035	- -	2,421 2,379	389 383	- -	- -	34,242 33,646	17,940 17,627	במאוחד חלק החברה	דרום	
7.2% 7.2%	41,076 40,360	- -	2,731 2,684	21,857 21,476	- -	5,894 5,791	6,294 6,184	4,300 4,225	במאוחד חלק החברה	ירושלים	
37.7% 38.3%	214,933 214,148	- -	- -	- -	76,601 76,601	126,435 126,435	11,897 11,112	- -	במאוחד חלק החברה	איירפור ט סיטי	
7.0% 6.5%	40,050 36,151	- -	- -	- -	- -	10,056 9,074	94 92	- -	במאוחד חלק החברה	אירופה (בעיקר צרפת) (באלפי אירו)**	
100.0% 100.0%	570,299 558,681	12,271 12,058	8,563 8,420	36,201 34,303	104,624 104,136	226,398 221,717	117,973 114,920	64,269 63,127	במאוחד חלק החברה	סה"כ (באלפי ש"ח)***	
	100.0% 100.0%	2.2% 2.2%	1.5% 1.5%	6.3% 6.1%	18.3% 18.6%	39.7% 39.7%	20.7% 20.6%	11.3% 11.3%	במאוחד חלק החברה	אחוז מסך כל NOI של הנכסים	

* שער יציג ליום 31 בדצמבר 2020.

** לא כולל NOI של מלון הנסיכה באילת המצוי בשיפוץ.

אחוז מסך כל של NOI הנכסים	סה"כ	תחנות דלק	חניונים	תעשיה ואחסנה	משרדים	מסחר	תחנות מרכזיות	דוחות	שימושים	
	באלפי ש"ח	בכל אזור לפי מטבע הפעילות							אזורים	
4.7% 4.7%	28,144 27,645	597 592	1,413 1,388	1,175 1,155	6,648 6,532	7,912 7,774	10,399 10,204	במאוחד חלק החברה	צפון	ישראל (באלפי ש"ח)
33.0% 33.0%	196,270 193,170	2,688 2,641	12,638 12,440	23,490 23,081	45,151 44,631	76,854 75,545	35,449 34,832	במאוחד חלק החברה	מרכז	
10.2% 10.2%	60,575 59,521	2,382 2,341	212 208	- -	- -	37,867 37,208	20,114 19,764	במאוחד חלק החברה	דרום	
7.2% 7.2%	43,151 42,401	2,644 2,598	22,168 21,782	- -	6,068 5,963	8,169 8,027	4,102 4,031	במאוחד חלק החברה	ירושלים	
38.1% 38.6%	227,070 226,013	- -	- -	77,543 77,543	130,790 130,790	18,737 17,680	- -	במאוחד חלק החברה	איירפורט סיטי	
6.8% 6.3%	40,291 36,297	- -	- -	- -	10,251 9,224	138 135	- -	במאוחד חלק החברה	אירופה (בעיקר צרפת) (באלפי אירו)*	
100.0% 100.0%	595,501 585,047	8,311 8,172	36,431 35,818	102,208 101,779	228,414 223,688	150,073 146,759	70,064 68,831	במאוחד חלק החברה	סה"כ (באלפי ש"ח)**	
	100.0% 100.0%	1.4% 1.4%	6.1% 6.1%	17.2% 17.4%	38.3% 38.2%	25.2% 25.1%	11.8% 11.8%	במאוחד חלק החברה	אחוז מסך כל NOI של הנכסים	

*שער יציג ליום 31 בדצמבר 2019.

** לא כולל NOI של מלון הנסיכה באילת המצוי בשיפוץ.

1.6.4.4 רווחי (הפסדי) שערור - אזורי ושימושים

1.6.4.4.1 רווחי (הפסדי) שערור לפי אזורי ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 :

שימושים	דוחות	תחנות מרכזיות	מסחר	משרדים	תעשייה ואחסנה	חניונים	תחנות דלק	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי הפסדי השערור (ב-%)
אזורי	בכל אזור לפי מטבע הפעילות								השערור (ב-%)
ישראל (באלפי ש"ח)	צפון	במאוחד חלק החברה	22,434 22,044	4,748 4,665	- -	10,658 10,473	5,653 5,555	- -	43,493 42,737
	מרכז	במאוחד חלק החברה	116,523 114,495	236,533 232,417	67,840 67,153	100,992 99,235	89,780 80,307	(508) (499)	661,160 642,238
	דרום	במאוחד חלק החברה	25,162 24,724	44,002 43,236	- -	- -	- -	(332) (326)	68,832 67,634
	ירושלים	במאוחד חלק החברה	2,001 1,966	5,918 5,815	5,801 5,700	- -	26,901 26,433	(609) (598)	40,012 39,316
	איירפורט סיטי	במאוחד חלק החברה	- -	11,373 12,036	77,304 77,304	154,183 154,183	- -	- -	242,860 243,523
אירופה (בעיקר צרפת)(באלפי אירו)*		במאוחד חלק החברה	- -	(688) (676)	1,535 1,508	- -	- -	- -	2,981 2,929
סה"כ (באלפי ש"ח)**		במאוחד חלק החברה	216,120 212,359	300,152 295,789	156,348 155,466	265,833 263,891	122,334 112,295	(1,449) (1,423)	1,059,338 1,038,377
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערור (ב-%)		במאוחד חלק החברה	20.4% 20.5%	28.3% 28.5%	14.8% 15.0%	25.1% 25.4%	11.5% 10.8%	(0.1%) (0.1%)	100.0% 100.0%

* שער יציג ליום 31 בדצמבר 2021.

** אינו כולל הפסד/רווחי שיערוך של מלון הנסיכה באילת המצוי בשיפוץ וקרקעות הקבוצה.

שימושים	דוחות	תחנות מרכזיות	מסחר	משרדים	תעשייה ואחסנה	חניונים	תחנות דלק	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי הפסדי השערך (ב-%)
אזורים	בכל אזור לפי מטבע הפעילות								השערך (ב-%)
ישראל (באלפי ש"ח)	צפון	במאוחד חלק החברה	9,058 (10,087)	- (9,911)	1,484 (1,458)	-	(147) (147)	308 300	(0.2%) (0.2%)
	מרכז	במאוחד חלק החברה	21,283 (52,439)	(36,890) (51,527)	7,697 (36,242)	6,175 (36,242)	(67) (66)	(54,241) (53,274)	40.3% 40.7%
	דרום	במאוחד חלק החברה	(9,849) (9,678)	(1,835) (1,803)	-	-	(381) (374)	(12,065) (11,855)	9.0% 9.1%
	ירושלים	במאוחד חלק החברה	(7,339) (7,211)	(9,013) (8,856)	(2,888) (2,837)	(651) (640)	-	(19,891) (19,544)	14.8% 15.0%
	איירפורט סיטי	במאוחד חלק החברה	- (18,392)	- (17,266)	3,916 (23,374)	- (23,374)	-	(37,850) (36,724)	28.1% 28.2%
	אירופה (בעיקר צרפת)(באלפי אירו)*	במאוחד חלק החברה	- (776)	- (762)	- (1,944)	- (1,605)	-	(10,729) (9,338)	8.0% 7.2%
סה"כ (באלפי ש"ח)**	במאוחד חלק החברה	13,153 (94,826)	12,924 (92,370)	(70,821) (68,784)	13,097 12,937	5,524 5,445	(595) (587)	(134,468) (130,435)	100.0% 100.0%
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך (ב-%)	במאוחד חלק החברה	(9.8%) (9.8%)	70.5% 70.7%	52.7% 52.7%	(9.7%) (9.9%)	(4.1%) (4.2%)	0.4% 0.5%	100.0% 100.0%	

* שער יציג ליום 31 בדצמבר 2020.

** אינו כולל הפסד/רווחי שיערך של מלון הנסיכה באילת המצוי בשיפוף וקרקעות הקבוצה.

1.6.4.4.3 רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורי שימושים, לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	סה"כ	תחנות דלק	חנוניים	תעשיה ואחסנה	משרדים	מסחר	תחנות מרכזיות	דוחות	שימושים	
	באלפי ש"ח	בכל אזור לפי מטבע הפעילות							אזורים	
7.5% 7.5%	61,178 60,114	- -	2,921 2,870	9,843 9,672	(3,800) (3,734)	10,131 9,955	42,083 41,351	במאוחד חלק החברה	צפון	ישראל (באלפי ש"ח)
36.8% 36.8%	300,471 295,450	(498) (489)	25,853 25,476	69,870 68,654	34,256 33,795	93,599 91,970	77,391 76,044	במאוחד חלק החברה	מרכז	
8.1% 8.1%	65,955 64,808	(57) (56)	- -	- -	- -	38,817 38,142	27,195 26,722	במאוחד חלק החברה	דרום	
13.3% 13.3%	108,626 106,735	7,560 7,428	63,363 62,260	- -	15,358 15,091	14,810 14,552	7,535 7,404	במאוחד חלק החברה	ירושלים	
28.1% 28.1%	228,577 226,798	- -	- -	56,182 56,182	143,753 143,753	28,642 26,863	- -	במאוחד חלק החברה	אירפורט סיטי	
6.2% 6.2%	50,755 49,689	- -	- -	- -	11,042 10,803	2,045 2,010	- -	במאוחד חלק החברה	אירופה (בעיקר צרפת)(באלפי אירו)*	
100.0% 100.0%	815,562 803,594	7,005 6,883	92,137 90,606	135,895 134,508	232,390 230,800	193,931 189,276	154,204 151,521	במאוחד חלק החברה	סה"כ (באלפי ש"ח)**	
	100.0% 100.0%	0.9% 0.9%	11.3% 11.3%	16.7% 16.7%	28.5% 28.7%	23.8% 23.6%	18.8% 18.9%	במאוחד חלק החברה	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך	

* שער יציג ליום 31 בדצמבר 2019.

** אינו כולל הפסד/רווחי שיערך של מלון הנסיכה באילת המצוי בשיפוץ.

1.6.4.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר – אזורי שימושים

בטבלה שלהלן יובאו נתונים בדבר פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה בפועל:

שימושים		תחנות מרכזיות		מסחר		משרדים		תעשייה ואחסנה		חניונים		תחנות דלק	
אזורים ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים		2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
ישראל-צפון (בש"ח)		95.2	96.3	100.5	101.3	31.1	31.1	10.9	11.1	5.9	5.9	3.2	3.2
ממוצע		391.5	427.0	379.6	379.6	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4	58.4
מקסימום		11.8	11.8	6.8	6.8	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2
מינימום		11.8	11.8	6.8	6.8	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2
ישראל-מרכז (בש"ח)		189.9	189.9	141.7	140.6	83.2	83.4	35.8	36.2	11.5	11.5	69.4	69.3
ממוצע		461.9	461.9	444.4	444.4	240.8	240.8	60.2	60.2	60.2	60.2	115.8	119.9
מקסימום		29.7	29.7	14.3	14.3	26.8	26.8	6.7	6.7	6.7	6.7	11.7	11.7
מינימום		29.7	29.7	14.3	14.3	26.8	26.8	6.7	6.7	6.7	6.7	11.7	11.7
ישראל-דרום (בש"ח)		230.5	228.4	174.6	175.4	-	-	-	-	1.0	1.0	23.1	23.1
ממוצע		464.3	464.3	497.5	497.5	-	-	-	-	-	-	-	-
מקסימום		17.7	17.7	25.2	25.2	-	-	-	-	-	-	-	-
מינימום		17.7	17.7	25.2	25.2	-	-	-	-	-	-	-	-
ישראל-ירושלים (בש"ח)		41.4	41.4	144.6	145.1	86.8	87.5	-	-	20.0	20.1	-	-
ממוצע		448.7	448.7	448.7	448.7	184.9	184.0	-	-	27.6	27.6	-	-
מקסימום		23.3	23.3	23.3	23.3	49.0	49.0	-	-	8.7	9.2	-	-
מינימום		23.3	23.3	23.3	23.3	49.0	49.0	-	-	8.7	9.2	-	-
ישראל-אירפורט סיטי (בש"ח)		-	-	122.7	131.0	93.6	94.8	53.5	53.5	-	-	-	-
ממוצע		-	-	259.0	429.2	176.0	176.0	77.4	77.4	-	-	-	-
מקסימום		-	-	29.4	29.4	33.4	33.4	39.0	39.0	-	-	-	-
מינימום		-	-	29.4	29.4	33.4	33.4	39.0	39.0	-	-	-	-
אירופה (בעיקר צרפת) (באלפי אירו)		-	-	4.6	4.4	11.1	9.9	-	-	-	-	-	-
ממוצע		-	-	-	-	28.4	25.3	-	-	-	-	-	-
מקסימום		-	-	-	-	4.3	3.9	-	-	-	-	-	-
מינימום		-	-	-	-	4.3	3.9	-	-	-	-	-	-

נתוני המינימום מציינים את הנכס אשר ממוצע דמי השכירות למ"ר שלו הינם הנמוכים ביותר ביחס לשאר הנכסים הנמצאים באותו סיווג ובאותו אזור. נתוני המקסימום מציינים את הנכס אשר ממוצע דמי השכירות למ"ר שלו הינם הגבוהים ביותר ביחס לשאר הנכסים הנמצאים באותו סיווג ובאותו אזור. כאשר ההפרש בין מחיר המקסימום למחיר המינימום קטן מ-25%, יוצג רק המחיר הממוצע. הנתונים דלעיל כוללים נתונים ביחס למספר רב של נכסים ושוכרים שונים לגביהם קיימת שונות רבה מאוד בגובה דמי השכירות, בשים לב לטיב ואופי הנכס (נכס ישן/משופץ), בשטח הנכס המושכר (שטח קטן/גדול) ובזהות השוכרים (רשתות/פרטיים).

1.6.4.6 פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

תחנות דלק			חניונים			תעשייה ואחסנה			משרדים			מסחר			תחנות מרכזיות			שימושים	
2020	2021	31.12.21	2020	2021	31.12.21	2020	2021	31.12.21	2020	2021	31.12.21	2020	2021	31.12.21	2020	2021	31.12.21	אזורים ליום/לשנה באחוזים	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	77.8%	82.8%	84.3%	99.0%	98.8%	99.0%	צפון	ישראל
100%	100%	100%	100%	100%	100%	96.8%	100%	100%	87.0%	88.9%	88.7%	96.5%	95.3%	94.5%	69.7%	69.8%	69.8%	מרכז	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-	-	-	-	97.1%	97.5%	97.4%	99.9%	99.8%	99.7%	דרום	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-	88.4%	96.9%	100%	92.6%	93.3%	91.7%	100%	100%	100%	ירושלים	
-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	94.6%	90.7%	92.3%	93.0%	94.5%	95.1%	-	-	-	איירפורט סיטי	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	77.2%	70.9%	64.6%	23.0%	24.0%	6.6%	-	-	-	אירופה (בעיקר צרפת)	

1.6.4.7 מספר מבנים מניבים, לפי אזורים ושימושים

תחנות דלק		חניונים		תעשייה ואחסנה		משרדים		מסחר		תחנות מרכזיות		שימושים	
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	אזורים לפי היום האחרון בשנים	
3	3	2	2	3	3	1	1	4	4	7	7	צפון	ישראל
2	2	6	6	7	7	6	7	9	10	3	3	מרכז	
2	2	1	1	-	-	-	-	3	3	2	2	דרום	
2	2	2	2	-	-	2	2	-	-	1	1	ירושלים	
-	-	-	-	16	16	10	10	8	8	-	-	איירפורט סיטי	
-	-	-	-	-	-	16	16	3	3	-	-	אירופה (בעיקר צרפת)	
9	9	11	11	26	26	35	36	27	28	13	13	סה"כ מספר מבנים מניבים	

1.6.4.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה), של נכסי תחום הפעילות, לפי אזורים ושימושים

תחנות דלק		חניונים		תעשייה ואחסנה		משרדים		מסחר*		תחנות מרכזיות*		שימושים
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	אזורים לשנה שנסתיימה ביום
5.2%	5.2%	5.4%	5.4%	6.8%	6.8%	17.8%	18.5%	6.1%	6.6%	4.9%	4.9%	ישראל
8.7%	8.7%	4.5%	4.5%	5.1%	5.0%	6.9%	6.7%	5.5%	5.2%	4.7%	4.6%	
8.7%	8.7%	5.9%	5.9%	-	-	-	-	7.1%	7.0%	7.0%	6.9%	
8.7%	8.7%	5.3%	5.3%	-	-	5.9%	6.0%	6.6%	6.6%	5.5%	5.6%	
-	-	-	-	8.7%	8.1%	7.7%	7.5%	5.9%	6.1%	-	-	
-	-	-	-	-	-	5.2%	5.1%	-	-	-	-	אירופה (בעיקר צרפת)

* נתוני 2020 מחושבים בנטרול השפעות הגבלות הקורונה על הכנסות הקבוצה.

1.6.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

הטבלה שלהלן מרכזת נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות שנחתמו עם הקבוצה בישראל ובחו"ל*, אשר הינם בתוקף למועד הדוח:

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציה שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות* מרכיבים קבועים** (באלפי ש"ח)		
23,905	88	141,167		
9,992	45	144,270	רבעון 2	
19,484	257	140,193	רבעון 3	
19,437	76	136,930	רבעון 4	
47,909	178	519,083	שנת 2023	
221,279	295	477,243	שנת 2024	
163,969	398	414,633	שנת 2025	
645,245	739	2,139,930	שנת 2026 ואילך	
1,151,219	2,076	4,113,450	סה"כ	

*הכנסות מאירופה חושבו לפי שער יציג ליום 31 בדצמבר 2021.
**לא כולל הכנסות מרכיבים משתנים.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד

ההכנסות הצפויות לעיל הינן **מידע צופה פני עתיד**, בהתאם לחוזי שכירות שנחתמו ועלולות להיות מושפעות ממצב השוכרים אשר מושפע בין היתר מהתפתחויות כלכליות (ענפיות וכלליות), משפטיות-רגולטוריות, טכנולוגיות, חברתיות ואחרות ועל השתלבותן של אלה באלה. משכך, אין לחברה כל ודאות כי הכנסותיה הצפויות אכן יתממשו לאור שציפיותיה מבוססות כאמור גם על גורמים וצדדי ג' שמעצם טבעם, אינם בשליטתה. בפרט יצוין כי נכון למועד דוח זה יש קושי להעריך את מלוא השלכות התפשטות מגפת נגיף הקורונה (Covid 19) במדינת ישראל ובאירופה בשנים הבאות, על המצב הכלכלי ועל חוסנם של השוכרים.

1.6.6 שוכר עיקרי - גילוי מצרפי

לקבוצה תלות במספר מפעילי תחבורה ציבורית (ואגד בכללם) אשר לאובדנם תהיה השפעה מהותית על תחום הפעילות. היקף הכנסות הקבוצה מהשוכרים האמורים הסתכם בשנת 2021 בכ-164,289 אלפי ש"ח, המהווים כ-19.9% מסך הכנסות הקבוצה בתקופת הדוח.

1.6.7 נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי

אזור	פרמטרים	תקופה (שנים שנסתיימו ביום)		
		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
ישראל מלונאות	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	5	5	5
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (אלפי מ"ר)	179	179	179
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	194,607	137,094	95,023
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	678,140	778,588	848,765
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	304,147	339,574	296,331
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)	1,520,734	1,358,299	1,185,327
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (באחוזים)	7.7	7.7	7.7
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1	1
ישראל תחבורה	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (אלפי מ"ר)	7	7	7
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	18,414	6,027	1,955
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	100,000	99,439	113,199
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	9,647	5,418	3,463
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)	9,647	5,418	3,463
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	21%	28%	57%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	3	2	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (אלפי מ"ר)	203	172	159
ישראל משרדים מסחר	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	220,477	239,299	94,947
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	323,206	424,872	450,036
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	242,806	154,117	144,922
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)	536,739	308,234	289,845
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	10%	17%	27%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	3	2	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (אלפי מ"ר)	203	172	159
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	220,477	239,299	94,947

1.6.8 קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

בטבלה שלהלן יובאו נתונים מצרפיים אודות קרקעות שסווגו על ידי החברה כנדל"ן להשקעה בשנים 2020-2021 :

אזור	פרמטרים	שנה שנתיימה ביום 31.12.2021	שנה שנתיימה ביום 31.12.2020
ישראל צפון	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	456,029	324,097
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	188	188
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	9	9
	מגורים	14	14
	מסחר	12	12
	תחבורה	10	10
	משרדים	76	76
ישראל מרכז	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	957,007	770,201
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	327	327
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	11	11
	מגורים	182	182
	משרדים	134	134
	מסחר		
	תחבורה		
ישראל דרום	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	11,099	8,614
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	10	10
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	3.7	3.7
	תחבורה		
איירפורט סיטי	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	18,549	18,549
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	27	27
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	14	14
	מלונאות		
אירופה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	71,454	92,904
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	3,352	3,352
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	15,688	15,668
	מלונאות		

1.6.9 זכויות בניה מהותיות בלתי מנוצלות בנכסים מניבים למעט קרקעות להשקעה

ייעוד	מלון	מסחר	מגורים	תעשייה	משרדים	סה"כ
אזורים						
ישראל (במ"ר)	צפון	-	17,600	56,500	14,869	88,969
	מרכז	14,391	19,350	122,219	30,372	186,332
	דרום	43,500	-	-	-	43,500
	ירושלים	-	-	141,966	-	141,966
אירופה		15,668	-	-	-	15,668
סה"כ (במ"ר)		15,668	36,950	320,685	45,241	476,435

1.6.10 רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי

בטבלה שלהלן מוצגים נתונים אודות מכירות ורכישות נכסים שנעשו על ידי הקבוצה בישראל ובחו"ל במהלך השנים 2019 עד 2021:

אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019
ישראל צפון נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בשנה	-	*1	-
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	11,600	-
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)**	-	1,138	-
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)**	-	15	-
ישראל מרכז נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בשנה	*2	2	-
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	142,000	146,000	-
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)**	21,000	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	11	5	-
אירופה (בעיקר צרפת) נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בשנה	-	1	-
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	-	23,550	-
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	16	-

* השלמת רכישת נכס שהוחזק בחלקו.

** הנתונים מוצגים לפי 100% מהנכס.

1.6.11 רשימת נכסים מניבים מהותיים

1.6.11.1 בטבלה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים אודות נכס מניב מהותי של החברה לשנים 2019, 2020 ו-2021

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבסיסה			פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	שיעור התפוסה לתום שנה (%)	רווחי/ הפסדי שערך (אלפי ש"ח)	יחס הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI בפועל בשנה (אלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף השנה (אלפי ש"ח)				
ר' סעיף 1.6.11.2 להלן	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אבירן שמאות מקרקעין	76	60	122,816	-	36	6	6	24,760	54,417	546,215	546,215	2021	מרכז	אזור	התחנה המרכזית החדשה בתל אביב
															ש"ח	המטבע המסחרי	
															מסחר	שימוש עיקרי	
ר' סעיף 1.6.11.2 להלן	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אבירן שמאות מקרקעין	76	60	15,138	-	36	6	6	25,569	54,518	422,899	422,899	2020	151,878	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	
ר' סעיף 1.6.11.2 להלן	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אבירן שמאות מקרקעין	76	60	26,187	-	38	6	6	23,539	58,093	400,880	400,880	2019	100%	חלק התאגיד	
															96,006	שטח (מ"ר)	

1.6.11.2 בטבלה שלהן מוצג ריכוז נתונים "הנחות נוספות בבסיס ההערכה" אודות נכס מהותי של החברה, התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב, לשנים 2019-2021 :

שנה	שיעור תפוסה מייצג לצורך הערכת השווי (%)	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)*	שיעור ההיוון שבהערכת השווי (%)
2021**	-	-	-
2020	60.4	33,273	9.1
2019	60.4	33,479	9.0

* ב-NOI המייצג לא נלקחו בחשבון הכנסות שונות הנגזרות מניהול המבנה, בין היתר, לאור אי הוודאות שבקביעת הרווחיות בגין רכבים אלה לטווח ארוך וזאת בהתחשב בכך שבשנים האחרונות נרשמה תנודתיות רבה בהוצאות.
 ** בהנחה של פינוי התחנה ממפעילי התחבורה הציבורית לא ניתן לכמת NOI מייצג בגין התחנה.

1.6.11.3 גילוי בדבר מעריך שווי תלוי ומעריך שווי מהותי מאוד

בהתאם להחלטת הנהלת החברה, מרבית ההערכות השווי ההוגן של נכסי הקבוצה בישראל ליום 31 בדצמבר 2021, בוצעה על ידי מר ארז אבירן ממשרד אבירן שמאות מקרקעין, וזאת בין היתר, לאור ניסיונו הרב של מר אבירן, כפי שיפורט להלן, היכרותו רבת השנים (מאז שנת 2009) עם נכסי הקבוצה בשים לב למאפייניהם הייחודיים, פוטנציאל ההשבחה שלהם וההשפעה של מערכת היחסים החוזית עם מפעילי התחבורה ומשרד התחבורה על שוויים, היכרותו עם פרויקט איירפורט סיטי וכיו"ב. מר אבירן הינו שמאי מוסמך, חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל ובוגר התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול סיכונים של אוניברסיטת תל-אביב. מר אבירן הינו הבעלים והמנהל של משרד פרטי לשמאות וייעוץ מקרקעין החל משנת 1998 והינו עורך חוות דעת שמאיות, בין היתר, לחברות נדל"ן ציבוריות, בנקים מסחריים, ועדות מקומיות, ועדות ערר ובתי משפט. למעלה מ-15% מהכנסותיו של מר אבירן בשנת 2021, הינן מהחברה, מחברות בשליטתה ומחברות בשליטת אקויטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה (בעקיפין). כמו כן, בהתאם לתנאי התקשרות הקבוצה עם מר אבירן, קיבל מר אבירן שיפוי בקשר עם מתן חוות הדעת שנתן בהערכות השווי, אשר אינו מותיר בידיו חשיפה משמעותית בגין נזק עתידי פוטנציאלי הקשור בחוות דעתו, ובהתאם, מר אבירן עשוי להיות מעריך שווי התלוי בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כ-91% משערוך נכסי הנדל"ן של הקבוצה נקבע בהתאם להערכות שווי שערך מר אבירן, אשר על פיהן רשמה החברה בשנת הדוח רווחי שיערוך בסך של כ-1,247 מיליון ש"ח. לאור האמור, מר אבירן עשוי להיות מעריך שווי מהותי מאוד.

1.6.12 פרטים בדבר נכסים שאינם מהותיים או מהותיים מאוד בשנים 2019, 2020 ו-2021

פריט מידע	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) אלפי ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה אלפי ש"ח	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) אלפי ש"ח	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) אלפי ש"ח	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות)
יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) 2021	12,977,899	12,977,899	717,288	582,995	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,190,871	ל.ר.	ל.ר.
יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) 2020	11,504,328	11,504,328	673,692	544,184	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(240,886)	ל.ר.	ל.ר.
יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) 2019	11,009,413	11,009,413	711,593	570,873	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	890,209	ל.ר.	ל.ר.

1.6.13 התאמות לדוח על המצב הכספי

בטבלה שלהלן יובאו ההתאמות הנדרשות בין הנתונים המופיעים בטבלאות שבסעיפים 1.6.4.2.1, 1.6.7 ו- 1.6.8 לעיל לבין השווי ההוגן המופיע בדוחות הכספיים של החברה:

נתונים	נתונים	ליום 31.12.2021 (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ליום 31.12.2020 (מאוחד) (באלפי ש"ח)
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה (כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלאות שבסעיף 1.6.4.2.1 (מאוחד)	10,342,892	9,118,682
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 1.6.7 (מאוחד)	1,412,000	1,302,899
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור דרום (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 1.6.8 (מאוחד)	11,099	8,614
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה במתחם אירפורט סיטי (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 1.6.8 (מאוחד)	18,549	18,549
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור צפון (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 1.6.8 (מאוחד)	456,029	324,097
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור מרכז (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 1.6.8 (מאוחד)	957,007	770,201
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באירופה (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 1.6.8 (מאוחד)	71,454	92,904
	סה"כ (מאוחד)	13,269,031	11,635,946
התאמות	התאמות בגין מלון הנסיכה באילת*	255,084	291,281
הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סה"כ התאמות	255,084	291,281
	סה"כ, אחרי התאמות	13,524,114	11,927,227
	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	13,524,114	11,927,227
	סה"כ	13,524,114	11,927,227

*שווי ההוגן של מלון הנסיכה באילת.

1.6.14 התאמה לרווחי FFO

שנת FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	שנת FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	שנת FFO לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	נתונים
1,087,004	193,553	1,426,069	רווח נקי לתקופה (מאוחד באלפי ש"ח)
(916,396)	225,748	(1,313,687)	התאמות (לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969): שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי נדל"ן נוספים
(73,756)	4,005	(104,111)	רווחים והפסדים הנובעים ממסחר בנכסים
43,204	(6,623)	38,451	הפרשי שער בגין הלוואה לחברה מאוחדת בחו"ל
239,507	(4,007)	346,186	מסים נדחים בגין התאמות
(1,830)	6,521	6,791	מסים בגין שנים קודמות
(8,669)	13,646	7,718	התאמות המתייחסות לחברות כלולות או חברות בשליטה משותפת המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
(9,982)	(40,259)	(10,967)	נטרול מגורים, נטו
22,972	(2,971)	(50,217)	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות
382,054	389,613	346,233	FFO - ללא מגורים
10,068	(12,410)	74,138	הפרשי הצמדה לתקופה
392,122	377,203	420,371	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי תיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה".

1.6.15 יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.6.15.1 אסטרטגיה וכוונות החברה לעתיד

האסטרטגיה העסקית של הקבוצה נגזרת ממעמדה כאחד מהגופים הגדולים במשק העוסקים בהשכרה וניהול נכסי נדל"ן ומהיתרון היחסי ממנו נהנית הקבוצה, כגוף המתמחה בנכסים תחבורתיים. לקבוצה צבר קרקעות גדול בפריסה ארצית הכולל חטיבות קרקע גדולות במיקומים מרכזיים. האסטרטגיה העסקית של הקבוצה מבוססת על המשך צמיחת הקבוצה בתחום פעילות הליבה שלה, שהינה השכרת נכסים וניהולם והרחבת תיק הנכסים הקיים על ידי פיתוח קרקעות בבעלות החברה, רכישת מקרקעין והשבחת נכסים קיימים, בעיקר בישראל, אך גם באירופה.

1.6.15.2 מגמות הפיתוח בעסקי החברה לעתיד

1.6.15.2.1 פיתוח ויזום קרקעות בבעלות הקבוצה.

1.6.15.2.2 הצפת ערך במאגר הנכסים הקיים וזאת על ידי אופטימיזציה של מגוון השימושים בנכסים, לדוגמה – שינוי ייעוד של נכסים תחבורתיים לשימושי יזום של בנייה לרבות למגורים.

1.6.15.2.3 הקטנה הדרגתית של התלות במפעילי התחבורה כשוכר עיקרי, הן באמצעות הרחבת המגוון הכולל של נכסים המוחזקים על ידי הקבוצה והן על ידי הסבת נכסים תחבורתיים המפונים על ידי אגד לשימושים אחרים, בעיקר בתחומי המגורים, המלונאות, המשרדים והמסחר.

1.6.15.2.4 החברה אינה פועלת כיום באופן יזום למימוש נכסים בישראל אולם תיק הנכסים של הקבוצה, המהווה את ליבת העסקים שלה, הינו, בראיית החברה, תיק גמיש, המחייב את הקבוצה לבחון באופן מתמיד את כדאיות רכישתם של נכסים חדשים ואת כדאיות מימושם של נכסים אחרים.

1.6.15.2.5 פרויקטים עיקריים שהקבוצה מתכננת או מבצעת

1.6.15.2.6 פרויקטים עיקריים בביצוע - נכון למועד אישור דוח זה, הקבוצה נמצאת בשלבי הקמה שונים של 5 מלונות (בערים תל אביב, חיפה, ירושלים, נתניה ובמתחם איירפורט סיטי), הקמת מבני מסחר ומשרדים במתחם "נצבא סיטי" בראש העין וכן שיפוץ נרחב של מלון הנסיכה באילת. לפרטים ראו סעיף 1.6.16 לעיל.

1.6.15.2.7 פרויקטים עיקריים בתכנון - הקמת מבני מסחר נוספים במתחם "נצבא סיטי" והקמת כ-250 יחידות דיור נוספות (שלב ב') בהרצליה (במתחם התחנה המרכזית לשעבר).

1.6.15.2.8 פרישות גאוגרפית

1.6.15.2.9 ישראל - פעילות הקבוצה פרושה ברחבי המדינה ובפרט במרכזה.

1.6.15.2.10 אירופה - פעילות הקבוצה פרושה במספר מדינות כאשר עיקרה בצרפת ובפרט בעוטף פריז. בשנים האחרונות הקבוצה החלה לפעול גם בערים גדולות בספרד, הולנד וגרמניה.

היעדים האמורים לעיל הינם **צופים פני עתיד**, הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות (ענפיות וכלליות), טכנולוגיות, רגולטוריות, חברתיות ואחרות ועל השתלבותן של אלה באלה בישראל ובאירופה. משכך, אין לחברה כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו וכי ביכולתה יהיה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהחברה העמידה לעצמה, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים כאמור גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה, לרבות עקב החלטות ממשלה בקשר

עם התפשטות נגיף הקורונה בישראל. לפרטים בקשר להשלכות משבר הקורונה במהלך שנת 2021 בישראל על פיתוח נכסי הקבוצה, ר' באור 1.5.1 לעיל.

1.6.16 צפי להתפתחות

להלן יובאו פרטים בדבר תוכניות הפיתוח העיקריות ביחס לחלק מנכסי הקבוצה.

1.6.16.1 פרויקטים בפיתוח במתחם איירפורט סיטי

בשנת 2020 התקבל היתר להקמת מלון בן 250 חדרים במתחם. נכון למועד אישור הדוח מתבצעות עבודות חפירה, דיפון וביסוס למלון האמור.

1.6.16.2 מתחם נצבא סיטי

לקבוצה זכויות במקרקעין להקמת אזור תעסוקה ושכונת מגורים "נצבא סיטי" בראש העין (להלן: "מתחם התעסוקה" ו-"מתחם המגורים" או "נצבא סיטי", בהתאמה), בסמיכות לצומת קסם ולכבישים 5 ו-6 (להלן ביחד: "מתחם נצבא סיטי"). מתחם התעסוקה, בשטח קרקע של כ-301 דונם, כולל זכויות בניה, בשטח עילי כולל של כ-272 אלפי מ"ר (כ-210 אלפי מ"ר שטח עיקרי והיתרה הינה שטחי שירות עיליים) וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשטח של כ-307 אלפי מ"ר.

התב"ע החלה על מתחם התעסוקה כוללת שני שלבי ביצוע כמפורט להלן:

מגרשים	משרדים (במ"ר)	מסחר (במ"ר)	תערוכה ותצוגה (במ"ר)	בילוי ונופש (במ"ר)	שטחי שירות מעל לקרקע (במ"ר)	שטחי שירות מתחת לקרקע (במ"ר)
שלב א'						
מגרש 300	61,500	10,000	-	-	21,450	96,110
סה"כ שלב א'	61,500	10,000	-	-	21,450	96,110
שלב ב'						
מגרשים 17-20, 31-33	49,000	28,000	-	-	23,100	136,925
מגרשים 411-4112, מגרשים 4121-4122	11,000	28,000	-	10,000	14,700	53,620
מגרש 51	-	-	12,000	-	3,600	30,075
סה"כ שלב ב'	60,000	56,000	12,000	10,000	41,400	220,620
סה"כ שלבים א' ו-ב'	121,500	66,000	12,000	10,000	62,850	316,730

במתחם זה כלול גם שטח (כ-105 דונם) המיועד "לתכנון בעתיד", כאשר התכליות והשימושים המותרים בו ייקבעו על פי תוכנית מפורטת שתוכן בעתיד על ידי החברה הבת ללא כל תשלום נוסף לרשות מקרקעי ישראל (בשמה הקודם מנהל מקרקעי ישראל) (להלן: "רמ"י"), נכון למועד אישור דוח זה, טרם נקבעו השימושים והתכליות כאמור. נכון למועד הדוח הוצג לעיריית ראש העין תוכנית לשימושים המגדילה זכויות באופן משמעותי במתחם לרבות תוספת מגורים. התוכנית אושרה עקרונית על ידי גורמי העירייה השונים והחברה פועלת להכין מסמכים רשמיים להגשת תב"ע חדשה לועדה המחוזית.

בשנת 2019 התקבל היתר בנייה לבניית מרתפי חניה בהיקף של כ-70,000 מ"ר ולבניית חמישה בנייני משרדים (הכוללים קומת מסחר בכל בניין) בהיקף כולל של כ-84,000 מ"ר, ברטו. טופס 4 התקבל בגין כל המרתפים ובגין בנין אחד אשר הושכר ואוכלס בחלקו. בניין נוסף אשר הקמתו נמצאת

בשלבם סופיים, הושכר ברובו וצפוי להתאכלס ברבעון השלישי של שנת 2022. עבודות השלד הסתיימו בכל חמשת הבניינים.

בחודש דצמבר 2020, רמ"י והחברה התקשרו בהסכם להארכת הסכם הפיתוח בגין מתחם נצבא סיטי עד ליום 1 בינואר 2025.

1.6.16.3 פרויקט "דרום הקריה" - מלון במתחם "שרונה"

בשנת 2011, זכתה הקבוצה במכרז לחכירת מגרש במתחם "דרום הקריה" בתל-אביב. חוזה החכירה הינו לתקופה של 49 שנה עם אופציה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. בהתאם לתוכנית החלה על המגרש, התכליות המותרות בו הינן מלון ושימושים נלווים למלונאות, כגון אולמות כינוסים ושירותי ספורט. הקומות התחתונות מיועדות למסחר.

שטחי הבנייה המרביים למטרות עיקריות הינם 40,000 מ"ר למלונאות (ושימושים נלווים) ו-2,000 מ"ר למסחר. כמו כן, מעל מפלס הכניסה ניתן לבנות עד 20,000 מ"ר למטרות שירות ומתחת למפלס הכניסה ניתן לבנות כ-39,000 מ"ר למטרות שירות.

הקבוצה קיבלה היתר לבניית מלון הכולל כ-800 חדרים ב-47 קומות, הקמת המלון החלה בשנת 2015.

נכון למועד הדוח החברה החליטה לפעול להגדלת השטחים המלונאיים כך שהבניין יכלול 65 קומות וכ-1,050 חדרי מלון והחברה פועלת להגשת תוכנית בהתאם.

1.6.16.4 מתחם "בית אגד", רח' מנחם בגין, תל-אביב

בבעלות הקבוצה מקרקעין הידועים כ"מתחם בית אגד" בשטח של כ-9 דונם, במרכז העיר תל-אביב, בקרבת מגדלי "עזריאלי", רכבת תל אביב מרכז ונתיבי איילון. על המקרקעין עמד בנין משרדים שנהרס בשנת 2020. חלק משטח המקרקעין הושכר לצד ג' המפעיל בו חניון.

לקבוצה זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ-37,000 מ"ר (עיקרי) למשרדים, מסחר ומועדון בריאות, מגורים ו/או מלונאות. על פי תכנית בנין העיר החלה על המקרקעין, הנכס מסווג כמרכז עסקים ראשי (מע"ר) וניתן להקים עליו פרויקט בשטח מבונה כולל של כ-70,000 מ"ר (ברוטו), בבנין של עד 65 קומות.

תכנית ת"א/5000 מאפשרת (בכפוף לעמידה בתנאים שונים), הקמת מבנה משולב (מסחר, משרדים מגורים ומלונאות) בהיקף של כ-110,000 מ"ר (עילי, ברוטו) וחניונים תת קרקעיים.

בשנת 2019, גיבשה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל-אביב, מדיניות להעצמת זכויות בנייה במגרשים הסמוכים לצירי תחבורה ראשיים והצמודים לתוואי הרכבת הקלה והרכבת הכבדה, כדוגמת מתחם בית אגד, המאפשרת, בתנאים מסוימים, את הגדלת זכויות הבנייה עד להיקף כולל של כ-180,000 מ"ר. החברה הציגה בפני מהנדס העיר תוכנית התואמת את מדיניותה האמורה של הוועדה המחוזית והיא פועלת לקידום תוכניות אלו בוועדות השונות.

1.6.16.5 מלון במושבה הגרמנית, שדרות בן גוריון, חיפה

בבעלות חברה בת מקרקעין בשטח של כ-5 דונם, במתחם ה"מושבה הגרמנית" בחיפה. בהתאם לתוכנית מפורטת שהוגשה על ידי החברה הבת ואושרה על ידי הוועדה המחוזית, החברה הבת החלה להקים על המקרקעין בשנת 2016 מלון בוטיק שיכלול כ-260 חדרים (לרבות שטחי מסחר) וחניון תת

קרקעי. החברה הבת קיבלה אישור מותנה ממוסד התיירות למעמד של מפעל מאושר העשוי לזכותה במענק בהיקף של עד כ-31 מיליון ש"ח, מתוכו התקבל נכון למועד הדוח סך של כ-11 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח עבודות השלד הסתיימו והקמת המלון צפויה להסתיים במהלך שנת 2023.

1.6.16.6 מלון הלאום, ירושלים

בשנת 2013, זכתה חברה בת במכרז שפרסמה רמ"י לחתימה על חוזה פיתוח בקשר למגרש בשטח של כ-4.5 דונם, מצפון לקריית הלאום בירושלים, המיועד להקמת מלון בשטח (עיקרי) של כ-17,000 מ"ר. בשנת 2013 התקבל אישור מותנה למפעל מאושר להקמת המלון הכולל מענק בהיקף של עד 90 מיליון ש"ח, מתוכו התקבל נכון למועד הדוח סך של 16 מיליון ש"ח. הקמת המלון, שיכלול 350 חדרים, החלה בשנת 2015, נכון למועד הדוח עבודות השלד הסתיימו והקמת המלון צפויה להסתיים במהלך שנת 2024.

1.6.16.7 ראשון לציון

בשנת 2013, זכתה חברה בת במכרז שפרסמה רמ"י וחתימה על חוזה חכירה בקשר למגרש בשטח של כ-31.25 דונם, במערב ראשון לציון, בשטח (עיקרי) של כ-40,000 מ"ר המיועד למסחר. החברה הבת פועלת בשיתוף עם עיריית ראשון לציון על מנת לגבש תכנית מוסכמת לצורך הגשת תכנית לשינוי תב"ע במתחם לייעוד משולב של מגורים, מסחר ומשרדים. בשנת 2020 הודיעה עיריית ראשון לציון כי הינה פועלת לגיבוש תכנית כוללת ממנה ייגזרו יעודים וזכויות, לרבות במתחם האמור.

1.6.16.8 תחנה מרכזית חדשה בעפולה

בשנת 2020, סיימה חברה בת את הקמת המבנה הכולל את התחנה המרכזית החדשה בעפולה וכן שתי קומות משרדים מעליה. בשנת הדוח החל אכלוס התחנה החדשה והוחל בהריסת התחנה המרכזית הישנה. החברה הבת מתעתדת להקים במקומה של התחנה הישנה מרכז משולב של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות. החברה הבת פועלת יחד עם רמ"י ועיריית עפולה להגשת תוכנית לשינוי ייעוד שטח התחנה הישנה למתחם תעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד

האמור לעיל בדבר תוכניות הקבוצה לפיתוחם של הנכסים המפורטים לעיל, הערכותיה באשר ללוחות הזמנים למימושן של התוכניות, ובאשר לאפשרויות הניצול העתידיות של הנכסים האמורים, הינו בגדר של **מידע צופה פני עתיד** ומבוסס על המידע שבידי הקבוצה באשר לשלבי ההקמה בהם הנכסים מצויים והזמן הצפוי להשלמתם, לזכויות הבניה הקיימות בנכסים, על ניסיון העבר שלה ושל יועציה באשר לתוחלת של הליכי השבחה, שינויי ייעוד מתוכננים ומצב שוק הנדל"ן. התוכניות וההערכות האמורות עשויות שלא להתממש, או להתממש בחלקן או להתממש באופן שונה מהמתואר לעיל אם יתברר כי קיימת מניעה ביצועית, משפטית, תכנונית או אחרת להוצאתן אל הפועל של תוכניות הפיתוח העתידיות או חלקן, או אם יחולו שינויים מהותיים במצב השוק (לרבות לאור השלכות משבר הקורונה) ובכדאיות הכלכלית של הפיתוח העתידיות של איזה מן הנכסים.

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

1.6.17.1 הכרזה כמונופולין

בחודש מאי 1999, הממונה על הגבלים עסקיים הכריז על נצבא ועל מפעלי תחנות בע"מ, חברות בנות (להלן בס"ק זה: "**החברות**") כמונופולין באספקת גישה למסופי אוטובוסים מרכזיים באזורים

מסוימים בארץ וכן קבע, כי הבלעדיות שניתנה לאגד בהסכמי המסגרת עם מפעלי תחנות בע"מ המסדירים את השכרת מסופי האוטובוסים המרכזיים, מהווה הסדר כובל. החברות ערערו על הקביעות בפני ביה"ד להגבלים עסקיים.

בעקבות הסכמים שהושגו בין החברות ואגד לבין משרדי התחבורה והאוצר, הושגה גם הסכמה עם הממונה, בפני בית הדין להגבלים עסקיים, לפיה הושארה על כנה ההכרזה בדבר קיום מונופולין, תוך שבית הדין נמנע, לבקשת הצדדים, מלפסוק בשאלת היותם של סעיפי הבלעדיות בהסכמי שכירות מסוימים בין החברות לבין אגד, משום הסדרים כובלים. המשמעויות העיקריות של ההכרזה ושל ההסדרים ההסכמיים הנ"ל הינן, כי החברות מחויבות להשכיר שטחים תחבורתיים בתחנות המרכזיות שבבעלותן לכל מפעיל תחבורה ציבורית כפי שיורה המפקח הארצי על התעבורה, בתנאים שאינם נחותים מתנאי השכירות של אגד, וכן קיים איסור על החברות לנצל לרעה את מעמדן כמונופולין ביחסיהן המסחריים עם לקוחותיהן (מפעילי תחבורה ציבורית באוטובוסים) בתחום המונופולין.

1.6.17.2 מיסוי מקרקעין

במסגרת פעילותה מתקשרת הקבוצה בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין, ולפיכך עשויה לשאת בחביונות שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

1.6.17.3 הדינים החלים על חכירה ו/או השכרת נכסים

כ-90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות מדינת ישראל באמצעות רמ"י וחלק גדול של המקרקעין בהם פועלת הקבוצה מוכרים על ידי הקבוצה בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימם הוראות החוזים, הוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע והוראות בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, כך גם עשויה הקבוצה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

פעילות הקבוצה בתחום השכרת נכסי מקרקעין לשוכרים שונים כפופה להוראות חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971. חוזי השכירות של הקבוצה (למעט נכסים בודדים), אינם כפופים לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

בחודש מרץ 2017, הוגשה הצעת חוק פרטית לדיון מוקדם במליאת הכנסת להגבלת תשלומים בנדל"ן מניב, התשע"ז-2017¹, אשר עיקרה עוסק בהגבלת העלאת שכר הדירה לשוכרים בקניונים (מבנה או קבוצת מבנים, הכולל אגד של בתי עסק ששטחם הכולל הוא 5,000 מ"ר לפחות) המנוהל על ידי קבוצת אחזקות בנדל"ן מניב, כך שהחל מהשנה השנייה לשכירות, לא יגבה משוכר תשלום שנתי הגבוה מ-4% מסך הפדיון השנתי של בית העסק בשנה החולפת. מאז הגשת הצעת החוק אין שינוי בסטאטוס שלה ("הצעת חוק"). אישור הצעת החוק עשוי להשפיע לרעה על הכנסות ורווחי הקבוצה. הערכת הנהלת החברה ביחס לסבירות לפגיעה בתחום הפעילות ולהשפעה על הקבוצה, הינה בבחינת

¹ אתר הכנסת (מאגר החקיקה הלאומי), "הצעת חוק להגבלת תשלומים בנדל"ן מניב, התשע"ז-2017".

מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת הקבוצה. הערכת הנהלת החברה עשויה שלא להתממש, כולה או בחלקה.

1.6.17.4 היתרים ורישיונות עסק

על הקבוצה חלות דרישות הרשויות המקומיות לעניין היתרים ורישיונות ניהול עסק למבנים שברשותה והקבוצה פועלת לחידושם מעת לעת.

כמו כן, הקבוצה כפופה לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 בקשר להנגשת המקרקעין שבבעלותה.

1.6.17.5 נדל"ן מניב בצרפת

על פי הדין הצרפתי, לשוכרים קיימת אפשרות לסיים את חוזה השכירות בתום כל שלוש שנים, בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים מראש, ובלבד שהחוזה אינו קובע אחרת.

1.6.18 **הסכמים מהותיים**

1.6.18.1 מערכת ההסכמים עם אגד

נכסי המקרקעין התחבורתיים של הקבוצה מושכרים בין היתר לאגד בהסכמי שכירות לצורך קיום והפעלה של שירותי תחבורה (להלן: "**שירותי תחבורה**") וכל פעילות אחרת הקשורה בקיום שירותי תחבורה. בין הסכמים אלו נכללים שני הסכמי מסגרת עם חברות בנות של החברה, האחד מיום 1 בינואר 1995, בין אגד ובין נצבא חברה להתנחלות בע"מ והשני בין אגד ובין מפעלי תחנות בע"מ (להלן יחדיו: "**הסכמי המסגרת**"), על פיהם שוכרת אגד נכסים תפעוליים שונים, הכוללים מוסכים, חניונים תחנות מרכזיות ומשרדים. לפרטים בדבר מערכת הסכמים זו, תקופת השכירות ומחלוקות שהתגלו בקשר עם שימוש אגד במושכרים השונים, ראו ביאור 2.ב.34. לדוחות הכספיים.

מערכת הסכמים עם מושב ברקת

זכויותיה של הקבוצה במקרקעי פרויקט איירפורט סיטי נובעות ממערכת הסכמים בה התקשרה החברה עם מושב ברקת, אשר היה בעבר בר רשות במקרקעי הפרויקט מכח הוראות "חוזה משבצת" תלת-שנתי מתחדש בינו לבין רמ"י ולבין הסוכנות היהודית. בהתאם למערכת הסכמים זו, ועל פי תנאי החלטה מס' 611 של רמ"י, נחתמו בין החברה לבין רמ"י הסכמי פיתוח ביחס למקרקעי הפרויקט. לפרטים בדבר מחלוקות בין הצדדים ותביעה שהגישה ברקת נגד החברה, ראו ביאור 7.ב.34. לדוחות הכספיים.

1.6.19 **התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו**

1.6.19.1 רכישות באמצעות הדיגיטל

לפרטים בקשר עם רכישות באמצעות הדיגיטל בתקופת הדוח ולאור משבר הקורונה, ראו סעיף 1.6.1.2.1 לעיל.

1.6.19.2 יציאת ישראלים לחו"ל

בחודש אפריל 2013 נחתם הסכם "שמים פתוחים" בין ישראל לאיחוד האירופאי¹. הסכם זה הביא לגידול משמעותי בשנים האחרונות בהיצע הטיסות מישראל ואליה² ובהיקף יציאת ישראלים לחו"ל, בין היתר לצורך קניות, זאת עד משבר הקורונה. בשנת 2020³, לאור משבר הקורונה, נרשמו בלבד כ-1.5 מיליון יציאות של ישראלים לחו"ל בניגוד לשנת 2019 בה נרשמו כ-9.2 מיליון יציאות של ישראלים, קיטון של כ-83% בין השנים. בשנת 2021 נרשמו כ-3 מיליון יציאות, גידול של כ-100% הנובע בעיקר מצמצום הגבלות שונות בקשר עם משבר הקורונה אשר איפשרו לנוסעים רבים יותר לצאת את המדינה. בהתבסס על נתוני עבר, החברה מניחה שבחלוף המשבר בארץ ובעולם, נתוני יציאות הישראלים לחו"ל צפויים לחזור להיות כבעבר.

1.6.20 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

1.6.20.1 אזורי ביקוש – הקבוצה מנהלת נדל"ן מניב באזורי ביקוש. בחלק מהאזורים ניתן לזהות בשנים האחרונות גידול בהיצע לאור הקמת מתחמי מסחר מתחרים.

1.6.20.2 תמהיל השוכרים – תמהיל השוכרים בנכסים המסחריים משפיע על היקף תנועת הלקוחות. כמו כן, תהליכי דיגיטליזציה עשויים לגרום לחברות הנדל"ן המניב להתאים את תמהיל השוכרים והשימושים באמצעות עירוב שימושים שטרם נראה עד כה, לפרטים ראו סעיף 1.6.1.2.1 לעיל. הקבוצה פועלת לגיוון תמהיל השוכרים בנכסים בהם עולה צורך בכך.

1.6.21 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הם הצורך בהון עצמי גבוה ו/או נכסים לשעבוד למציאת מקורות מימון משלימים להקמת נכסים מסחריים. כמו כן נדרש ידע ומוניטין בתחום לצורך קבלת מימון והתקשרות עם קבלנים מתאימים.

להערכת החברה, מחסום היציאה העיקרי הינו הצורך למימוש מהיר של נכס המקרקעין.

1.6.22 מוצרים ושירותים

1.6.22.1 הקבוצה משכירה נכסי מקרקעין בייעודים שונים ובין השאר:

1.6.22.1.1 תחנות מרכזיות המשמשות מפעילי תחבורה שונים ואת ציבור הנוסעים.

1.6.22.1.2 משרדים המשמשים חברות בישראל ובצרפת.

1.6.22.1.3 נכסים מסחריים אשר משמשים נותני שירותים ומוצרים בתחום ההסעדה, הלבשה, מוצרי אלקטרוניקה, פנאי וכו'.

1.6.22.1.4 תעשייה ואחסנה המשמשים בין היתר מוסכים של מפעילי תחבורה ויבואנים, בהתאמה.

1.6.22.1.5 חניונים ותחנות דלק אשר משמשים מפעילי תחבורה, חברות ובעלי רכבים פרטיים.

1.6.22.2 לפרטים בדבר מגמות ושינויים בביקוש ובהיצע, ראו סעיפים 1.6.1.2.1 ו-1.6.1.2.2 לעיל.

¹ https://www.gov.il/he/departments/policies/2013_des59

² רשות תעופה אזרחית, "היצע טיסות הנוסעים לישראל וממנה, עונת קיץ 2019", מאי 2019.

³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "יציאות ישראלים לחו"ל בשנת 2021", 6 בינואר 2022.

1.6.22.3 לפרטים בדבר סכום ושיעור הכנסות הקבוצה מהשירותים בסעיף זה, ראו סעיף 1.6.4.3 לעיל.

1.6.23 לקוחות

1.6.23.1 פרט למספר מפעילי תחבורה המהווים ביחד "שוכר עיקרי" של הקבוצה (ראו סעיף 1.6.6 לעיל), קיים פיזור רחב מאוד בין לקוחות החברה. חוזי השכירות בהם מתקשרת החברה הינם, על פי רוב, לתקופות בינוניות (שלוש עד עשר שנים) וארוכות (מעל עשר שנים). דמי השכירות הנקבעים בהסכמים אלו, צמודים ככלל למדד המחירים לצרכן (או למדד יוקר הבניה בצרפת). מדיניות החברה הנה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית. חלק מהותי מהכנסות הקבוצה נובע מדמי שכירות המשולמים על ידי מפעילי תחבורה ציבורית ולפיכך לקבוצה חשיפה מסוימת לענף זה אשר פגיעה בו עלולה להשפיע על תוצאות פעילות הקבוצה. עם זאת, לאור היות שירותי התחבורה הציבורית שירות חיוני הנתמך על ידי הרשויות כשירות לציבור, להערכת הנהלת החברה, הסבירות לפגיעה בענף באופן אשר יהיה בו כדי להשפיע מהותית על תוצאות הקבוצה הינה נמוכה.

הערכות הנהלת החברה ביחס לסבירות לפגיעה בתחום הפעילות ולהשפעה על החברה, הינה בבחינת **מידע צופה פני עתיד** שאינו בשליטת החברה או מידע אשר אינו וודאי ומתבסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר. הערכת החברה עשויה שלא להתממש, כולה או בחלקה, לדוגמא אם יחולו שינויים מהותיים בתמיכת הרשויות בשירותי התחבורה.

1.6.24 שיווק

הקבוצה פועלת להשכרת מקרקעין פנויים במספר ערוצי תקשורת עיקריים: באמצעות מתווכים מתמחים, באמצעות שילוט ובאמצעות קשר ישיר לרשתות בפריסה ארצית. שוכרים פוטנציאליים יכולים להתרשם מהמקרקעין על ידי ביקור בנכס עצמו או באמצעות עוזרים ממחישים כדוגמת חוברות שיווק. לאור שערורי השיווק מגוונים, הקבוצה לא מוצאת תלות באף אחד מערוצי התקשורת, כמו כן, הקבוצה נמנעת ממתן בלעדיות למתווכים בשיווק המקרקעין שלה.

הקבוצה פועלת להשכרת מקרקעין בשלב ההקמה בעיקר באמצעות הדיגיטל ומתווכים. בעת השקתו ו"באבני דרך" מהותיות החברה משתמשת גם במספר ערוצי תקשורת: רדיו, טלוויזיה ושילוט חוצות.

1.6.25 תחרות

להערכת החברה, תחום הנדל"ן המניב בארץ מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה, הן ביחס לאיתור הקרקעות הפנויות לרכישה והן ביחס להשכרת הנכסים. התחרות הנה עם בעלי נכסים דומים הנמצאים בסמיכות גיאוגרפית (או בעלי מאפיינים גיאוגרפיים/סוציו-אקונומיים דומים) ועם פלטפורמות מסחר מקוון אשר צפויות להקטין את פדיונות השוכרים.

בתחום הנדל"ן המניב פעילים יזמים רבים בעלי מאפייני שונים. הקבוצה מתחרה בחברות נדל"ן בעלות פרויקטים רבים בפריסה ארצית, חלקן אף חברות ציבוריות.

לפיכך, החברה רואה כמתחרה פוטנציאלי כל חברת נדל"ן אשר מנהלת נדל"ן מניב ביעודים של החברה, באותו מתחם גיאוגרפי. עיקר התחרות נסובה סביב מחיר השכירות (כולל דמי הניהול), מיקום הנכסים, התמהיל שלהם ואיכותם הפיזית. בשל כמות המתחרים בענף, קיים קושי להעריך

את גודלה ומעמדה של הקבוצה ביחס ליתר המתחרים בתחום, קל וחומר את חלקה (נתח שוק) של הקבוצה בתחום זה.

1.6.26 גורמי סיכון

לגורמי סיכון ראו סעיף 1.16 להלן.

1.7 תחום פעילות - בנייה למגורים

1.7.1 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו¹

1.7.1.1 כללי²

מחירי הדירות עלו בתקופתה הדוח בקצב שנתי של כ-10%, קצב שלא נצפה בישראל מחודש אוגוסט 2013. הזינוק במחירים נתמך בעלייה משמעותית של כ-20% בביקוש לדירות חדשות ב-12 החודשים האחרונים שמסתיימים בספטמבר 2021. בנוסף, היקף הדירות הלא מכורות נמוך בכ-10% בהשוואה לאשתקד. העלייה בביקוש והמשך הקיטון בהיצע הובילו לשפל במספר חודשי ההיצע, אשר עשוי להעיד על המשך הלחץ העתידי לעליות מחירים. מחסור בשיווק קרקעות ובהיצע זמין לבנייה יחד עם זמינות אשראי זולה, מובילה לתחרות אינטנסיבית של היזמים על קרקעות והתוצאה היא עלייה מהירה במחירן, דבר אשר מסמן כי היזמים והגופים המממנים צופים שעליית מחירי הדיור תמשך. הממשלה הציגה לאחרונה תוכנית שנועדה לבלום את עליית המחירים, בין היתר על ידי העלאת מס הרכישה למשקיעים עם צעדים נוספים להגדלת ההיצע.

1.7.1.2 התחלות בנייה, גמר בנייה ובנייה פעילה בישראל³

בחודשים אוקטובר 2020 עד ספטמבר 2021 (בסעיף 1.7.1.2 זה: "התקופה"), הוחל בבנייתן של כ-56,090 דירות, גידול של כ-4.3% ביחס לתקופה המקבילה הקודמת. בכל המחוזות חל גידול בשיעורי התחלות הבנייה שנעו בין כ-3.1% לכ-46% למעט מחוז ירושלים ומחוז דרום בהם היה קיטון של כ-3.7% וכ-16%, בהתאמה, ביחס לתקופה המקבילה הקודמת. מתוך הדירות שהקמתן החלה בתקופה, כ-24.6% הינן במסגרת מחיר למשתכן. בנוסף, במסגרת התחדשות עירונית החלה בתקופה בנייתן של כ-8,330 דירות נוספות במסגרת פרויקטי פינוי-בינוי, גידול של כ-17.7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, מתוך דירות אלו כ-80% נבנו במחוז תל-אביב ומחוז מרכז.

בתקופה הסתיימה בנייתן של כ-46,670 דירות, קיטון של כ-3% ביחס לתקופה המקבילה הקודמת. בכל המחוזות חל קיטון בשיעורים שנעו בין כ-1.8% לכ-22.6%, ביחס לתקופה המקבילה הקודמת למעט מחוז תל-אביב ואזור יהודה ושומרון בהם היה גידול של כ-36.1% וכ-16.4%, בהתאמה.

בסוף חודש ספטמבר 2021 מספר הדירות שהיו בבנייה פעילה עמד על כ-139,000 דירות, גידול של כ-7.5% ביחס לחודש ספטמבר 2020.

1.7.1.3 מדיניות ממשלתית

למדיניות הממשלה תפקיד מרכזי בתחום הבניה למגורים. החלטות הממשלה משפיעות באופן ישיר על התנהלות היזמים, הקבלנים והרוכשים בענף. יובהר, כי על אף שהוראות אלה נוגעות ישירות לתחום פעילות זה של הקבוצה, קשה לקבוע את השפעתן של חלק מההתכונות על פעילות הקבוצה.

¹ יצוין כי התחזיות המפורטות לעיל לשנת 2021 ניתנו בהתבסס על הערכות שפורסמו בעקבות התפשטותו של נגיף הקורונה (Covid 19) בישראל והקושי במיגורו. נכון למועד אישור הדוח התקופתי קיימת עדיין אי וודאות ביחס להשלכות נגיף הקורונה, לפיכך התחזיות בפרק זה עשויות להשתנות באופן מהותי. לפרטים נוספים ר' באור 1.5.1 לעיל.

² Maalot S&P Global Ratings, "מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות", דצמבר 2021.

³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "התחלת הבנייה וגמר הבנייה בתקופה אוקטובר 2020 עד ספטמבר 2021", 14 בספטמבר 2021.

להלן פרטים לגבי התוכניות העיקריות של משרד הבינוי והשיכון אשר רוכזו תחת התוכנית "דירה בהנחה"¹:

1.7.1.3.1 "מסלול דיור להשכרה"² – תוכנית המאפשרת לחסרי דיור לשכור במרכז הארץ דירות המוקמות על ידי יזמים תמורת תשלום שכר דירה מפוקח ומוזל ובין היתר דמי שכירות קבועים לתקופה של 10 שנים בכפוף להעלאת דמי שכירות בשיעור של עד 1% בשנה והצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן. לצורך כך רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון משווקים מכרזי קרקעות המיועדים להקמה והשכרה של בנין אחד או מספר בניינים. היזם אינו רשאי לפנות את הדייר על דעת עצמו כל עוד האחרון עומד בתנאי הסכם השכירות. הדירות יושכרו למשך 3 שנים לפחות, עם אופציה להארכה לשיקול דעת השוכר ולתקופה מקסימאלית של עד 10 שנים. זכאים למסלול זה, בעדיפות ראשונה, זוגות או יחידים ששכרם הממוצע אינו עולה על כפל השכר הממוצע במשק לרבות עמידה בתנאים נוספים (שיטת הקצאת ניקוד) ובעדיפות אחריהם, זכאי תוכנית מחיר למשתכן. נכון למועד דוח זה ההרשמה לכל הפרויקטים במסלול זה הסתיימה עד הודעה חדשה.

1.7.1.3.2 "מחיר למשתכן"³ – שיטת שיווק קרקעות בה מתחרים המציעים במכרז על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה או על גובה תשלום הוצאות הפיתוח, בהתאם למפרט שקבע משרד הבינוי והשיכון (לרבות בניה רוויה בבניינים הכוללים לפחות 6 דירות בבניין) ("תוכנית מחיר למשתכן"). היזמים מקבלים הנחה בשיעור 80% על ערך הקרקע (ללא פיתוח) במידה וערך הקרקע ליחידת דיור הינו עד 150,000 ש"ח ובמידה וערך הקרקע עולה על סכום זה, זכאי היזם להנחה של 120,000 ש"ח ליחידה. התוכנית מיועדת ככלל ל"חסרי דירה" ו"משפרי דיור" כהגדרת מונחים אלה על ידי משרד הבינוי והשיכון ומשתרעת מקרית שמונה בצפון עד מצפה רמון בדרום. בחודש נובמבר 2019, אישרה מועצת מקרקעי ישראל, בתנאים מסוימים, לאפשר לקבלנים שנותרו עם דירות לא מכורות במסגרת התוכנית, שנה מתום ההגרלה, למכור אותן בשוק החופשי. אם גם לאחר מכן נותרו בידי הקבלן דירות הוא יהיה רשאי להשכיר אותן. בנוסף, הוחלט על ידי מועצת רמ"י שהמדינה תוכל לפנות לקבלנים בבקשה לרכוש מהם דירות שלא נמכרו בשלב ההגרלות עבור מלאי הדיור הציבורי⁴. בחודש נובמבר ודצמבר 2019 אישרו מועצת רמ"י וממשלת ישראל, בהתאמה, להמשיך את תוכנית מחיר למשתכן בשנת 2020⁵. הגרלות אחרונות בתוכנית מחיר למשתכן היו פתוחות עד אמצע חודש פברואר 2021.

1.7.1.3.3 "תוכנית דיור במחיר מופחת"⁶ – התוכנית מחלקת את המדינה לשלושה אזורים. באזור הפריפריה ואזורי הביקוש יינתן דיור במחיר מופחת. באזור הפריפריה כדוגמת בית שאן, נתיבות, דימונה וקרית שמונה, המכרז יהיה על גובה תשלום הוצאות הפיתוח, לאחר מתן סבסוד מהמדינה כאשר מחירי הקרקע קבועים והמחיר למ"ר קבוע. באזורי הביקוש כדוגמת מודיעין, יבנה, נתניה ובאר יעקב, המכרז יהיה על מחיר הקרקע הגבוה ביותר כאשר המחיר למטר בנוי והוצאות הפיתוח קבועים, בנוסף, מכרז על מחיר למטר בנוי הנמוך ביותר כאשר יינתן מחיר מקסימום ומחיר

¹ https://www.gov.il/he/departments/guides/mechir_lamishtaken_guide

² https://www.gov.il/he/departments/topics/rental_housing/govil-landing-page

³ https://www.gov.il/he/departments/topics/buy_apartment_new

⁴ מועצת מקרקעי ישראל, "החלטת מועצה [תיקון 5/20]", 13 בנובמבר 2019.

⁵ משרד הבינוי והשיכון, "הממשלה אישרה פה אחד את הארכת תוכנית מחיר למשתכן בממשלת המעבר", 8 בדצמבר 2019.

⁶ משרד הבינוי והשיכון, "תוכנית השר ליצמן לדיור במחיר מופחת תובא לאישור מועצת מקרקעי ישראל", 2 בספטמבר 2020.

מינימום והוצאות הפיתוח למחיר הקרקע קבועים. באזורי יוקרה כדוגמת תל-אביב והרצליה, המכרז יהיה לכל המרבה במחיר. בחודש ינואר 2021, מועצת רמ"י קיבלה החלטה על קיום מכרזים לדירור במחיר מופחת לתקופה שעד שנת 2023 (כולל) בתנאים דומים לתוכנית מחיר למשתכן¹.

1.7.1.4 התחדשות עירונית² – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הינה הגורם הממשלתי המופקד על תחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי) במדינת ישראל ("הרשות"). הרשות מסייעת במימון תוכניות שונות ובהקמת מנהלות עירוניות אשר הינן יחידות של הרשות הפועלות בתחום הרשות המקומית לסייע בקידום הפרויקטים ובבדיקת היתכנותם. התחדשות עירונית מתבצעת בשלושה מסלולים עיקריים: קידום מתחמי פינוי-בינוי על ידי הרשויות המקומיות במימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, קידום מתחמי פינוי-בינוי על ידי יזמים פרטיים ותוכנית מתאר ארצית 38 (תמ"א 38) לחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה (חיזוק ועיבוי המבנה הקיים או הריסתו ובנייתו מחדש). הקבוצה מבצעת כיום עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ, פרויקט פינוי-בינוי בבתי-אשר יש בה נכון למועד פרסום הדוח 37 מתחמי פינוי-בינוי להוספת כ-15,500 דירות, כמו כן, עד היום קיבלו בה 515 בנינים היתר לתמ"א 38³.

1.7.1.5 הסכמי גג⁴ – בהתאם להחלטת ממשלת ישראל מחודש ספטמבר 2013, יחתמו רמ"י, משרד האוצר ומשרד השיכון והבינוי על הסכמי גג בהיקף של עשרות אלפי דירות ברחבי הארץ במטרה להבטיח שיווק מהיר של דירות אשר יאיץ את התפתחות הערים ויבטיח שתשתיות ומבני ציבור יהיו מוכנים לשלב האכלוס, זאת באמצעות הגדרה מראש של תקציב ממשלתי לצורך הקמת התשתיות ומבני הציבור. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמי גג עם 29 ערים, מנהריה בצפון ועד אילת בדרום להקמת כ-328,150 דירות. מועצת רמ"י החליטה בחודש מרץ 2021 על הארכת תקופת החתימה על הסכמי גג עם רשויות מקומיות עד סוף שנת 2021⁵.

1.7.1.6 תחזית⁶:

S&P צופה שהתהליכים להגדלת ההיצע צפויים להימשך זמן ממושך ולכן ההשפעה על המחירים בטווח הקצר-בינוני צפויה להיות מוגבלת. גם העלאת מס הרכישה לא צפויה לשנות משמעותית את הביקוש בשוק, בין היתר לאור שהריבית הממוצעת על משכנתאות נותרה מאוד נמוכה. מכרזי קרקע שנסגרו לאחרונה במחירי שיא יחד עם עלייה של כ-5% במדד תשומות הבנייה בשנה האחרונה צפויים להעיד על המשך עליית המחירים בטווח הקצר. לאור שלא צפוי שיווק אינטנסיבי של קרקעות בתקופה הקרובה ובהתחשב בלחצים האינפלציוניים בישראל ובעולם, הערכה הינה שהמגמה של מחירי קרקע גבוהים יחד עם עלויות התייקרות הבנייה תמשך בשנה הקרובה ותפעיל לחץ על המחירים. חברות הנדל"ן המדורגות צפויות בשנה-שנתיים הקרובות לגידול מואץ בהכנסות וברווחיות בשל עליית המחירים שחלה והגידול בהיקפי המכירות שעדיין לא הוכרו במלואם בדוחות

¹ https://land.gov.il/Land_Policy/LandCouncil/decisions/15122020/4.7.pdf
² https://www.gov.il/he/Departments/General/contact_minhalot_hitchadshut_ironit

³ <https://moch.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d6191754d18a4fd29ee2e2ca1d040759>

⁴ <https://land.gov.il/Planning/Pages/RoofAgreements.aspx>

⁵ משרד הבינוי והשיכון, "אור ירוק לחתימת הסכמי גג בשנת 2021", 16 במרץ 2021.

⁶ Maalot S&P Global Ratings, "מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות", 28 בדצמבר 2021.

הכספיים, מנגד, עלייה משמעותית במחירי הקרקעות יחד עם זמינות מימון זול עשויה להוביל לעלייה במינוף החברות שזכו במכרזים.

1.7.1.7 תמצית תוצאות

להלן תמצית תוצאות לשנים 2019, 2020 ו-2021 (באלפי ש"ח):

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	52,178	174,540	131,625
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	10,967	40,259	9,982
רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)	10,624	38,882	9,668
סך נכסי תחום הפעילות בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	1,830,238	1,582,618	1,488,016

1.7.1.8 פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

נתונים	מבשרת הקטנה מבשרת ציון נכון ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	יוספטל רובע איילון בת-ים נכון ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	שער הים בנתניה נכון ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	סך הכל
מספר יח"ד כולל	66	449	168	683
יתרת מלאי בספרים	40,752	104,738	452,171	597,661
רווח גולמי צפוי	12,570	172,187	193,224	377,981
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת	2	239	-	241
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	11	210	168	389
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לאחר תאריך הדוח	-	40	-	40

1.7.1.9 צבר הכנסות ומקדמות

תקופה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח) *	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)
רבעון 1 לשנת 2022	16,297	15,000
רבעון 2 לשנת 2022	16,297	15,000
רבעון 3 לשנת 2022	16,297	15,000
רבעון 4 לשנת 2022	16,297	15,000
שנת 2023	115,000	72,000
שנת 2024	115,000	24,000
שנת 2025	158,000	282,003
שנת 2026 ואילך	-	-
סך הכל	453,188	438,003

* החל מיום 1 בינואר 2018, החברה מיישמת תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 ומכירה בהכנסות ממכירת דירות על פי קצב התקדמות הבניה.

1.7.1.10 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

1.7.1.10.1 פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בניה	מועד סיום בנייה משוער	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יחידות דיור	סה"כ מ"ר ממוצע ליחידות דיור	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2021 (%)	סה"כ יחידות דיור שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ליום 31.12.21	סה"כ יחידות דיור שטרם נמכרו ליום 31.12.21	סה"כ הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (אלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח (הפסד) גולמי צפוי (%)
מבשרת הקטנה*	מבשרת ציון	2013	11/16	בגין 39 דירות התקבל אישור אכלוס (טופס 4) והחברה פועלת לקבל אישור אכלוס ליתרת הדירות בשנת 2022	98.3	66*	182	100	55	11	215,189	200,491	100	14,698	7
שער הים**	נתניה	היסטורי	2014	2023-2024	98.3	168									

* בתקופת הדוח אושרה תב"ע על פיה ניתן להוסיף עוד 9 יח"ד, החברה פועלת להשלים נספח תנועה לצורך מתן תוקף לתב"ע.
** בחודש אוקטובר 2020, התקבל היתר בנייה להקמת 168 דירות (במקום 108 דירות דופלקס). טרם הוחל בשיווק דירות בפרויקט.

1.7.1.10.2 פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ הכנסות ורווח גולמי שטרם הוכר ורווח גולמי צפוי ליום 31.12.21			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.21			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום 31.12.2021			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה, ללא מע"מ)			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.21	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.21				שם
סה"כ שיעור רווח (הפסד) גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ב)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו (א)	הכנסות שהוכרו	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.20	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.21	מיום 1.1.2022 עד פרסום דוח זה		אחרות	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	בניה	קרקע, היטלים ופיתוח	
7%	12,570	56,975	19	56,975	40,752	5,070	-	158,232	14	15	-	7,728	14,334	3,594	129,015	45,820	מבשרת הקטנה
												135,772	45,764	20,802	163,273	114,553	שער הים*

*בחודש אוקטובר 2020, התקבל היתר בנייה להקמת 168 דירות (במקום 108 דירות דופלקס) והחברה פועלת לקיום מכרז לבחירת קבלן ביצוע. טרם הוחל בשיווק דירות בפרויקט.

1.7.1.10.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקט (באלפי ש"ח)

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בניה	מועד סיום בנייה	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליחידות שנותרו במלאי	מתום תקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 1 לשנת 2021	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות	שיעור רווח גולמי צפוי
נצבא פארק (שלב א') *	הרצליה	היסטורי	2/18	7/21	99.7	60	83,900	100%	129	60	60	60	61	65	256,512	164,395	60%

* בחודש נובמבר 2020, החליט דירקטוריון החברה כי 57 דירות בפרויקט (מתוך 150) ייועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959. לאחר תקופה זו בכוונת החברה למכור את הדירות שיועדו להשכרה. לפרטים נוספים ראו באור 4.ב.10 לדוחות הכספיים.

1.7.1.10.4 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות (באלפי ש"ח)

שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום תקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 1 לשנת 2021	
נצבא פארק (שלב א')	-	-	24	25	22	27

1.7.1.10.5 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד*

שם	החברה משמשת כקבלן ראשי	חשיפה מהותית של החברה לרבות לטיב בניה, חובות משפטיות או תכנוניות ופיתוח סביבתי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר-פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי?	הצמדת תמורה (לא צמוד/ מדד/ תשומות/ אחר)
מבשרת הקטנה מבשרת ציון	לא	אין	פאושלי	כן	צמוד למדד תשומות הבנייה
נצבא פארק (שלב א') הרצליה	לא	אין	פאושלי	כן	צמוד למדד תשומות הבנייה
שער הים נתניה	לא	אין	כתב כמויות	כן	צמוד למדד תשומות הבנייה

*לקבוצה אין אשראי ספציפי לפרויקטים האמורים לעיל.

1.7.1.10.6 ניתוח רגישות לגבי פרויקטים בהקמה

1.7.1.10.6.1 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (אלפי ש"ח)

שם	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח)	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
מבשרת הקטנה	18,266	15,418	12,570	6,874	9,722
נצבא פארק (שלב א')	185,546	174,971	164,395	143,244	153,819

1.7.1.10.6.2 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה (אלפי ש"ח)

שם	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח)	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
מבשרת הקטנה	11,797	12,184	12,570	13,343	12,956
נצבא פארק (שלב א')	163,726	164,061	164,395	165,064	164,729

1.7.2 פרויקט מהותי מאוד שהקמתו הסתיימה בתקופת הדוח ושמכירתו טרם הסתיימה

שם הפרויקט	"נצבא סיטי"
מיקום הפרויקט	ראש העין
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 1,232 יחידות דיור
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	99.69%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות מפעלי תחנות בע"מ, חברה בת.
ציון שמות השותפים בפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד
מועד רכישת הקרקע	2009
שטח הקרקע (מ"ר)	כ-88,150
מועד סיום עבודות הקמה	דצמבר 2020
מועד התחלת שיווק הפרויקט	יוני 2015
מועד סיום שיווק צפוי	50% מהפרויקט שווק במלואו. בשנת 2018 החליט דירקטוריון החברה להשכיר 50% מהפרויקט במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, לאחר תקופה זו בכוונת החברה למכור את יח"ד שיועדו להשכרה. ר' ביאור 2.ב.10 לדוחות הכספיים
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם פאושלי עם קבלן מבצע
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	6/2015
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	מחירי הדיור בתום תקופת חוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא נאמד שווי מימוש נטו.
קיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	ר' באור 2.ב.10 לדוחות הכספיים.

מצב תכנוני נוכחי לפרויקט "נצבא סיטי" ליום 31.12.2021		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	147,350	1,232
זכויות בנייה לא מנוצלות	5,040	24 יח"ד צמודי קרקע

1.7.3 עלויות שהושקעו ויושקעו (אלפי ש"ח)

נתונים	מידע	31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	שנת 2020	שנת 2019
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום תקופה (א)	99,456	99,456	99,456	99,456	99,456	99,456
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (ב)	140,943	135,142	135,101	135,039	131,221	131,221
	עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	1,027,448	1,032,273	1,032,273	1,032,273	1,032,273	991,578
	עלויות אחרות מצטברות (בעיקר היוון מימון) (ד)	54,390	56,584	56,625	56,750	56,106	49,818
	סה"כ עלות מצטברת (א+ב+ג+ד)	1,322,237	1,323,455	1,323,455	1,323,518	1,319,056	1,272,073
עלויות שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה) (אומדן)	-	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (ו)	-	3,118	3,159	3,065	3,221	17,189
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) (ז)	-	-	-	-	-	18,707
	עלויות מצטברות בגין שיווק שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (ח)	-	9,608	9,608	9,608	9,608	7,106
	סה"כ עלות שנתורה להשלמה (ה+ו+ז+ח)	-	12,726	12,767	12,673	12,829	43,002
	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)	100%	99%	99%	99%	99%	97%

1.7.3.1 שיווק פרויקט "נצבא סיטי"¹

נתונים	מידע	כל שנת 2021	רבעון 4 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 1 לשנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
חוזים שנחתמו בתקופה שוטפת	יחידות דיור (מס' יחידות)	-	-	-	-	-	22	8
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה שוטפת	יחידות דיור (בש"ח)	-	-	-	-	-	14,022	10,382
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה השוטפת	יחידות דיור (מס' יחידות)	-	-	-	-	-	-	1
חוזים מצטברים שנחתמו עד לסוף התקופה	יחידות דיור (מס' יחידות)	-	-	-	-	-	-	164
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (מס' יחידות)	615	615	615	615	615	615	593
שיעור השיווק של הפרויקט	יחידות דיור (מס' יחידות)	71,662	71,662	71,662	71,662	71,662	71,662	68,617
שיעור השיווק של הפרויקט	יחידות דיור (מס' יחידות)	11,345	11,345	11,345	11,345	11,345	11,345	11,263
שיעור השיווק של הפרויקט	יחידות דיור (מס' יחידות)	2,309,334	2,309,334	2,008,350	2,008,350	2,008,350	2,008,350	1,981,000
שיעור השיווק של הפרויקט	יחידות דיור (מס' יחידות)	829,061	829,061	829,061	829,061	829,061	830,139	785,424
שיעור השיווק של הפרויקט	יחידות דיור (מס' יחידות)	36%	36%	41%	41%	41%	41%	40%
שטחים נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (מס' יחידות)	617	617	617	617	617	617	639
שטחים נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (מס' יחידות)	75,688	75,688	75,688	75,688	75,688	75,688	78,733
שטחים נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (מס' יחידות)	678,482	678,482	680,077	679,749	678,782	678,482	697,702

¹ טבלה זו מתייחסת רק ל-50% מהפרויקט שמיועד למכירה.

1.7.3.2 הכרה בהכנסה מחוזי מכירות מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

החברה קיבלה החלטה להסב מחצית מפרויקט המגורים לפרויקט השכרה לפי חוק עידוד השקעות הון ובהתאם לא צפויות הכנסות נוספות מחוזי מכירה מחייבים.

1.7.3.3 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	נתונים
1,981,000	2,008,350	2,309,994	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)*
1,315,075	1,333,702	1,322,237	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)
665,925	674,648	987,757	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
237,362	242,232	241,062	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
428,563	432,416	746,695	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
34%	34%	43%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
13,000	13,000	16,000	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) - מגורים

*החברה מיישמת החל מיום 1.1.18 את ה-IFRS 15, ההכנסות הצפויות הן בניכוי ההכנסות שהועברו ליתרת העודפים. טבלה זו מתייחסת רק ל-50% מהפרויקט שמיועד למכירה.

1.7.3.4 ניתוחי רגישות לרווח גולמי (שטרם הוכר)

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט "נצבא סיטי" שטרם הוכר (אלפי ש"ח)
672,647	598,601	746,694	820,741	894,787	השפעת שינוי במחיר המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
746,694	746,694	746,694	746,694	746,694	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

1.7.4 פרויקט מהותי מאוד שהקמתו התחילה בתקופת הדוח

שם הפרויקט	יוספטל – רובע איילון (שלב א')
מיקום הפרויקט	רחוב יוספטל 109-101, בת-ים
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט פיננסי-בינוי לפינוי 240 יחידות דיור והקמתם של כ-1,078 יחידות דיור, שטחי תעסוקה ומסחר בשטח של כ-25,000 מ"ר, בשני שלבים (כ-576 יחידות דיור, מתוכן 127 יחידות דיור הינן החלק של בעלי הקרקע, וכ-12,000 מ"ר תעסוקה ומסחר בשלב א', היתרה בשלב ב'). השותפים בפרויקט התקשרו בחודש ספטמבר 2020, עם תאגיד בנקאי, בהסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' בפרויקט. הפרויקט מצוי כעת בשלב חפירה ודיפון
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות נצבא התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת (50%).
ציון שמות השותפים בפרויקט	מצלאוי חברה לבנין בע"מ (50%) והחברה הבת לעיל
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד יחסי
מועד רכישת הקרקע	ל.ר., פרויקט פיננסי-בינוי
שטח הקרקע (מ"ר)	כ-6,600
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	מאי 2025
מועד התחלת שיווק הפרויקט	מאי 2021
מועד סיום שיווק צפוי	סיום שיווק שלב א' צפוי בדצמבר 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם פאושלי עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	מאי 2021
זכויות משפטיות בקרקע	חוזיות מכוח הסכמי פיננסי-בינוי חתומים (100%)
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא נאמד שווי מימוש נטו
קיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-

מצב תכנוני לפרויקט "יוספטל רובע איילון" ליום 31.12.2021 (שלב א')		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	41,985	449
שטחי תעסוקה	9,461	-
שטחי מסחר	1,757	-

1.7.4.1 עלויות שהושקעו ויושקעו (אלפי ש"ח)

שנת 2020	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	מידע	נתונים
-	393	1,254	2,577	3,720	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום תקופה (א)	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות (ב)	
11,233	12,528	16,179	32,067	39,274	עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	
-	-	-	-	-	עלויות אחרות מצטברות (בעיקר היוון מימון) (ד)	
11,233	12,921	17,433	34,644	42,994	סה"כ עלות מצטברת (א+ב+ג+ד)	
34,512	34,119	33,258	31,935	30,792	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (ה)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
38,520	38,520	38,520	38,520	38,520	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (ו)	
588,742	587,447	583,796	567,908	560,701	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) (ז)	
178,233	178,233	178,233	178,233	178,233	עלויות מצטברות בגין שיווק שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (ח)	
840,007	838,319	833,807	816,596	808,246	סה"כ עלות שנותרה להשלמה (ה+ו+ז+ח)	
1%	2%	2%	4%	5%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)	

1.7.4.2 שיווק פרויקט "יוספטל רובע איילון" (שלב א')

נתונים	מידע	כל שנת 2021	רבעון 4 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 1 לשנת 2021	שנת 2020
חוזים שנחתמו בתקופה שוטפת	יחידות דיור (מס' יחידות)	239	78	142	19	-	-
	יחידות דיור (מ"ר)	22,705	7,552	12,150	1,518	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה שוטפת (ש"ח)	יחידות דיור (בש"ח)	20,100	25,800	19,500	20,300	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה השוטפת	יחידות דיור (מס' יחידות)	239	239	161	19	-	-
	יחידות דיור (מ"ר)	22,705	22,705	13,668	1,518	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (בש"ח)	20,100	20,100	19,500	20,300	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	1,023,427	1,023,427	1,012,000	952,700	952,700	952,700
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	453,188	453,188	251,578	32,866	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	44%	44%	28%	3%	-	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (מס' יחידות)	210	210	288	430	449	449
	יחידות דיור (מ"ר)	19,280	19,820	28,317	40,467	41,985	41,985
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)		21,497	21,497	17,909	12,878	12,528	11,233
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (יח"ד)		233	40	78	115	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (תעסוקה)		20,900	22,300	20,400	20,800	-	-

1.7.4.3 הכרה בהכנסה מחוזי מכירות מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

נתונים	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)*	סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
עד ליום האחרון של שנת 2021	-	15,185
שנת 2022	65,188	60,000
שנת 2023	115,000	72,000
שנת 2024	115,000	24,000
שנת 2025	158,000	282,003
שנת 2026 ואילך	-	-
סך הכל	453,188	453,188

* החל מיום 1 בינואר 2018, החברה מיישמת תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 ומכירה בהכנסות ממכירת דירות על פי קצב התקדמות הבניה.

1.7.4.4 אומדן שיעור רווחיות גולמית בפרויקט

נתונים	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)*	1,023,427	952,700
עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)	851,240	814,000
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)	172,187	138,700
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	17%	15%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	24	22
מגורים		

* החברה מיישמת החל מיום 1.1.18 את ה-IFRS 15, ההכנסות הצפויות הן בניכוי ההכנסות שיועברו ליתרת העודפים.

1.7.4.5 ניתוחי רגישות לרווח גולמי (שטרם הוכר)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט "יוספטל רובע איילון" שטרם הוכר (אלפי ש"ח)	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחיר המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	274,530	223,358	172,187	121,016	69,844
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	91,362	131,775	172,187	212,599	253,012

1.7.4.6 שעבודים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום (אלפי ש"ח) המובטח ליום 31.12.2021
דרגה ראשונה	הפרויקט שועבד לטובת בנקים כנגד הנפקת ערבויות חוק מכר	319,000
דרגה שנייה	שעבוד לטובת החברה הבת	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות אזהרה וכו')	הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות בפרויקט	115,000

1.7.5 יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.7.5.1 אסטרטגיה וכוונות החברה לעתיד

הרחבת פעילות ייזום נדל"ן למגורים בישראל, כולל פרויקטים של התחדשות עירונית.

1.7.5.2 מגמות הפיתוח בעסקי החברה לעתיד

1.7.5.2.1 ייזום נדל"ן למגורים (בשילוב משרדים ומסחר) על קרקעות בבעלות הקבוצה.

1.7.5.2.2 ייזום נדל"ן למגורים במסגרת התחדשות עירונית.

1.7.5.2.3 הגדלת צבר הקרקעות של הקבוצה.

1.7.5.3 פרויקטים עיקריים שהקבוצה מתכננת או מבצעת

1.7.5.3.1 פרויקטים עיקריים בביצוע

1.7.5.3.1.1 הקמת דירות במבשרת ציון, ירושלים. לפרטים ראו באור 3.ב.10 לדוחות הכספיים וסעיף 1.7.1.10 לעיל.

1.7.5.3.1.2 הקמת דירות בפרויקט "שער הים" בנתניה. לפרטים ראו באור 1.ב.10 לדוחות הכספיים ובסעיף 1.7.1.10 להלן.

1.7.5.3.1.3 הקמת דירות בפרויקט פינוי-בינוי "יוספטל רובע איילון" (שלב א') בבת-ים. לפרטים ראו באור 5.ב.10 לדוחות הכספיים.

1.7.5.3.2 פרויקטים עיקריים שבביצועם טרם החל או מותנים באישורים לקראת ביצוע –

1.7.5.3.2.1 תחנה מרכזית כפר סבא - הקבוצה הינה הבעלים של מקרקעין בכפר סבא, בשטח כולל של כ-17 דונם במרכז העיר, המשמש כתחנה מרכזית למפעילי תחבורה. קיימת תכנית בנין עיר מאושרת להקמת פרויקט הכולל כ-170 יחידות דיור ב-3 מגדלים, מרכז מסחרי ומסוף תחבורתי. הקבוצה פועלת לייחד את הזכויות הקיימות לחלק מהמגרש בשני מגדלים (90 יחידת דיור בכל מגדל), ובמקביל היא פועלת לקבלת תוספת זכויות בנייה לייעודי מגורים, מסחר ותעסוקה.

1.7.5.3.2.2 מבואות יפו - לקבוצה זכויות במקרקעין בשטח כולל של כ-11.5 דונם הנמצאים בתחום תוכנית האב "מבואות יפו" בהם מקודמים שני פרויקטים שונים. בחודש דצמבר 2016 אושרה תכנית ת"א/5000 על פיה ייעוד המקרקעין האמורים הינו מגורים ואשר על פיה ניתן להגיש תכנית מפורטת לועדה המקומית לתכנון ובניה להקמת יחידות דיור.

באחד משני הפרויקטים האמורים אושרה בשנת 2019 תכנית שהופקדה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב, לשינוי ייעוד מתעשייה למתחם של מגורים ומסחר הכולל כ-150 יחידות דיור. לגבי הפרויקט השני, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב, פועלת להפקדת תכנית להקמת 250 יחידות דיור ושטחי מסחר.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד

המידע המופיע לעיל, לרבות יעדי הקבוצה והתוכניות שהיא מקדמת בנכסיה, הערכותיה באשר ללוחות הזמנים לנקיטת הפעולות השונות למימושן של התוכניות והשלמת הפרויקטים ובאשר לאפשרויות הניצול העתידיות של הנכסים האמורים, הינו **מידע צופה פני עתיד**, המבוסס על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות (ענפיות וכלליות), משפטיות, טכנולוגיות, חברתיות, מדיניות ואחרות ועל השתלבותן של אלה באלה ועל אפשרויות הניצול העתידיות של הנכסים האמורים. אין לחברה כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו וכי יהיה ביכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהחברה העמידה לעצמה, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים כאמור גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה. משכך, תוצאות הפעילות של הקבוצה עלולות להיות שונות עקב שינוי בכל אחת מההערכות לעיל לרבות עקב החלטות ממשלה שיתקבלו בקשר עם התפשטות נגיף הקורונה בישראל.

1.7.6 מידע כללי על תחום הפעילות

1.7.6.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ככלל, החברה פועלת לייזום הבנייה למגורים בקרקעות/נכסים אשר בבעלותה. עם זאת, ככל שיש בידי החברה לאתר הזדמנויות לרכישת קרקעות במחירים אשר מבחינת החברה תהיה בהם כדאיות כלכלית, היא תפעל למצות הזדמנויות אלו.

ביצוע הפרויקטים נעשה על פי רוב בדרך של התקשרות בהסכם פאושלי, "עד המפתח", עם קבלן ראשי לאחר ביצוע מכרז.

מימון הפרויקטים נעשה בשלב הראשון על בסיס הון עצמי או מימון מצד ג' ועם התקדמות הפרויקט על בסיס התקבולים ממכירת יחידות הדיור.

הקבוצה השלימה בשנת 2020 את הקמת פרויקט המגורים "נצבא סיטי", כ-50% מהפרויקט נמכר ו-50% הנותרים יועדו להשכרה. לפרטים בדבר פרויקט "נצבא סיטי" ויתר הפרויקטים של החברה, ראו ביאור 10.ב.2 לדוחות הכספיים ובסעיף 1.7 זה, בהתאמה.

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

1.7.6.2.1 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח – חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח ודמי הקמה. לשינוי התעריפים כאמור השפעה ישירה על רווחיות הפרויקטים.

1.7.6.2.2 חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וחוק המכר (שירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן בס"ק זה: "חוק המכר**") – כל מכירה של דירה למגורים כפופה להוראות חוק המכר המסדיר היבטים רבים של מערכת היחסים בין מוכר הדירה לרוכש וביניהם: הבטחת כספו של הרוכש (לרבות באמצעות ערבויות בנקאיות), תקופות בדיק ואחריות לתיקון ליקויים בדירות, מועדי מסירה, המפרט הנמסר לרוכש וכיו"ב. ביום 10 במאי 2021, בהמשך להצעות אחרות בנושא, הונחה על שולחן הכנסת הצעה לתיקון חוק זה אשר בעיקרה מציעה להחיל חוק זה על עסקאות מסוג**

התחדשות עירונית, באופן שבו זכויותיו של בעל דירה המתקשר בעסקה מסוג זה, יובטחו בבטחה הולמת עד אשר יוקנו לו הזכויות בדירה החדשה שהיזם התחייב למסור לו¹.

1.7.6.2.3 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 – חוק זה קובע את סמכויות ועדות התכנון למיניהן, נהלים להגשת תוכניות, נוהלי רישוי תוכניות וחובות בעלי מקצוע.

1.7.6.2.4 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – חוק זה קובע את המסים החלים על פעולות במקרקעין, אופן חישובם, פטורים וניכויים הקיימים בגינם ואופן ניהול הליך משפטי בגין סוגיות החוסות תחת חוק זה. בחודש ינואר 2021, החוק תוקן² כך שהפטור הקיים הנוגע לתשלום המס בעת ביצוע העברת הזכויות ליזם במיזמי פינוי בינוי וקבלת דירה חלופית יינתן גם לבעל דירה המחזיק ביותר מדירה אחת במקבץ הדירות עבור יתר הדירות שבבעלותו ובטלה שלילת הפטור לבעל דירה שקיבל את הדירה מקרובו במתנה לפחות שנתיים לפני חתימת ההסכם למכירת הזכויות ליזם. בנוסף, נקבע שהיטל ההשבחה שיחול על השבחת מקרקעין למגורים לאור אישורה של תוכנית פינוי-בינוי יעמוד על 25% בכפוף לכך שהרשות המקומית לא תחלק את השטח לשלוש מדרגות מס שונות אשר ינועו מפטור מלא ועד 50% מההשבחה ותוקפה של החלטה זו תעמוד על 5 שנים בגין כל תוכנית שתירשם במוסד התכנון במהלך תקופה זו. בחודש דצמבר 2021, הונחה על שולחן הכנסת הצעה לתיקון חוק זה אשר בעיקרה מציעה לעדכן את מדרגות המס על דירה יחידה במטרה להקל על רוכשי הדירות³.

1.7.6.2.5 חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 – חוק זה קובע בין היתר את אופן רישום העסקאות במקרקעין, בעלות והחזקה, שיתוף ופירוק שיתוף במקרקעין ורגולציה לגבי בתים משותפים.

1.7.6.2.6 פעילות הקבוצה להשכרת דירות בפרויקט "נצבא סיטי" ו"נצבא פארק" כפופה לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 הקובע בין היתר את הזכאות להטבות מס בגין השכרת בניינים למגורים. בנוסף, כפופה פעילות הקבוצה בתחום זה להוראות חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 ("חוק השכירות") ותיקון (מספר 1) לחוק השכירות משנת 2017 אשר עוסק בסוגיות עיקריות הנוגעות להסכם שכירות דירה. חוזי שכירות הדירות אינם כפופים לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

1.7.6.2.6.1 חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 – חוק זה קובע בין היתר את סמכויות הרשות הממשלתית ותפקידיה, הקמת ערכאה של הממונה על פניות דיירים, מתן הנחה בארנונה, הסדרת זכויות דיירי דיור ציבורי, הסדרת הוצאות ניהול אחזקה וקשישים וקביעת הסדרים לקידום תוכניות למתחמי התחדשות עירונית בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

1.7.6.2.6.2 חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 – חוק זה קובע בין היתר חובת עריכת כינוס לבעלי הדירות ומסירת עיקרי ההצעה, חובת הודעה על חתימת עסקה ראשונה עם דייר וחובת מסירת מסמכי העסקה, סירוב דייר לעסקה וחובת גילוי וסקיפות. בחודש ינואר 2021, החוק תוקן והרוב הדרוש מקרב בעלי הדירות לשם הגשת תביעה נגד דייר המסרב לחתום על עסקה הופחת מ-80% ל-66% והוסרה הדרישה להחזקת 75% מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ הדירות.

1 הצעת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון – התחדשות עירונית), התשפ"א-2021.

2 חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021.

3 הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון – מדרגות המס על דירה יחידה ועל בנין להשכרה ובנין לשכירות מוסדית), התשפ"ב-2001.

כמו כן, נקבעו התנאים לביטול חתימה על ידי בעלי הדירות ועל ידי הממונה לעניין פניות דיירים בשל עסקת התחדשות עירונית אשר החתמתה הייתה פוגענית ונקבע מהי כמות הדירות המינימאלית שבגינה מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יכול להגדיר מתחם פינוי-בינוי¹. לאחר מועד הדוח, בחודש פברואר 2022, הונחה על שולחן הכנסת הצעה לתיקון החוק אשר בעיקרה מציעה להקטין את הרוב הדרוש לצורך אישור עסקת פינוי בינוי על ידי בעלי הדירות במקרה של מבנה מסוכן אשר אושר ככזה על ידי מהנדס העיר².

1.7.6.2.6.3 חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017 – חוק זה קובע בין היתר את ההבחנה בין "הסכם לארגון עסקה" ל"עסקה מלאה" ואופן פקיעת תוקף ההסכם, חובות המארגן, פנייה לממונה על פניות דיירים ומועדים לביטול "עסקה מלאה".

1.7.6.3 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

לפרטים ראו סעיף 1.7.1 לעיל.

1.7.6.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

1.7.6.4.1 הקבוצה מתמקדת בבנייה למגורים בעיקר באזורי ביקוש ובפרויקטים בסדר גודל בינוני ומעלה.

1.7.6.4.2 מלאי הקרקעות הזמינות של הקבוצה במרכזי הערים מאפשר לקבוצה להשיג רווח יזמי גבוה בפיתוח קרקעותיה למגורים.

1.7.6.4.2.1 איתנות פיננסית ויכולת גיוס הון ממקורות שונים, משפיעים על יכולתה של הקבוצה להתקשר עם בעלי קרקעות בעסקאות משולבות.

1.7.6.4.3 מוניטין המתבטא בין היתר בניסיון בייזום, ניהול והקמת פרויקטים על ידי קבלנים בעלי ניסיון.

1.7.6.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים הקיימים בתחום הם הצורך בהון עצמי גבוה כתנאי לקבלת מקורות מימון. כמו כן, ידע וניסיון בתכנון, ניהול, שיווק, התנהלות מול רשויות ומלאי קרקעות זמין לבנייה.

חסמי היציאה העיקריים הם הצורך במימוש מהיר של השקעות/קרקעות אשר תלוי, בין היתר, במיקום הקרקע, מצבה התכנוני, מצב השוק והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות.

1.7.6.6 לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 1.7.9 להלן.

1.7.6.7 מאפייני פעילות החברה בתחום ומוצרים ושירותים

באפשרותה של הקבוצה להקים יחידות דיר, בין היתר, באחת מן הדרכים הבאות:

1.7.6.7.1 פיתוח קרקעות שלקבוצה קיימות בהן זכויות (מתייחס, בעיקר, לתחנות מרכזיות שאינן

בשימוש או המיועדות להעברה מחוץ למרכזי ערים) על ידי שינוי ייעודן על מנת לאפשר ניצולן

¹ חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021.
² הצעת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)(תיקון – מבנה מסוכן), התשפ"ב-2002.

המיטבי לצורך בנייה למגורים.

1.7.6.7.2 רכישת זכויות במקרקעין המיועדים לבנייה מבעליהם הרשומים (גופים פרטיים או חברות),

מרמ"י ולעיתים עם שותפים נוספים.

1.7.6.7.3 עסקאות מכר ובניה (קומבינציה), עסקאות מכר חלקי ובניה (תמורות) או עסקאות פינוי-בינוי.

1.7.6.7.4 לצבר הזמנות ראו סעיף 1.7.1.9. לעיל.

1.7.7 לקוחות

הכנסות הקבוצה בתחום הבניה למגורים נובעות ממספר רב של רוכשי דירות. לקבוצה אין תלות במי מלקוחותיה.

1.7.8 שיווק

לצורך שיווק פרויקטי יחידות דיור, הקבוצה מתקשרת עם משרדי פרסום ולעיתים עם חברות שיווק (להלן בסעיף זה: "היועצים"). בכל פרויקט, החברה עורכת תוכנית שיווקית מלאה, הכוללת, בין היתר, ניתוח של הסביבה השיווקית הנלמדת באמצעות סקרי שוק, ניתוח של נקודות חוזק וחולשה, הזדמנויות וסיכונים של הפרויקט וכו'. על בסיס התוכנית השיווקית כאמור, מחליטה החברה על האסטרטגיה השיווקית לאותו פרויקט וממנה נגזרת גם האסטרטגיה הפרסומית שתלווה את הפרויקט. פרסום הפרויקטים מבוצע במספר ערוצי תקשורת: טלוויזיה, רדיו, שילוט, דיגיטל, מפה לאוון ובאמצעות משרד מכירות באתר הבניה. הקבוצה לא מוצאת תלות באף אחד מערוצי התקשורת והסכמי ההתקשרות עם היועצים מקנים לקבוצה את הזכות לבטלם.

1.7.9 תחרות

להערכת החברה, ענף הבניה למגורים בארץ מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה, הן ביחס לאיתור הקרקעות הפנויות לרכישה והן ביחס לשיווק יחידות הדיור. עיקר התחרות הינה עם בעלי נכסים (הן קרקעות והן יחידות דיור) הנמצאים בסמיכות גיאוגרפית (או בעלי מאפיינים גיאוגרפיים/סוציו-אקונומיים דומים). ביחס לשיווק יחידות הדיור קיימת תחרות גם מול יחידות דיור מיד שנייה.

בתחום זה פעילים יזמים רבים בעלי מאפיינים שונים החל מחברות נדל"ן בעלות פרויקטים רבים בפריסה ארצית, חלקן אף חברות ציבוריות, ועד ליזמים קטנים הפועלים באזור גיאוגרפי מצומצם. לפיכך, החברה רואה כמתחרה פוטנציאלי כל יזם-קבלן אשר בונה באותו מתחם גיאוגרפי בו היא בונה, יזמים-קבלנים נוספים אשר בונים באזורים העשויים להוות תחליף ראוי לאזור בו בונה הקבוצה וכן יחידים המציעים את יחידות הדיור אשר בבעלותם למכירה. עיקר התחרות נסובה סביב מחיר יחידת הדיור, מיקומה, תכנון הפרויקט ומפרט יחידת הדיור.

בשל כמות המתחרים הגדולה בענף, והמאפיינים השונים של כל מתחרה ומתחרה, לא ניתן להעריך את גודלה ומעמדה של הקבוצה ביחס ליתר המתחרים בתחום, קל וחומר את חלקה (נתח שוק) של הקבוצה בשוק יחידות הדיור הארצי.

התמקדות באזורי ביקוש, שמירה על סטנדרט בניה איכותי גבוה, איתנותה הפיננסית של הקבוצה והמוניטין שצברה, מאפשרים לקבוצה להתמודד בהצלחה מול מתחריה בענף.

לגורמי סיכון ראו סעיף 1.16 להלן.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד

האמור בסעיף 1.7 זה בדבר תוכניות הקבוצה לפיתוחם של הנכסים המפורטים לעיל, הערכותיה באשר ללוחות הזמנים לנקיטת הפעולות השונות למימושן של התוכניות והשלמת הפרויקטים, ובאשר לאפשרויות הניצול העתידיות של הנכסים האמורים, הינו בגדר של **מידע צופה פני עתיד** ומבוסס על המידע שבידי החברה באשר לזכויות הבנייה הקיימות בנכסים, על התחייבויות הסכמיות מול קבלני ביצוע שונים, על ניסיון העבר שלה ושל יועציה באשר לתוחלת של הליכי השבחה ושינויי ייעוד מתוכננים, מצב שוק הנדל"ן בכל אחד מהאזורים הרלוונטיים וביחס לשימושים המתוכננים וכן על הערכות כדאיות ראשוניות. התוכניות וההערכות האמורות עשויות שלא להתממש, או להתממש בחלקן או להתממש באופן שונה מהמתואר לעיל אם יתברר כי קיימת מניעה משפטית, תכנונית או אחרת, להוצאתן אל הפועל של תוכניות הפיתוח העתידיות או חלקן, או אם יחולו שינויים מהותיים במצב השוק (לרבות לאור השלכות משבר הקורונה) ובכדאיות הכלכלית של הפיתוח העתידי של איזה מן הנכסים, כמו גם במידה ומי מקבלני הביצוע עימם התקשרה הקבוצה יקלע לקשיים ולא יוכל לעמוד בהתחייבויותיו כלפיה.

פרק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

1.8 רכוש קבוע ומתקנים

הרכוש הקבוע המשמש את הקבוצה לצורך פעילותה המנהלית כולל שטח משרדים בבית מוטורולה בשטח של כ-250 מ"ר, כלי רכב, ריהוט וציוד משרדי. כמו כן, הקבוצה שוכרת משרדים מחברה בשליטת בעל השליטה בחברה (בעקיפין), בשטח של כ-1,960 מ"ר, בתמורה לסך של כ-125 אלפי ש"ח בחודש (לרבות דמי ניהול). עלותו המופחתת של סך הרכוש הקבוע והמתקנים של הקבוצה הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2021 בכ-68 מיליוני ש"ח.

1.9 הון אנושי

להלן תיאור המבנה הארגוני¹ של מטה הקבוצה:



1.9.1 בחלק מנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה פועל צוות מצומצם (סה"כ בנכסים האמורים - כ-73 עובדים) הכולל בעיקר מנהל נכס, עובדי אחזקה, עובדי ניקיון ומזכירה. השירותים מסופקים דרך מטה הקבוצה כאמור לעיל.

1.9.2 למועד דוח זה מעסיקה הקבוצה 133 עובדים (בשנת 2020 – 169). עיקר הקיטון בכמות העובדים בשנת 2021 נובע ממיקור חוץ של פעילות מחלקת הנדסה באמצעות חברות הנדסה לניהול פרויקטים מהמובילות במשק הישראלי וקיטון לא משמעותי בכוח האדם בנכסים. עובדי הקבוצה מועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, לעובדיה, מכוסה בעיקרה באמצעות הפקדות שוטפות לקופות פנסיה ופיצויים מוכרות על שם העובדים ועל ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח. חישוב ההתחייבות נעשה על בסיס השכר האחרון כשהוא מוכפל במספר שנות הזכאות של העובד לפיצויים.

1.9.3 לפרטים בדבר נושאי המשרה של החברה, ראו תקנות 26 ו-26.א. בפרק 4 - דוח פרטים נוספים, בדוח תקופתי זה (להלן: "דוח פרטים נוספים").

¹ מר פריאל אטיאס, מנכ"ל החברה סיים את תפקידו ביום 31 בדצמבר 2021, לפרטים ראו דוח מידיי על מצבת נושאי משרה בכירה מיום 1 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-000043), המובא כאן על דרך ההפניה. מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון החברה, הוסמך על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה למלא את תפקיד מנכ"ל החברה ביום 2 במרץ 2022, לפרטים ראו דוח מידיי על תוצאות אסיפה מיום 2 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-025522), המובא כאן על דרך ההפניה.

1.9.4 לפרטים בדבר מדיניות התגמול של נושאי המשרה הבכירה של החברה, ראו הערת שוליים (1) בתקנה 21 בדוח פרטים נוספים.

1.9.5 לפרטים בדבר הסכם ניהול בין החברה לחברה בשליטת בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, ראו תקנה 22(א)(3) בדוח פרטים נוספים.

1.9.6 במהלך תקופת הדוח בוצעו לעובדים תדריכים חשבונאיים ומשפטיים שוטפים, כמו כן, בוצעו תדריכים בקשר עם הממשל התאגידי בקבוצה.

1.10 הון חוזר

1.10.1 אשראי ספקים ולקוחות

בהתאם לחוזי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה בתחום הנכסים המניבים, נדרשים השוכרים לשלם דמי שכירות מראש, כך שהקבוצה אינה מעניקה ללקוחותיה ימי אשראי. בתחום הבניה למגורים משולמות התמורות בגין מכירות יחידות הדיור בהתאם להתקדמות הבניה. מסירת החזקה לרוכש יחידת הדיור מותנת בתשלום מלוא התמורה.

התשלומים לנותני שירות, לרבות קבלני משנה שונים הינם תשלומים חודשיים. התשלום מתבצע בממוצע בתנאי שוטף + 45.

1.10.2 גרעון בהון החוזר

1.10.2.1 לפרטים בדבר ההון החוזר ראו סעיף 4.2.2 בפרק 2 - דוח הדירקטוריון.

1.10.2.2 שוני בין ההון החוזר להון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים

נתונים	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים) (במיליוני ש"ח)	סה"כ (במיליוני ש"ח)
נכסים שוטפים	1,952	(685)	1,267
התחייבויות שוטפות	(1,740)	98	(1,642)
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	212	(587)	(375)

1.10.2.3 לפרטים בדבר אופן הגישור על הגרעון בהון החוזר, ראו סעיף 5 בפרק 2 - דוח הדירקטוריון.

1.10.3 מימון

1.10.3.1 כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים ומתאגידים חוץ בנקאיים, הנפקת אגרות חוב, תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מסתכם בסך של כ-8,946 מיליוני ש"ח, המהווה כ-53% מנכסי הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומד סך האשראי לזמן קצר כולל חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך, על כ-1,244 מיליוני ש"ח וסה"כ האשראי לזמן ארוך עומד על כ-4,450 מיליוני ש"ח.

1.10.3.2 מידע אודות הלוואות ואשראים מהותיים

לפרטים בדבר אגרות חוב סדרות ה' ו-ט' ונעמ"ס (סדרה ח') של החברה, ראו סעיף 12 בפרק 2 - דוח דירקטוריון החברה ובאורים 16 ו-21 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר הלוואה ואשראים לחברה ולחברות בנות מגופים מוסדיים – ראו באורים 1.16.א. ו-20.א. לדוחות הכספיים. החברה העמידה ערבויות להלוואות והאשראים לעיל שהועמדו לחברות בנות.

למיטב ידיעת החברה, החברה והחברות הבנות עומדות בכל המגבלות החלות עליהן בקשר עם תנאי אגרות החוב וההלוואות לעיל, בהתאמה.

1.10.3.3 אמות מידה פיננסיות

לאמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת הנפקה של אגרות חוב (סדרות ה' ו-ט') לציבור וכן במסגרת נטילת חוב מתאגידים פיננסיים שונים, ר' באור 21.ב.2 (2) ו-20.ג. לדוחות הכספיים, בהתאמה.

1.10.3.4 להלן פרטים לגבי מקורות אשראי אשר בידי הקבוצה ושיעורי הריבית בגינם ליום 31 בדצמבר 2021

1.10.3.4.1 התחייבויות לזמן קצר

מאוחז ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח)	מאוחז ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת משוקלל ליום 31 בדצמבר 2021 (%)	שיעור ריבית ממוצעת משוקלל ליום 31 בדצמבר 2021 (%)	
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים				
158	5	-	-	משיכת יתר
62,014	95,143	-	-	חלויות שוטפות
התחייבויות לזמן קצר בגין אשראי חוץ בנקאי				
787,798	614,561	0.6%	0.6%	אשראי שקלי לא צמוד
849,970	709,709	-	-	סה"כ

1.10.3.4.2 התחייבויות לזמן ארוך

מאוחד ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח)	מאוחד ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל 31 בדצמבר 2021 (%)	שיעור ריבית ממוצעת משוקלל ליום 31 בדצמבר 2021 (%)	
התחייבויות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים				
300,602	268,507	1.89%	1.89%	בשקלים צמודים למדד
111,973	79,053	1.97%	1.97%	באירו*
(62,014)	(95,143)	-	-	חלויות שוטפות
התחייבויות בגין אשראי חוץ בנקאי				
14,671	13,822	1.49%	1.49%	התחייבויות לאחרים
4,429,458	4,632,275	1.15%	1.89%	אגרות חוב
91,816	85,762	-	-	יתרת פרמיה
(479,981)	(533,942)	-	-	חלויות שוטפות
4,406,524	4,450,334	-	-	סה"כ

* בעיקר הלוואות שנלקחו בנצבא יורופ, חברה בת זרה, לצורך מחזור חוב.

1.10.3.5 מגבלות בקבלת אשראי

לצורך קבלת אשראי, נדרשת הקבוצה, או חברות הנמנות על הקבוצה לפי העניין, להתחייב לעמוד בתנאים מסוימים כאשר אי עמידה בהם מקנה לגוף המממן את הזכות להעמיד את ההלוואה או חלק ממנה לפי העניין לפירעון מיידי. כמו כן, זכאי הגוף המממן להעמיד הלוואה אשר ניטלה על ידי הקבוצה לפירעון מיידי, בין היתר, בקרות אירועים מוגדרים או אירוע העלול לפגוע ביכולתה הכספית של הקבוצה, כפי שיקבע בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המממן.

עד ונכון למועד הדוח עומדת הקבוצה בכל התחייבויותיה המפורטות לעיל.

1.10.3.6 תנאי מסגרות אשראי

מסגרת אשראי (מיליוני ש"ח)	תנאי מסגרת האשראי	יתרת אשראי שנוצלה ליום 31.12.21 (אלפי ש"ח)	יתרת אשראי שנוצלה למועד אישור דוח זה
300	בנק ישראל + 1.7%	-	-
450	בנק ישראל + 1.7%	-	-

1.10.3.7 אשראי בריבית קבועה לא צמודה

2020 טווח הריבית (%)	2002 ריבית משוקללת (%)	2021 טווח הריבית (%)	2021 ריבית משוקללת (%)*	מנגנון הריבית ריבית קבועה לא צמודה
1.81-1.97	1.94	1.94-1.97	1.97	

1.10.3.8 דירוג אשראי

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב של החברה וניירות ערך מסחריים של החברה, ר' דוח מיידי משלים על דירוג תעודות התחייבות/דירוג תאגיד מיום 29 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-125154), המובא כאן על דרך ההפניה.

1.10.3.9 גיוס מקורות נוספים ומסגרות אשראי

לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת וכן אפשרויות לגיוס אשראי חוץ בנקאי לרבות מגופים מוסדיים.

1.11 מיסוי

לפרטים בסוגיית חבות הקבוצה במס, לרבות בדבר סביבות המס בהן פועלת הקבוצה, הפסדים וניכויים מועברים לשנים הבאות, שומות מס ושומת מס שבח, ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

1.12 ביטוח

למועד הדוח מערך הביטוח של הקבוצה לביטוח רכוש, אובדן תוצאתי וחבויות, כולל פוליסות המכסות סיכונים מסוימים בחלק מנכסי הקבוצה וזאת עד לסכומי ביטוח וגבולות האחריות הקבועים בפוליסות אלו. בין פוליסות אלו: כיסוי לרכוש בפוליסה לסיכונים נקובים בשם מסוג "אש מורחב"; "נזק תוצאתי" עקב נזק לחלק מהסיכונים המכוסים בפוליסת הרכוש; אחריות כלפי צד שלישי וחבות מעבידים.

הנהלת הקבוצה יכולה להחליט על צמצום הכיסוי הנרכש ו/או הקטנת סכום הביטוח הנרכש ו/או שלא לרכוש כלל ביטוח עבור סיכון זה או אחר. במקרה בו הנהלת החברה תהא סבורה כי אין כדאיות כלכלית בעריכת כיסוי ביטוחי כלשהו בשל עלויות הפרמיה והיקפי ההשתתפות העצמית, החברה לא תערוך כיסוי ביטוחי כלל.

לפרטים אודות הסיכון בהיעדר כיסוי ביטוחי מספיק, ראו סעיף 1.16.2.8 לעיל.

לפרטים בדבר הכיסוי הביטוחי החל על נושאי משרה בחברה, ראו תקנה 22(א)(2) בדוח פרטים נוספים.

1.13 איכות הסביבה

1.13.1 הסיכונים הסביבתיים שצפויים להשפיע מהותית על הקבוצה

להיבטים של איכות הסביבה השפעה על פעילותה של החברה כבעלים/חוכרים של נכסי מקרקעין. על פי רוב, בעל הקרקע או החוכר הינו בעל האחריות על פי דין להפרות של דיני איכות הסביבה, תכנון בניה ונזיקין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שבבעלותו או מקרקעין שהוא חוכר.

כ-25% מנכסי הנדל"ן של הקבוצה הינם נכסים תחבורתיים הכוללים תחנות מרכזיות, מוסכים וחניונים, חלקם ממוקמים במרכזי אזוריים מיושבים. בנוסף, בבעלות הקבוצה מקרקעין המושכרים

למפעילים של תחנות תדלוק. על נכסים אלו חלה מערכת דינים הקשורה, בין היתר, בזיהום קרקע, זיהום אוויר, מניעת מטרדי ריח, רעשים וכיו"ב. במרבית ההסכמים במסגרתם מעמידה הקבוצה את נכסיה לשימוש השוכרים ישנה התייחסות לפיה לוקחים השוכרים את האחריות לעמידה בהוראות הדין ומתחייבים לשפות את הקבוצה בפני כל טענה או דרישה כלפיה הנובעים מהפרת הדין הקשורה בשימוש בנכסי החברה על ידי השוכרים האמורים. עם זאת, כאמור, לקבוצה חשיפה מכוח היותה בעלת הזכויות (בעלות/חכירה) בנכסים.

בפרויקטים לבנייה לשימושים שונים קיימת חשיבות לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע וכו'. עניינים אלה מוסדרים בדרך כלל במסגרת תוכניות בניין עיר, היתרי הבניה הניתנים במסגרת הפרויקטים האמורים והוראות מנהל של הרשויות המפקחות. העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה מובאות בחשבון בתמחור הפרויקטים.

1.13.2 השלכות מהותיות של הוראות הדין על החברה

כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לכל פרויקט, עשוי המשרד להגנת הסביבה לדרוש ביצועו של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור חומרים מסוכנים ושיקום הקרקע במידת הצורך, כאשר קבלת ההיתר מותנית בביצוע הסקר ותוצאותיו.

1.14 הליכים משפטיים

להליכים משפטיים ראו באור 34.א. לדוחות הכספיים.

1.15 מגבלות חוזיות

1.15.1 הסכמי פיתוח ו/או חכירה עם רמ"י

כחלק מפעילות הקבוצה כיוזמת נדל"ן, במסגרת פרויקטים הכוללים ייזום ובניה על קרקעות בבעלות רמ"י (לרבות פרויקט איירפורט סיטי – ראו באור 34.ב.6 לדוחות הכספיים, מתחם נצבא סיטי – ראו באור 10.ב.2. לדוחות הכספיים ומתחם שרונה – ראו סעיף 3.16.1 לעיל), התקשרה הקבוצה עם רמ"י בהסכמים המתירים לקבוצה לפתח את המקרקעין וקובעים את המסגרת לפיתוחם (להלן: "הסכמי הפיתוח"). ככלל, כוללים הסכמי הפיתוח את התנאים בקשר עם מילוי התחייבויות היזם כתנאי לחכירת המקרקעין; קיזוז התשלום ששילמה החברה כיוזם מחשבון דמי החכירה שיגיעו לרמ"י מכוח הסכם החכירה, לכשייחתם; לוח זמנים ביחס לשלבי הפיתוח והבנייה השונים וביחס לפעולות הנדרשות לשם רישום המגרשים כיחידות רישום נפרדות וכבתים משותפים; חובתו של היזם, על פי רוב, לשאת בכל המיסים שיחולו על המגרשים במשך תקופת הפיתוח וכן לשאת בכל הוצאות הפיתוח; בנוסף, זכותה של רמ"י לבטל את הסכמי הפיתוח, במקרים מסוימים.

בהתאם להחלטה מס' 1481, מיום 5 בספטמבר 2016, "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען", תפעל רמ"י לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה (כפי שנקבעו בהסכם עם רמ"י) ולהשבת הקרקע לידיה בתנאים אשר נקבעו בהחלטה האמורה. ביום 17 במאי 2017, החלטה מס' 1481 לעיל עודכנה על ידי מועצת רמ"י בהחלטה מס' 1513, עיקרי העדכון כוללים: מתן אורכה להשלמת הבניה בהסכמי פיתוח בתשלום 51% (למעט באזורי עדיפות לאומית וקו העימות) מהפער בין עלות

המקרקעין במועד ההקצאה ובמועד הארכה. לאחר התשלום חוזה הפיתוח יוחלף בחוזה חכירה והארכה תהיה ל-4 שנים נוספות, רמ"י רשאית לצמצם תקופה זו. העדכון עסק בנוסף ברכישת זכויות נוספות במקרה של שינוי תכנוני, החזרת תשלום היטל השבחה, תשלומים במתן אורכות בהקצאת קרקע למגורים והקצאות ציבוריות. החלטה מס' 4607 מיום 17 באפריל 2019¹, עוסקת ב"אורכות וביטול עסקאות" במכרז ובעסקאות שפטורות ממכרז, בהם תמה תקופת המעבר כפי שנקבעה בהחלטה 1513. במקרקעין שהוקצו במכרז יהיה ניתן לתת אורכה אחרונה בת שנתיים להשלמת הבנייה או אורכה ארוכה יותר בהתאם לנסיבות הפרויקט והתשלום בגין כל שנה שתוארך יהיה בין 1.5% ל-5% מערך המקרקעין, בהתאם לייעוד המקרקעין (בסעיף זה: "**התשלום**"). בנוסף, היזם/חוכר יידרש להעמיד בטחונות ואם הוא לא יסיים את הבניה במועד, רמ"י תהיה רשאית לבטל את העסקה. במקרקעין שהוקצו בפטור ממכרז והבנייה לא הסתיימה במועד, רמ"י ככלל תפעל לביטול העסקאות תוך מתן זכות שימוע טרם ביטול העסקה. שיקול לאי ביטול העסקה יהיה במקרים בהם היזם/חוכר החל בבנייה או עשה פעולות ממשיות לבנייה ומראה רצינות לסיום הבנייה. אורכה, אם תנתן, תהיה בתשלום כאמור לעיל. ערבות תדרש לפי שיקול דעת רמ"י ותלויה במידת הפעולות הממשיות שבוצעו לסיום הבנייה.

1.15.2 הגבלות מכוח שטר הנאמנות

לפרטים בדבר היחסים הפיננסיים אותם התחייבה החברה לשמור במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') והנפקת אגרות החוב (סדרה ט'), ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

1.16 גורמי סיכון העשויים להשפיע על הקבוצה

פעילותה של הקבוצה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

1.16.1 סיכונים מאקרו

1.16.1.1 האטה כלכלית במדינת ישראל

עיקר פעילותה של הקבוצה הינה בישראל. האטה כלכלית עלולה לפגוע במצבם הכלכלי של שוכרי הקבוצה וכפועל יוצא להשפיע על תוצאות פעילותה. לפרטים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה, ראו באור 1.5.1 לעיל.

1.16.1.2 האטה כלכלית במדינות בחו"ל בהן פועלת הקבוצה

לקבוצה השקעות בנדל"ן בצרפת ובמספר מדינות נוספות באירופה. האטה כלכלית במדינות אלו, לרבות בעקבות משבר הקורונה, עלולה לפגוע במצבם הכלכלי של שוכרי הקבוצה. לפרטים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה, ראו באור 1.5.1 לעיל.

¹ רשות מקרקעי ישראל, החלטה מס' 4607 "אורכות וביטול עסקאות", 17 באפריל 2019.

1.16.1.3 תנודות באינפלציה וברמת הריבית בחו"ל

פעילות הקבוצה בחו"ל ממומנת, ברובה, בהלוואות Non-Recourse לתקופות ארוכות, בריבית משתנה, מבוססת יוריבור. דמי השכירות המשולמים בגין נכסי הקבוצה בצרפת צמודים בעיקרם למדד תשומות הבניה הצרפתי. עליה בשיעורי הריבית מעבר לשיעור ההאצה במדד תשומות הבניה הצרפתי עשויה לשחוק את המרווח התזרימי של הקבוצה, להאריך את משך הזמן הנדרש לה להחזר ההון העצמי בעסקאות אלה ולהעלות את רמת הסיכון הגלום בהן.

1.16.1.4 השלכות משבר Covid 19

לפרטים ראו סעיף 1.5.1 לעיל.

1.16.2 סיכוני שוק (סיכונים ענפיים)

1.16.2.1 סיכון אשראי

לפרטים ראו ביאור 36.ב. ו-37.א. לדוחות הכספיים.

1.16.2.2 סיכון נזילות

לפרטים ראו ביאור 36.ג. ו-37.ב. לדוחות הכספיים.

1.16.2.3 חשיפה מטבעית

לפרטים ראו ביאורים 36.ד. ו-37.ג. לדוחות הכספיים.

1.16.2.4 חשיפות לשינוי שיעורי הריבית

לפרטים ראו ביאורים 36.ד. ו-37.ד. לדוחות הכספיים. יצוין כי עלייה בגובה הריבית חסרת הסיכון, עלולה לגרום לעלייה בשיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן המניב, דבר העלול לגרום לירידה בשווי ההון שלהם.

1.16.2.5 חשיפה לשינויים במדד

לפרטים ראו ביאורים 36.ד. ו-37.ג. לדוחות הכספיים.

1.16.2.6 שינוי מדיניות הממשלה בעניין זמינות משכנתאות ו/או מיסוי נדל"ן ו/או הטבות לרוכשי דירות

שינוי מדיניות הממשלה בנושאים אלו, לרבות ביטול כל או חלק מהטבות אלו בנושאי משכנתאות, מענקי מקום ו/או התנאים בהן ניתנות ההטבות, עלול להביא לשינוי בביקוש לדירות או להשפיע על מחירן.

1.16.2.7 שינוי בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי בנייה, מים, ביוב, סלילה, ניקוז וכו', משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. עליית התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

1.16.2.8 ביטוח

לא כל הסיכונים האפשריים מכוסים או ניתנים לכיסוי בפוליסות השונות שנערכו, ככל שנערכו כיסויים ביטוחיים. חלקם של הסיכונים בפוליסות שנערכו (אם נערכו), מכוסים באופן חלקי בלבד וחלקם אינם מכוסים כלל ולפיכך תקבולי הביטוח, ככל שיתקבלו, לא בהכרח יכסו את מלוא היקף הנזקים ו/או את כל ההפסדים האפשריים (הן לעניין נזקים לצדדים שלישיים, הן לעניין אובדן

הכנסות אפשרי והן לעניין עלויות ההקמה והשיקום של רכוש החברה). כמו כן, אין כל וודאות כי ניתן יהיה להמשיך לרכוש פוליסות מתאימות בעתיד בתנאים מסחריים סבירים או בכלל. זאת ועוד, לגבי ביטוחים מסוימים, כגון סייבר, פשיעה, אי נאמנות עובדים, זיהום הדרגתי, טרור, מלחמה, רעידת אדמה ושבר מכני, עלולה החברה להחליט שלא לעורכם כלל ונכון להיום חלקם גם לא נערך.

הנהלת הקבוצה שוקלת מעת לעת האם לרכוש ביטוח לנזקי רעידות אדמה עבור נכסיה. במידה וייגרם נזק בקנה מידה נרחב לנכסי הקבוצה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לה, ביחס לנכסים המבוטחים כנגד סיכון זה (ככל וקיימים כאלה), חשיפה בגובה השתתפות העצמית בפוליסה ובמקרים מסוימים גם עלות ההריסה ופינוי הריסות. ביחס לנכסים שאינם מבוטחים מגיע היקף החשיפה המקסימאלי לעלות התיקון או ההקמה של אותם נכסים וכן עלול להגרם אובדן הכנסה בהעדר שוכרים.

הקבוצה רוכשת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה מעת לעת.

במקרה קיצון, נזקים שאינם מכוסים בביטוח או מכוסים באופן חלקי או בגבולות אחריות נמוכים, אף עלולים לגרום לפגיעה בעסקי החברה או להיות בעלי השפעה מהותית לרעה על עסקיה, מצבה הכספי, תוצאות פעילותה או תחזיותיה.

1.16.2.9 סיכוני סייבר

הקבוצה נסמכת על שרתים ומערכות מידע בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב של הקבוצה עלולים לגרום לשיבוש ופגיעה במידע ובתפעול השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, לאובדן מידע ולעלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. בנוסף, פגיעה מכוונת במערכות המידע של הקבוצה עלולה לגרום לזליגת מידע לגורמים לא מורשים, לפגיעה בשלמות המידע ואף לפגיעה בפעילות העסקית. נכון למועד אישור הדוח, הקבוצה ביצעה מיפוי סיכונים למערכות המידע ולמידע, קבעה את רמת ההגנה הנדרשת להם ופועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, מנגנונים למניעת כשלים במערך המחשוב, הצפנת מידע והעלאת רמת אבטחת המידע לרבות ברמת העובד.

1.16.3 סיכונים ייחודיים לקבוצה

1.16.3.1 שוכר עיקרי בנכסי הקבוצה בישראל

לקבוצה תלות במספר מפעילי תחבורה ציבורית, שינוי לרעה במצבם הכספי עשוי להשפיע על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

1.16.4. דיון בגורמי סיכון

1.16.4.1 להלן פירוט גורמי הסיכון על פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה, על עסקי

הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכונים מאקרו			
		X	האטה כלכלית במדינת ישראל
X			האטה כלכלית במדינות בחו"ל בהן פועלת הקבוצה
X			תנודות באינפלציה וברמת הריבית בחו"ל
	X		Covid 19 משבר
סיכונים שוק (ענפיים)			
	X		סיכון אשראי
	X		סיכון נזילות
	X		חשיפה מטבעית
	X		חשיפה לשינוי שיעורי הריבית
	X		חשיפה לשינויים במדד
	X		שינוי מדיניות הממשלה
X			שינוי בחקיקת חוקי עזר עירוניים
	X		ביטוח
X			סיכונים סייבר
סיכונים ייחודיים לקבוצה			
	X		שוכר עיקרי בנכסי הקבוצה בישראל

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד

סעיף זה בדבר גורמי סיכון של הקבוצה כולל גם תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים למידע צופה פני עתיד, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של הקבוצה ועסקיה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת הקבוצה באזורי פעילותה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, והכל כפי שידועים לקבוצה במועד דוח זה. אין לחברה כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו ותוצאות הפעילות של הקבוצה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.

יצוין כי גורמי הסיכון המפורטים לעיל הינם בהתבסס על הערכות שפורסמו בעקבות התפשטותו של נגיף הקורונה (Covid 19) בעולם, לרבות בישראל ובצרפת במהלך שנת 2020. עם זאת, נכון למועד אישור הדוח, קיימת אי וודאות ביחס למשך הזמן שיידרש למיגור או לבלימת נגיף הקורונה, דהיינו האם מדובר באירוע קצר טווח או במשבר כלכלי מתמשך, לפיכך מידת ההשפעה של חלק מגורמי הסיכון עשויה להשתנות באופן מהותי. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5.1 לעיל.

פרק 2
דוח הדירקטוריון על
מצב ענייני התאגיד
ליום 31.12.2021



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

דירקטוריון איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ליום 31.12.2021 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 תחומי פעילות

החברה עוסקת, לרבות באמצעות חברות בנות וקשורות, הן ישראליות והן זרות (להלן ביחד: "הקבוצה") בתחום הנדל"ן המניב - ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה, רכישה, ניהול ואחזקה של נכסים בישראל ובח"ל. בתחום הנדל"ן היזמי - ייזום, פיתוח, הקמה, מכירה והשכרה של יחידות דיור בישראל. לפרטים ראו סעיפים 1.6 ו-1.7, בהתאמה, בפרק 1 – תיאור עסקי התאגיד.

1.2 מגפת הקורונה (Covid 19)

לפרטים בדבר השלכות מגפת הקורונה על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 1.5.1 בפרק 1 – תיאור עסקי התאגיד וביאור 1.1. לדוחות הכספיים השנתיים.

2. תחום הנדל"ן המניב

2.1 תוצאות הפעילות

לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	% השינוי	במיליוני ש"ח
728	772	6.0%	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
570	608	6.7%	NOI מנכסים מניבים
40	11	(72.5%)	NOI ממגורים
526	643	22.2%	EBITDA ללא מגורים
(226)	1,314	681.4%	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה, נטו
(56)	(96)	71.4%	עלויות המימון, נטו
194	1,426	635.1%	רווח נקי לתקופה
377	420	11.4%	FFO ריאלי

NOI¹ מנכסים מניבים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-608 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-570 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בהכנסות החברה בעקבות עדכון דמי שכירות בנכסים תחבורתיים (לפרטים ראו ביאור 3.4 ב. (2) (א) (5) לדוחות הכספיים השנתיים) גידול בדמי שכירות כתוצאה מאכלוס בנייני משרדים במהלך התקופה, בעיקר במתחם "נצבא ביזנס פארק" בראש העין, גידול בדמי השכירות בפרויקטי הדירות להשכרה "נצבא סיטי" ו"נצבא פארק" בעקבות השכרת דירות נוספות בתקופת הדוח בפרויקטים אלו. כמו כן, קיטון בחלק מהוצאות תפעול נכסים וניהולם בעקבות ירידה בעלויות האחזקה במספר נכסים.

¹ להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: עסקאות השוואה, מחיר מכירה למ"ר וכו'). ה-NOI בניכוי ההשקעות בנכס לשיפורים ושמירה על הקיים (Capex) משמש למדידת התזרים הפנוי לשירות החוב הפיננסי שנלקח למימון הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI: לא מציג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמור להיחשב תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

מנגד, ירידה בדמי השכירות ב"בית מוטורולה" במתחם איירפורט סיטי, כתוצאה מצמצום שטחים על ידי שוכר בחודש נובמבר 2020.

ה-NOI ממגורים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-11 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה החליטה בשנים האחרונות על ייעוד חלק מהפרויקטים "נצבא סיטי" בראש העין ו"נצבא פארק" בהרצליה להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ("חוק עידוד השקעות הון"). הקיטון ב-NOI נובע בעיקרו מסיום מכירת יתרת הדירות בפרויקט "נצבא סיטי" ופרויקט "נצבא פארק" במהלך שנת 2020.

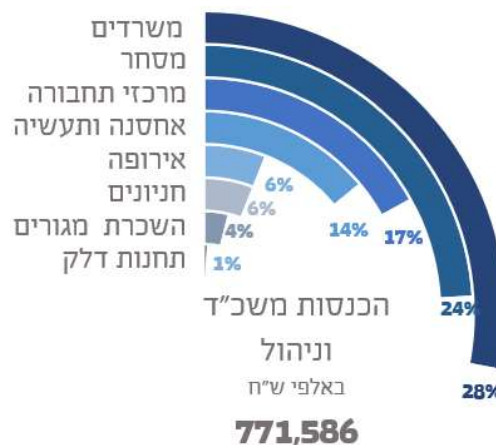
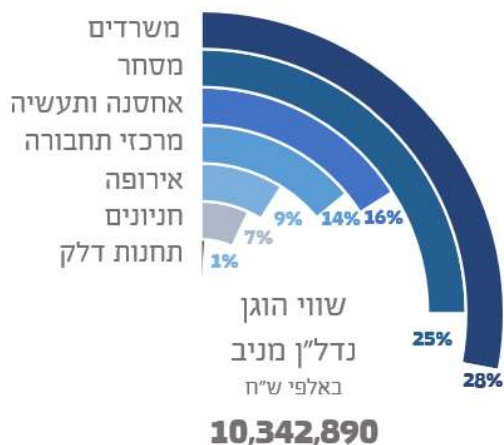
רווחי הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-1,426 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-194 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ-1,314 מיליון ש"ח, לעומת ירידה בשווי ההוגן בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-226 מיליון ש"ח (לפרטים ראו ביאור 14.ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים), הכנסה חד פעמית בסך של כ-52 מיליון ש"ח כתוצאה מעדכון דמי שכירות בנכסים תחבורתיים (לפרטים ראו ביאור 34 ב. (2) (א) (5) לדוחות הכספיים השנתיים). מנגד, עלייה בהוצאות המס בסך של כ-360 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות העלייה בשווי ההוגן כאמור.

2.2 נכסי הנדל"ן המניב בחלוקה על פי שימושים

להלן נתונים על נכסי הקבוצה על פי השימושים השונים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

שימושים	שטח (מ"ר)	שכ"ד וניהול 1-12/2021	הכנסות 1-12/2021	NOI 1-12/2021	שווי הוגן נדל"ן מניב	שווי הוגן קרקעות	שיעור תפוסה
משרדים	221,606	217,545	188,174	2,882,590	-	92.1%	
אחסנה ותעשייה	261,007	109,972	105,844	1,680,332	-	100.0%	
מסחר	140,006	186,370	130,233	2,581,427	-	94.5%	
חניונים	239,446	47,094	46,874	848,974	-	100.0%	
מרכזי תחבורה	259,886	128,297	66,244	1,475,260	-	85.0%	
תחנות דלק	17,251	9,427	9,291	100,796	-	100.0%	
השכרת מגורים	-	31,487	29,699	-	-	-	
מגרשים	-	-	-	-	2,854,685	-	
אירופה	126,701	41,394	31,307	773,511	71,454	61.2%	
סכום כולל	1,265,903	771,586	607,666	10,342,890	2,926,139	91.7%	

* לא כולל נתוני מלון בשיפוץ באילת.



2.3 NOI (Net Operating Income) מנכסים מניבים

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה:

רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	NOI באלפי ש"ח
133,442	131,994	143,449	148,580	152,425	ישראל
10,694	9,737	8,158	7,572	5,840	אירופה
144,136	141,731	151,607	156,152	158,265	סכום כולל

2.4 שיעור היוון משוקלל

שעור ההיוון המשוקלל מחושב על סך ה-NOI המתוקנן של הקבוצה לרבעון 4 לשנת 2021 בחישוב שנתי, מחולק בסך הנכסים של החברה, בנטרול קרקעות ונכסים בחו"ל. שעור ההיוון המשוקלל הינו מדד ממוצע ואינו מתחשב בשונות בין הנכסים ומיקומם.

להלן שיעור היוון משוקלל של נכסים בישראל בהתבסס על רבעון 4 לשנת 2021 (במיליוני ש"ח):

13,524	שווי נכסים ליום 31.12.2021
(845)	בנטרול נכסים בחו"ל
(3,812)	בנטרול נכסים לא מניבים (בעיקר קרקע)
8,867	סכום כולל - נכסים בישראל
152	NOI ישראל 10-12/2021
3.7	תקנון NOI
155.7	NOI רבעוני מתוקנן
622.8	NOI שנתי בישראל
7%	שעור היוון משוקלל בישראל

שיעור ההיוון המשוקלל בצרפת (בנטרול שווי נכסים ריקים וההוצאות בגינם) – 7.5%.

3. תחום הנדל"ן למגורים

3.1 ליום 31.12.2021 הקבוצה משווקת דירות מגורים (מכירה והשכרה) בארבעה פרויקטים :

פרויקט נצבא סיטי בראש העין הכולל 1,232 דירות, הקמת הפרויקט הסתיימה בשנת 2020. נכון למועד הדוח נמכרו ונמסרו 615 דירות, כ-50% מהפרויקט. יתרת הפרויקט (כ-50%) יועדה להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ("חוק עידוד השקעות הון") (לפרטים נוספים ראו באור 10.ב.2. לדוחות הכספיים השנתיים). נכון למועד הדיווח הושכרו 586 דירות ולאחר מועד הדיווח הושכרו 10 דירות נוספות, וזאת מתוך 617 דירות שהוצעו להשכרה.

פרויקט מבשרת הקטנה, במבשרת ציון ליד ירושלים, להקמת 66 דירות. נכון למועד הדיווח נמכרו 55 דירות בפרויקט. בחודש מרץ 2021, התקבל היתר אכלוס (טופס 4) בגין 39 דירות במתחם הדרומי של הפרויקט, הקמת המתחם הצפוני של הפרויקט נמצאת בשלבי סיום. לפרטים נוספים ראו באור 10.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

פרויקט נצבא פארק בהרצליה (במתחם התחנה המרכזית לשעבר), להקמת 150 דירות בשלב א' (ההיקף הכולל של הפרויקט האמור הינו כ-400 דירות). נכון למועד הדיווח נמכרו 90 דירות בפרויקט. בחודש נובמבר 2020, החליט דירקטוריון החברה כי 57 דירות בשלב א' של הפרויקט ייועדו להשכרה על פי חוק עידוד השקעות הון. נכון למועד הדיווח הושכרו 54 דירות ולאחר מועד הדיווח הושכרה דירה נוספת, וזאת מתוך 57 דירות שהוצעו להשכרה. לפרטים נוספים ראו באור 10.ב.4. לדוחות הכספיים השנתיים.

פרויקט יוספטל "רובע איילון", פינוי בינוי בבת-ים (שותפות של 50% עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ), להקמת 576 דירות בשלב א' (מתוכן 449 דירות למכירה ו-127 דירות לבעלי הקרקע). ההיקף הכולל של הפרויקט הינו כ-1,078 דירות (מתוכן 838 דירות למכירה ו-240 דירות לבעלי הקרקע). (לפרטים נוספים ראו באור 10.ב.5. לדוחות הכספיים השנתיים), נכון למועד הדיווח נמכרו 239 דירות ולאחר מועד הדיווח ועד בסמוך למועד אישור דוח זה נמכרו 40 דירות נוספות.

בנוסף, הקבוצה מקימה מגדל מגורים בנתניה (שער הים), הכולל 168 דירות, אשר נכון למועד אישור דוח זה טרם הוחל בשיווקו. בתקופת הדוח החברה רכשה את מלוא הבעלות במקרקעי הפרויקט. לפרטים נוספים ראו באור 10.ב.1. לדוחות הכספיים השנתיים.

3.2 תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2021

תוצאות הפעילות	פרויקט "נצבא סיטי"	פרויקט "מבשרת הקטנה"	פרויקט "נצבא פארק"	פרויקט "רובע איילון"	סה"כ
סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו	829,061	149,310	214,945	453,188	1,646,504
סכום שהוכר כהכנסה דרך העודפים עד 31.12.2021	587,833	-	-	-	587,833
סכום שהוכר כהכנסה בשנים 2018-2020	241,228	139,736	172,341	-	553,305
סכום שהוכר כהכנסה בתקופת הדוח	-	9,574	42,604	-	52,178
סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהכנסות	-	-	-	453,188	453,188
סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו	587,908	146,218	143,991	304,765	1,182,882
סכום שהוכר כהוצאה דרך העודפים עד 31.12.2021	407,517	-	-	-	407,517
סכום שהוכר כהוצאה בשנים 2018-2020	180,391	136,791	112,207	-	429,389
סכום שהוכר כהוצאה בתקופת הדוח	-	9,427	31,784	-	41,211
סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהוצאות	-	-	-	304,765	304,765

4. מצב כספי

4.1. נכסים

אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך מוחזקים למסחר
השקעות והלוואות לזמן קצר
לקוחות
נכסי מיסים שוטפים
חייבים ויתרות חובה
הכנסות לקבל מרוכשי דירות
מלאי בניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
מקרקעין לבנייה
השקעות בחברות מוחזקות
השקעות וחייבים לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
906,808	536,894
533,418	485,738
2,437	19,705
84,210	97,200
5,783	9,612
84,505	134,757
102,273	5,102
529,848	662,666
2,249,282	1,951,674
889,452	897,934
61,045	247,475
27,151	2,577
69,875	255,133
11,927,227	13,524,114
36,487	68,131
13,011,237	14,995,364
15,260,519	16,947,038

4.1.1. נכסים שוטפים

ליום 31.12.2021 הסתכמו הנכסים השוטפים בכ-1,952 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-2,249 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020, קיטון של כ-297 מיליון ש"ח.

להלן הסברים לשינויים עיקריים בתקופת הדוח:

- מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך מוחזקים למסחר – קיטון בסך של כ-418 מיליון ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מפירעון קרן וריבית חוב והלוואות בסך של כ-666 מיליון ש"ח, מרכישת 50% מחניון כיכר אתרים בסכום של כ-186 מיליון ש"ח וממתן הלוואה למוכר בסכום זהה במסגרת הרכישה האמורה (ראו ביאור 11 ג. לדוחות הכספיים השנתיים), מפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-173 מיליון ש"ח נטו, מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ-394 מיליון ש"ח ומהשקעה ברכוש קבוע בסך של כ-42 מיליון ש"ח. מנגד, תזרים מפעילות שוטפת בסך של כ-571 מיליון ש"ח ותמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של כ-610 מיליון ש"ח.
- לקוחות – גידול בסך של כ-13 מיליון ש"ח, הנובע בעיקרו מהקפאת גביית דמי שכירות על ידי הקבוצה לגבי חלק מנכסי הנדל"ן המסחרי שלה בגין התקופה בה חלו עקב מגפת הקורונה מגבלות שהביאו להפסקת הפעילות בקניונים ובמרכזים המסחריים (ראו ביאור 1 ב' לדוחות הכספיים השנתיים) וכן חל עיכוב בתשלומי דמי השכירות ודמי הניהול של חלק מהשוכרים.
- חייבים ויתרות חובה – גידול בסך של כ-50 מיליון ש"ח, הנובע בעיקרו מחיוב מפעלי תחבורה בגין עדכון תשלומי ארנונה בתחנה מרכזית בתל-אביב בסך של כ-26 מיליון ש"ח, ממתן מקדמה לקבלן המבצע בפרויקט "מלון שרונה" בתל-אביב בסך של כ-12 מיליון ש"ח, ממוסדות בסך של כ-11 מיליון ש"ח ואחרים בסך של כ-1 מיליון ש"ח.
- הכנסות לקבל מרוכשי דירות – קיטון בסך של כ-97 מיליון ש"ח, הנובע מקיטון בסך של כ-84 מיליון ש"ח מפרויקט "נצבא פארק" בהרצליה, קיטון בסך של כ-9 מיליון ש"ח מפרויקט "נצבא סיטי" וקיטון בסך של כ-4 מיליון ש"ח מפרויקט "מבשרת".
- מלאי בניינים למכירה – גידול בסך של כ-133 מיליון ש"ח, הנובע מגידול בסך של כ-83 מיליון ש"ח בגין פרויקט פינני בינוי "רובע איילון" בבת-ים, אשר נרשם כנגד התחייבות למתן שירותי בניה, גידול בסך של כ-46 מיליון ש"ח בעקבות קבלת פסק בוררות בפרויקט "שער הים" (לפרטים ראו ביאור 34 א. (9) לדוחות הכספיים השנתיים) וגידול בסך של כ-45 מיליון ש"ח מתשלומים בגין פרויקטי המגורים "שער הים", "נצבא פארק" ו"רובע איילון". מנגד, קיטון בסך של כ-41 מיליון ש"ח בעקבות הכרה ברווח בתקופת הדוח, בעיקר בפרויקט "נצבא פארק". לפרטים ראו ביאור 10 ב' (4) לדוחות הכספיים השנתיים.

4.1.2. נכסים בלתי שוטפים

ליום 31.12.2021 הסתכמו הנכסים הבלתי שוטפים לסך של כ-14,995 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-13,011 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020, הגידול בסך של כ-1,984 מיליון ש"ח, נובע בעיקר:

- מקרקעין לבניה – גידול בסך של כ-186 מיליון ש"ח הנובע מרכישת 50% מחניון כיכר אתרים בתל-אביב (לפרטים ראו באור 11 ג. לדוחות הכספיים השנתיים).
- השקעות וחייבים לזמן ארוך – גידול בסך של כ-185 מיליון ש"ח הנובע בעיקר ממתן הלוואה בסך של כ-182 מיליון ש"ח למוכר ממנו נרכשו 50% מחניון כיכר אתרים בתל-אביב (לפרטים ראו ביאור 11 ג. לדוחות הכספיים השנתיים).

- נדל"ן להשקעה – גידול בסך של כ-1,597 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מתוספות לנכסים מניבים ומהקמה של נכסים מניבים בסך של כ-337 מיליון ש"ח (ראו באור 14 א' ו-ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים), איחוד לראשונה של חברה מאוחדת בסך של כ-45 מיליון ש"ח, עליה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה בסך של כ-1,314 מיליון ש"ח (לפרטים ראו באור 14 ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים). מנגד, ירידה בשער החליפין של האירו לעומת השקל בסך של כ-102 מיליון ש"ח שנוקף לקרן הון מהפרשי תרגום.
- רכוש קבוע – גידול בסך של כ-32 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מרכישה של מלון בברצלונה באמצעות חברת מאוחדת זרה (לפרטים ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים).

4.2. התחייבויות

אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
התחייבויות שוטפות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	1,243,651	1,329,952
ספקים ונותני שירותים	86,305	113,095
זכאים ויתרות זכות	122,275	162,684
התחייבויות מסים שוטפים	68,339	71,301
הפרשות	114,640	117,637
מקדמות מרוכשי דירות	15,815	2,405
התחייבות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה	82,923	2,878
התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	6,304	5,459
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,740,252	1,805,411
התחייבויות שאינן שוטפות		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	266,239	365,232
אגרות חוב	4,184,095	4,041,292
הפרשות	37,864	39,441
מסים נדחים	1,693,748	1,353,944
הטבות לעובדים	1,135	1,576
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	77,661	73,158
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	6,260,742	5,874,643
סה"כ התחייבויות	8,000,994	7,680,054
הון		
הון מניות	1,381	1,381
פרמיה על מניות	2,150,393	2,150,393
מניות באוצר	(319,368)	(319,368)
קרן הון מהפרשי תרגום	(147,670)	(88,384)
קרן הון הערכה מחדש	8,633	8,633
קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(74,206)	(74,206)
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	6,218	6,218
יתרת עודפים	7,197,892	5,793,127
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	8,823,273	7,477,794
זכויות שאינן מקנות שליטה	122,771	102,671
סה"כ הון	8,946,044	7,580,465
סה"כ התחייבויות והון	16,947,038	15,260,519

4.2.1. התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31.12.2021 מסתכמות בסך של כ-1,740 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,805 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020, קיטון בסך של כ-65 מיליון ש"ח. להלן הסברים לשינויים המהותיים בתקופת הדוח:

- אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים – קיטון בסך של כ-86 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מפירעון הלוואות לתאגיד בנקאי בסך של כ-300 מיליון ש"ח ופירעון ניירות ערך מסחריים בסך של כ-107 מיליון ש"ח. מנגד, הנפקת ניירות ערך מסחריים בסך של כ-234 מיליון ש"ח וגידול בחלויות השוטפות של אגרות החוב ותאגידים בנקאיים בסך של כ-87 מיליון ש"ח.
- זכאים ויתרות זכות – קיטון בסך של כ-40 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מקיטון בריבית בגין אגרות חוב בסך של כ-7 מיליון ש"ח ומתשלום בגין רכישת מלוא החזקותיה (10%) של הפניקס בנצבא יורופ (חברה מאוחדת זרה) בסך של כ-37 מיליון ש"ח (לפרטים ראו ביאור 34 ב.5) לדוחות הכספיים השנתיים). מנגד, גידול בהתחייבות למוסדות והכנסות מראש בסך של כ-4 מיליון ש"ח.
- התחייבות למתן שירותי בניה ולעסקת קומבינציה – גידול בסך של כ-80 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מרישום התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ-83 מיליון ש"ח לבעלי הקרקע בפרויקט "רובע אילון" בבת-ים (לפרטים ראו ביאור 10 ב.5) לדוחות הכספיים השנתיים).

4.2.2. הון חוזר

ההון החוזר ליום 31.12.2021 מסתכם בכ-211 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ-444 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020.

בנטרול פעילות הנדל"ן היזמי, לקבוצה גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים, בסך של כ-375 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר אפשרות הקבוצה לגשר על הגרעון בהון החוזר, ראו סעיף 5 להלן.

4.2.3. התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.12.2021 מסתכמות בכ-6,261 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-5,875 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020, גידול בסך של כ-386 מיליון ש"ח. להלן הסברים לשינויים המהותיים בתקופת הדוח:

- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים – קיטון בסך של כ-99 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מפירעונות בסך של כ-63 מיליון ש"ח, גידול בחלויות השוטפות בסך של כ-33 מיליון ש"ח, וקיטון בשער החליפין של האירו לעומת השקל בסך של כ-10 מיליון ש"ח. מאידך, גידול במדד המחירים לצרכן בסך של כ-7 מיליון ש"ח.
- אגרות חוב – גידול בסך של כ-143 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהרחבה של אגרות חוב (סדרות ה' ו-ט') בסך של כ-610 מיליון ש"ח נטו, וגידול במדד המחירים לצרכן בסך של כ-89 מיליון ש"ח. מנגד, גידול בסך של כ-54 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות, פירעונות של קרן אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ט') בסך של כ-480 מיליון ש"ח והפחתת פרמיה בסך של כ-22 מיליון ש"ח.
- מסים נדחים – גידול בסך של כ-340 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה.

4.2.4. הון המימון לבעלי הזכויות ההוניות של החברה
ההון המימון לבעלי הזכויות ההוניות של החברה ליום 31.12.2021 הסתכם בכ-8,823 מיליון ש"ח,
לעומת סך של כ-7,478 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020. הגידול בסך של כ-1,345 מיליון ש"ח נובע בעיקר
מרווח נקי לתקופה בסך של כ-1,404 מיליון ש"ח ומנגד, קיטון בקרן מהפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
בסך של כ-59 מיליון ש"ח.

4.3. דוחות רווח והפסד מאוחדים
אלפי ש"ח

2019	2020	2021	
769,686	728,210	771,705	הכנסות
131,625	174,540	52,178	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
901,311	902,750	823,883	הכנסות ממכירת דירות
			סה"כ הכנסות
175,274	158,457	163,950	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
121,643	134,281	41,211	עלות דירות שנמכרו
296,917	292,738	205,161	סה"כ עלויות
604,394	610,012	618,722	רווח גולמי
916,396	(225,748)	1,313,687	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(46,138)	(45,197)	(37,829)	הוצאות מכירה, הנחלה וכלליות
7,010	4,532	88,126	הכנסות אחרות
(15,571)	(6,211)	(18,693)	הוצאות אחרות
1,466,091	337,388	1,964,013	רווח מפעולות רגילות
(174,234)	(92,642)	(233,311)	הוצאות מימון
122,591	36,356	137,108	הכנסות מימון
(51,643)	(56,286)	(96,203)	הוצאות מימון, נטו
8,669	(13,646)	(7,718)	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
1,423,117	267,456	1,860,092	רווח לפני מסים על ההכנסה
(336,113)	(73,903)	(434,023)	מסים על ההכנסה
1,087,004	193,553	1,426,069	רווח לשנה
1,068,911	191,952	1,404,765	רווח מיוחס ל:
18,093	1,601	21,304	בעלים של החברה
1,087,004	193,553	1,426,069	זכויות שאינן מקנות שליטה
			סה"כ רווח מיוחס:
			רווח למניה רגילה המיוחס לבעלים של החברה (שקל חדש):
8.13	1.50	11.28	רווח בסיסי ומדולל למניה

4.3.1. הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הכנסות מהשכרת נכסים וניחולם (במיליוני ש"ח)
679	731	ישראל
39	35	צרפת
10	6	אחרים
728	772	סך הכל הכנסות

- **הכנסות מהשכרת נכסים וניחולם** – גידול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בסכום של כ-44 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר: עדכון בדמי השכירות השנתיים בגין מושכרים תחבורתיים וזאת בעקבות עדכון חוות דעת השמאי המוסכם בחודש ינואר 2021 (ראו באור 5.2.ב.34 בדוחות הכספיים השנתיים), גידול בהכנסות דמי שכירות לעומת תקופה מקבילה אשתקד עקב תקופת סגרים קצרה יותר במרכזים מסחריים ובקניונים בתקופת הדוח כתוצאה ממגפת הקורונה (לפרטים ראו ביאור 1.ב לדוחות הכספיים השנתיים), מהשכרת דירות בפרויקט "נצבא סיטי" ו"נצבא פארק" ואכלוס בנייני משרדים במתחם "נצבא ביזנס פארק" בראש העין. מנגד, ירידה בדמי השכירות ב"בית מוטורולה" במתחם איירפורט סיטי כתוצאה מהקטנת שטחים על ידי שוכר בחודש נובמבר 2020.
- **הכנסות ממכירת דירות** – הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-52 מיליון ש"ח, לעומת כ-175 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות נבעו בעיקר מפרויקט "נצבא פארק" בסך של כ-43 מיליון ש"ח ומפרויקט "מבשרת הקטנה" בסך של כ-9 מיליון ש"ח. הקיטון בהכנסות ממכירת דירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהשלמת מכירות מרבית הדירות הניתנות למכירה בפרויקט "נצבא סיטי" ובפרויקט "נצבא פארק" בהרצליה בתקופה המקבילה אשתקד וזאת בעקבות החלטת החברה לייעד את יתרת הפרויקט להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון.

4.3.2. עלויות

- **עלות השכרה, תפעול נכסים וניחולם** – עלות השכרה, תפעול נכסים וניחולם הסתכמה בתקופת הדוח לסך של כ-164 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-158 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של כ-6 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהוצאות ארנונה. מנגד, קיטון בעלויות אחזקה בנכסים שונים.
- **עלות דירות שנמכרו** – הסתכמה בתקופת הדוח לסך של כ-41 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-134 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלויות בתקופת הדוח נבעו בעיקר מפרויקט "נצבא פארק" ומפרויקט "מבשרת הקטנה". הקיטון בעלויות נובע בעיקר מקיטון במכירת דירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף הכנסות ממכירת דירות לעיל.
- **גידול בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה** – בתקופת הדוח רשמה הקבוצה גידול בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ-1,314 מיליון ש"ח. לפרטים ראו באור 14 ב(3) לדוחות הכספיים השנתיים.
- **הוצאות מכירה הנהלה וכלליות** – הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-38 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך של כ-7 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מירידה בהוצאות שכר, משפטיות והוצאות שיווק.
- **הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו** – הכנסות אחרות, נטו, הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-69 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות אחרות, נטו, בסך של כ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח התקבלה הכנסה חד פעמית בסך

של כ-52 מיליון ש"ח בעקבות עדכון דמי שכירות ראויים מאגד בהתאם לחוות דעת שמאי מוסכם שהתקבלה בחודש ינואר 2021 (לפרטים ראו באור 34.ב.2.א.5 לדוחות הכספיים השנתיים) וכן סך של כ-19 מיליון ש"ח שקיבלה חברה בת זרה בגין פיצויי הפקעה (לפרטים נוספים ראו באור 1.א.29 לדוחות הכספיים השנתיים).

• הוצאות מימון

הוצאות המימון נטו, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-96 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון נטו, בסך של כ-56 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נטו, בסך של כ-40 מיליון ש"ח, נובע בעיקר:

1. כתוצאה משינוי בשער החליפין של האירו, הוצאות מימון בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-38 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מימון בסך של כ-7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
 2. עליה בהוצאות המימון הנובעת מגידול בהוצאות שיערוך בגין אגרות חוב והלוואות לאור עליית מדד המחירים לצרכן ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בסך של כ-112 מיליון ש"ח.
- מנגד:

1. רווח מניירות ערך, נטו בסך של כ-133 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת רווח של כ-23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
2. הפסד חד פעמי מפדיון מוקדם של אג"ח בסך של כ-4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן שיעורי הריבית המשוקללת נכון ליום 31.12.2021 על האובליגו של הקבוצה לסוגיו:

נתונים	סכום (מיליוני ש"ח)	שיעור הריבית השנתית (%)
אובליגו צמוד למדד	5,055	1.89%
אובליגו שקלי - ריבית משתנה*	615	0.60%
אובליגו באירו - ריבית קבועה**	79	1.97%
אובליגו שקלי - לא צמוד	14	1.49%
סה"כ	5,763	

* הריבית משתנה בהתאם לריבית פריים.

• מיסים על הכנסה

הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-434 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ-74 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המיסים נובע בעיקר מעלייה במס הנדחה עקב עליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה (לפרטים ראו באור 14.ב'3) לדוחות הכספיים השנתיים).

5. נזילות ומקורות מימון

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח:

מקורות	במיליוני ש"ח
מפעילות שוטפת	571
תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	610
תמורה ממימוש ני"ע סחירים, נטו	152
כניסה לאיחוד של חברה כלולה	2
ריבית ודיבידנדים מניירות ערך	30
סך הכל מקורות	1,365
שימושים	במיליוני ש"ח
פירעון התחייבויות לזמן ארוך	543
ריבית ששולמה בגין הלוואות ואגרות חוב ואחרים	123
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים אחרים, נטו	173
השקעות בנדל"ן להשקעה	394
רכישת מקרקעין לבניה	186
השקעה ברכוש קבוע	42
תשלום מסים עבור נדל"ן להשקעה	25
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	37
גביית הלוואה לזמן ארוך	204
השפעת תנודות בשער החליפין	8
סך הכל שימושים	1,735
ירידה במזומנים	(370)

יצוין כי לקבוצה:

- יתרת מזומנים כולל ניירות ערך המוחזקים למסחר בסך של כ-1,023 מיליון ש"ח.
- FFO שנתי בסך של כ-420 מיליון ש"ח.
- מסגרות אשראי מאושרות בלתי מנוצלות בסך של כ-750 מיליון ש"ח.
- נכסים לא משועבדים בסך של כ-7.4 מיליארד ש"ח.
- החוב הפיננסי, נטו של הקבוצה מסתכם לסך של כ-4.5 מיליארד ש"ח.
- היקף החוב הפיננסי, נטו, לנדל"ן להשקעה ולמקרקעין לבניה הינו כ-32%.

דירקטוריון החברה בחן את קיומם של סימני אזהרה בתאגיד, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הן ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים והן ביחס לדוחות הכספיים הנפרדים של החברה. בהתייחס לכך, קבע דירקטוריון החברה, כי אין בקיומו של גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בקבוצה וקיומו של גרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בקבוצה ובחברה וכי אין חשש סביר שהקבוצה והחברה לא תעמודנה בהתחייבויותיהן הקיימות והצפויות בשנתיים הקרובות, ובהתאם, לא מתקיימים לגבי הקבוצה והחברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה האמורה. לצורך כך בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, את מקורות האשראי, את אגרות החוב וניירות הערך הסחירים בהם מחזיקה החברה ואת האפשרויות לגיוס הון וחוב, במידת הצורך.

הערכת החברה לפיה אין הקבוצה צפויה להיתקל בתקופה הקרובה בבעיית נזילות הינה בגדר **מידע צופה פני עתיד**. ההנחות והאומדנים ששימשו את הדירקטוריון בגיבוש הערכתו כאמור הינם בעיקר תזרים המזומנים הקיים והחזוי של הקבוצה, צורכי המזומנים הקיימים והחזויים שלה והאפשרויות העומדות לרשותה לגישור על הפערים ביניהם. אין כל וודאות, כי ההנחות וההערכות השונות עליהן מבוססת הערכת הדירקטוריון יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים שאין

לחברה שליטה עליהם או שיכולת ההשפעה עליהם מוגבלת, בין היתר שינוי במצבה הפיננסי של החברה, שינוי במדיניות האשראי של תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים ושינוי במצב הכלכלי במשק (לרבות עקב התארכות ו/או החרפת משבר הקורונה) (כמפורט בביאור 1.ב לדוחות הכספיים). במידה והנחות החברה לא תתממשנה במלואן או בחלקן, עלול לחול שינוי לרעה בתזרים המזומנים ובנזילות של הקבוצה.

6. תוכניות רכישה עצמית

בחודש יולי 2020, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה בסכום כולל של עד 120 מיליון ש"ח, החל מיום 12 ביולי 2020, לתקופה של 12 חודשים. לפרטים ראו דוחות מיידיים מהימים 9 ביולי 2020 ו-23 ביולי 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-066232 ו-2020-01-072349, בהתאמה), המובאים כאן על דרך ההפניה. נכון למועד אישור דוח זה רכשה החברה במסגרת תוכנית הרכישה האמורה מניות בסכום כולל של כ-118.46 מיליון ש"ח.

ביום 29 בספטמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית נוספת למניות החברה בסכום של עד 100 מיליון ש"ח, החל מיום 29 בספטמבר 2020, לתקופה של 12 חודשים. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 29 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-105645), המובא כאן על דרך ההפניה. החברה לא מימשה את תוכנית הרכישה האמורה וביום 18 באוגוסט 2021, דירקטוריון החברה החליט על סיומה של התוכנית, לפרטים ראו דוח מיידי משלים מיום 18 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-133965), המובא כאן על דרך ההפניה. באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית חדשה למניות החברה בסכום של עד 100 מיליון ש"ח, החל מיום 22 באוגוסט 2021, לתקופה של 12 חודשים. לפרטים ראו דוח מיידי על אישור תוכנית רכישה מיום 18 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-134031), המובא כאן על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח החברה טרם מימשה את תוכנית הרכישה האמורה.

7. אירועים לאחר תאריך הדוח

- לפרטים בדבר התקשרות חברות בנות של החברה בחודש מרץ 2022, בכתב תיקון להסכם מימון בגין מסגרת אשראי, ראו באור 3.8. לדוחות הכספיים.
- לפרטים בדבר הסמכת אסיפת בעלי המניות של החברה את יו"ר דירקטוריון החברה, מר חיים צוף, למלא גם את תפקיד מנכ"ל החברה, ראו דוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 2 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-025522), המובא כאן על דרך ההפניה.
- לפרטים בדבר הרחבות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ט') של החברה בחודש ינואר 2022, ראו באור 3.8 א' ו-ב' לדוחות הכספיים.
- לפרטים בדבר תביעה כנגד חברה בת של החברה מחודש ינואר 2022, ראו באור 3.8 ג' לדוחות הכספיים.

8. מדיניות החברה במתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע לתרומות. בתקופת הדוח תרמה החברה סכומים זניחים.

9. היבטי ממשל תאגידי

9.1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה הינו שניים, מספר זה נקבע בהתחשב בתחומי פעילותה של החברה, גודלה, היקף ומימון פעילותה ומורכבותה. לפרטים בדבר חברי דירקטוריון החברה אשר החברה רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, והעובדות שמכוחן ניתן לראותם ככאלה, ראו תקנה 26 לדוח פרטים נוספים בפרק 4 בדוח התקופתי.

9.2. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה לא כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ואי תלות הדירקטורים בחברה, ראו תקנה 26 לדוח פרטים נוספים בפרק 4 בדוח התקופתי וסעיפים מס' 2-3 לשאלון ממשל תאגידי, בפרק 4' לדוח התקופתי, בהתאמה.

10. גילוי על מבקר הפנים

פרטים בקשר למבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: רו"ח דניאל שפירא.

תאריך תחילת כהונתו: 29 במרץ 2011, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את מינוי בימים 17 במרץ 2011 ו-29 במרץ 2011, בהתאמה. במסגרת אישור, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו את ניסיון המבקר הפנימי ואת היקף תפקיד המבקר הפנימי בהתחשב בין השאר בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה.

המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למבקר הפנימי ניסיון של כ-29 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. המבקר הפנימי אינו עובד של החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים. כמו כן, המבקר הפנימי משמש כמבקר פנימי בישראל מקו נגב 2, שותפות מוגבלת, הנשלטת (בעקיפין) על ידי בעל השליטה בחברה. בנוסף, המבקר הפנימי מבצע בדיקות במסגרת יישום המלצות ועדת גושן בחברה ובחברות נוספות אשר נשלטות (בעקיפין) על ידי בעל השליטה בחברה.

הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה. ועדת הביקורת של החברה בוחנת אחת לשנה את מערך הביקורת הפנימית של החברה ותפקוד המבקר הפנימי ואם עומדים לרשותו המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה. בחינתה האחרונה של ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית ותפקוד המבקר הפנימי של החברה בוצעה בחודש דצמבר 2021 והם נמצאו נאותים.

תוכנית העבודה

תוכנית הביקורת של החברה לשנת 2021 הייתה תוכנית שנתית והיא אושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה בהתבסס בין היתר על סקר סיכונים שבוצע בחברה בחודש דצמבר 2020. ועדת הביקורת בחנה את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי ולאחר מכן החליטה על הנושאים שיבחנו על ידי המבקר הפנימי, כאשר השיקולים שהנחו את ועדת הביקורת הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים שחלפו וכן המלצותיו של המבקר הפנימי. סטייה מתוכנית העבודה תעשה באישור ועדת הביקורת.

פרטי עסקאות מהותיות, כאמור בסעיף 5(ו) לתוספת רביעית של תקנות דוחות תקופתיים ומידיים, אשר אושרו במהלך תקופת הדוח, הובאו טרם לאישורן לידיעת המבקר הפנימי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 22(א) לדוח פרטים נוספים בפרק 4 לדוח התקופתי.

מאחר והחברה מדווחת במאוחד, הנושאים בתוכנית ביקורת הפנים מתייחסים בין היתר לחברות מהותיות שבשליטתה של החברה לרבות חברות זרות (ככל והנושאים נוגעים אליהן).

היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית היות והנושאים שנבדקו הינם משמעותיים לחברה ונבדקו מאספקטים שונים.

היקף העסקה

היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשנת 2021 עמד על כ-650 שעות. היקף השעות נקבע על ידי ועדת הביקורת וזאת לאחר בחינת מערך צרכיה והיקף פעילות החברה עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי.

ביקורת בחברה/תאגידים מוחזקים	סך היקף שעות בשנת 2021	ביקורת בישראל	ביקורת בחו"ל
ביקורת בחברה	100	100	-
ביקורת בתאגידים מוחזקים	550	550	-

עריכת הביקורת

בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי לחברה, הוא ערך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992. כמו כן, המבקר הפנימי עמד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת").

גישה למידע

למבקר הפנימי ניתן חופש פעולה מלא ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה וחברות בנות שלה, לרבות גישה לנתונים כספיים לפי סעיף 9 לחוק הביקורת.

תגמול המבקר הפנימי

שכר הטרחה המשולם למבקר הפנימי מבוסס על שעות ביקורת המבוצעות בפועל במסגרת תקציב שעות שנתי שאושר על ידי ועדת הביקורת ושאינו מותנה בתוצאות הביקורת. שכר הטרחה בשנת 2021 בגין שעות ביקורת עמד על כ-159,000 ש"ח. אופן התשלום האמור הינו מקובל ובתנאי שוק ולדעת הדירקטוריון אינו גורם היכול להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בעבודות הביקורת.

דין וחשבון המבקר הפנימי

להלן פירוט בדבר דוחות ביקורת שהוגשו בכתב בשנת 2021 לידי ועדת הביקורת והנהלת החברה:

שם הדוח	מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח
מתחם אשקלון	7 בפברואר 2021	2 במאי 2021
תוכנית אכיפה פנימית	5 במאי 2021	30 ביוני 2021
בקרה תקציבית על פרויקטים	2 בנובמבר 2021	21 בנובמבר 2021
ניהול נכסים מניבים	21 בדצמבר 2021	29 בדצמבר 2021

11. גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה (מעל 19 שנים) הינו רוה"ח סומך-חייקין KPMG. להלן שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה ושל חברות מאוחדות בקבוצה (באלפי ש"ח):

סומך-חייקין KPMG - פעילות ישראל ואירופה	שירותי ביקורת ומס ⁽¹⁾ בשנת 2021	שירותי ביקורת ומס ⁽¹⁾ בשנת 2020
שכ"ט קבוצה (באלפי ש"ח)	1,926	1,939

(1) לרבות ביקורת בגין גושן.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו (לפי הסמכת אסיפת בעלי המניות של החברה) את תגמול רואה החשבון המבקר לשנת 2021 וקבעו שהינו סביר לאחר בחינת היקף פעילותו ושכר טרחתו בשנים 2019-2020 והערכת פעילותו הצפויה בשנת 2021. שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע בשיטה גלובלית.

12. תעודות אגרות החוב

12.1. פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 31.12.2021 (אגרות חוב (סדרות ה' ו-ט'))

אגרות חוב (סדרה ה')⁽⁴⁾ – נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

מועד הנפקה	16 בספטמבר 2014
ע.ג. במועד הנפקה ⁽¹⁾	174,244
ע.ג. נומינלי ליום 31.12.21 ⁽²⁾	3,281,578
ע.ג. מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.21 ⁽³⁾	3,353,524
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.21	65,585
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.21	3,509,502
שווי בורסאי ליום 31.12.21	3,852,900
סוג ריבית ושיעור	קבועה צמודה, 2.34% שנתית
מועדי תשלום הקרן	הקרן עומדת לפירעון ב-14 תשלומים לא שווים, כאשר 5 תשלומים ראשוניים ייפרעו ביום 28 בפברואר של השנים 2015-2017 ו-2019-2020 בשיעור של 3% כל אחד, תשלום 1 ייפרע ביום 28 בפברואר 2021 בשיעור של 11%, 5 תשלומים ייפרעו ביום 28 בפברואר של השנים 2022-2026 בשיעור של 10% כל אחד ו-3 תשלומים אחרונים ייפרעו ביום 28 בפברואר של השנים 2027-2029 בשיעור של 8%, כל אחד
מועדי תשלום הריבית	הריבית תשולם אחת לשנה, ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 28 בפברואר 2015 והתשלום האחרון ישולם ביום 28 בפברואר 2029
בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)	צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2014
זכות ביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה ככל שקיימת והתנאים לה	החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם החל מיום 1 בינואר 2015 או לבצע פדיון מוקדם ביוזמתה עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל בתנאים האמורים בשטר הנאמנות
הגבלה על הנפקת תעודות התחייבות נוספות	החברה רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב, בתנאים האמורים בשטר הנאמנות
ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	קיימת אפשרות ליצור שעבדים להבטחת אגרות החוב בתנאים כאמור בסעיפים 5.3 ו-6.2 בשטר הנאמנות
אמות מידה פיננסיות	ראו באור 21 ב (2) לדוחות הכספיים וסעיף 12.5 להלן.

(1) סכום הע.ג. של הסדרה בהנפקה הראשונית.

(2) כולל הנפקות לציבור בדרך של הרחבת סדרה: בחודש 11/2014 בסך 205,015 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 4/15 בסך 160,045 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 9/2015 בסך 295,053 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 5/2016 בסך 250,000 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 9/2016 בסך 299,908 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 10/2016 בסך 50,000 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 1/2017 בסך 378,498 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 1/2018 בסך 354,927 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 10/2018 בסך 381,383 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 5/2019 בסך 500,000 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 6/2019 בסך 432,593 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 5/2020 בסך 350,000 אלפי ש"ח ע.ג., בחודש 12/2020 בסך 164,492 אלפי ש"ח ע.ג. ובחודש 4/2021 בסך של 52,609 אלפי ש"ח ע.ג..

(3) ביום 28 בפברואר 2021, פרעה החברה סך של 480,000 אלפי ש"ח על חשבון קרן אגרות החוב וזאת בהתאם לתנאי התשלום הקבועים בשטר הנאמנות.

(4) לפרטים בדבר שטר הנאמנות, ראו דוח הצעת מדף מיום 15.09.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-158397), המובא כאן על דרך ההפניה.

אג"ח (סדרה ה') הינה סדרה מהותית, ערכה מהווה יותר מ-5% מסך התחייבויות התאגיד ביום 31 בדצמבר 2021.

החברה, למיטב ידיעתה, עמדה במהלך תקופת הדוח בתנאים ובהתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אג"ח (סדרה ה') ולמיטב ידיעתה לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי תעודות ההתחייבות.

אגרות חוב (סדרה ט')⁽³⁾ – נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

מועד הנפקה	27/10/2019
ע.נ. במועד הנפקה ⁽¹⁾	300,000,000
ע.נ. נומינלי ליום 31.12.21 ⁽²⁾	1,256,232
ע.נ. מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.21	1,278,751
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.21	2,801
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.21	1,276,922
שווי בורסאי ליום 31.12.21	1,365,524
סוג ריבית ושיעורה	קבועה צמודה, 0.65% שנתית
מועדי תשלום הקרן	הקרן עומדת לפירעון ב-15 תשלומים לא שווים. תשלום אחד בשיעור של 5%, אשר ייפרע ביום 30 באוגוסט 2020; 4 תשלומים בשיעור של 6% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2022 עד 2025; תשלום אחד בשיעור של 9% אשר ייפרע ביום 30 באוגוסט 2026; 3 תשלומים בשיעור של 7% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2027 עד 2029; 2 תשלומים בשיעור של 8% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2030 עד 2031; תשלום אחד בשיעור של 7%, אשר ייפרע ביום 30 באוגוסט 2032 ו-3 תשלומים בשיעור של 6% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2033 עד 2035.
מועדי תשלום הריבית	הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 28 בפברואר ו-30 באוגוסט של השנים 2020 עד 2035 כאשר התשלום הראשון ייעשה ביום 28 בפברואר 2020 ותשלום אחרון ביום 30 באוגוסט 2035.
בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)	צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2019
זכות ביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה ככל שקיימות והתנאים לה	החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, 60 ימים ממועד רישומן למסחר. כמו כן, לבצע פדיון מוקדם בעת אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל בתנאים האמורים בשטר הנאמנות.
הגבלה על הנפקת תעודות התחייבות נוספות	החברה רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב בכפוף לקבלת אישור דירוג, עמידה באמות מידה פיננסיות והכל בתנאים האמורים בשטר הנאמנות.
ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	קיימת אפשרות ליצור שעבודים להבטחת אגרות החוב בתנאים האמורים בשטר הנאמנות בסעיפים 5.3, 5.9 ו-5.10.
אמות מידה פיננסיות	ראו באור 21 ב (2) לדוחות הכספיים וסעיף 12.5 להלן.

(1) סכום הע.נ. של הסדרה בהנפקה הראשונית.

(2) כולל הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה בחודש 12/2020 בסך של 435,508 אלפי ש"ח ע.נ., בחודש 4/2021 בסך של 175,089 אלפי ש"ח ע.נ. ובחודש 9/2021 בסך של 360,635 אלפי ש"ח ע.נ..

(3) לפרטים בדבר שטר הנאמנות, ראו דוח הצעת מדף מיום 27 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 090786-01-2019), המובא כאן על דרך ההפניה.

אג"ח (סדרה ט') הינה סדרה מהותית, ערכה מהווה יותר מ-5% מסך התחייבויות התאגיד ביום 31 בדצמבר 2021.

החברה, למיטב ידיעתה, עמדה במהלך תקופת הדוח בתנאים ובהתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אג"ח (סדרה ט') ולמיטב ידיעתה לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי תעודות ההתחייבות.

בחודש פברואר 2016, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ו'), לא סחירים ("נעמ"ס סדרה ו"), בהיקף של 134.8 מיליון ש"ח ע.נ., למשקיעים מסווגים, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("משקיעים מסווגים"). ביום 12 בינואר 2021, בהתאם להסכם עם המשקיעים המסווגים, פרעה החברה באופן מלא את יתרת נעמ"ס (סדרה ו') בסך של 15.85 מיליון ש"ח ע.נ., לפרטים ראו באור 16 א (1) לדוחות הכספיים השנתיים.

בנוסף, ביום 15 בינואר 2019, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה ח'), לא סחירים ("נעמ"ס סדרה ח"), בהיקף של 200 מיליון ש"ח ע.נ. למשקיעים מסווגים. במהלך תקופת הדוח, פרעה החברה לבקשת משקיעים

מסווגים, כ-91.3 מיליון ש"ח ע.נ. נעמ"ס סדרה ח' והרחיבה בהקצאות פרטיות את נעמ"ס סדרה ח' ב-234.25 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו באור 16 א (1) לדוחות הכספיים השנתיים.

12.2 פרטים נוספים בקשר לאגרות החוב של החברה לאחר מועד הדוח

- 12.2.1. לפרטים בדבר הרחבות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ט') של החברה בחודש ינואר 2022, ראו באור 38 א' וב' לדוחות הכספיים השנתיים.
- 12.2.2. ביום 28 בפברואר 2022, פרעה החברה פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ה') ושילמה ריבית בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.
- 12.2.3. ביום 28 בפברואר 2022, החברה שילמה ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ט') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.
- 12.2.4. לאחר מועד הדוח ועד למועד אישור דוח זה, פרעה החברה לבקשת משקיעים מסווגים כ-20 מיליון ש"ח ע.נ. נעמ"ס (סדרה ח').

12.3 פרטים בדבר הנאמן

- 12.3.1. הנאמן לאגרות החוב (סדרות ה' ו-ט') הינו שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, מרח' יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, קומה 30, תל-אביב, 6789139. איש הקשר מטעם הנאמן הינו רו"ח ועו"ד אורי לזר, מס' טלפון: 03-6237777, מס' פקס: 03-5613824.

12.4 דירוג אגרות החוב

סוג החוב	חברה מדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקה	הדירוג הקבוע למועד הדוח	דירוגים (מעדכנים) נוספים בין מועד הנפקה למועד הדוח
אג"ח ה'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilAA	ilAA	-
אג"ח ט'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilAA	ilAA	-
נעמ"ס ח'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilA-1+	ilA-1+	-

לפרטים בדבר דוח דירוג אחרון של החברה ושל אגרות החוב שלה, ראו דוח מיידי משלים בקשר עם דירוג תעודות התחייבות/דירוג תאגיד או הפסקת דירוג מיום 29 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-125154), המובא כאן על דרך ההפניה.

12.5 עמידה ביחסים פיננסיים

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ה'
כ-56.4%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן נטו של החברה, על פי דוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 25% למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. לעניין זה "מאזן נטו" – סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "הון עצמי" – הון החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
כ-7.33%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI המתקנן של החברה בגין נכסים מניבים לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" – הלוואות ואגרות חוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "NOI מתקנן" – נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב.
כ-8.8 מיליארד ש"ח	ההון המיוחס לבעלי המניות בחברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ט'
כ-56.4%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין המאזן נטו של החברה, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 25% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" – הון החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "מאזן נטו" – סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופיקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
כ-7.33%	היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה בגין נכסים מניבים, לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" – הלוואות ואגרות חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווה מזומנים (למעט פיקדונות מוגבלים), ני"ע מוחזקים למסחר והשקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. לעניין זה "NOI מתוקנן" – לגבי מועד חישוב מסוים - נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק, יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר נרכשו ו/או החלו להניב במהלך ארבעת הרבעונים האחרונים, יבוצע על בסיס גילום שנתי ² .
כ-8.8% מיליארד ש"ח	החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.8 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. בסעיף זה "הון עצמי" – הינו הון המיוחס לבעלי המניות בחברה (לא כולל זכויות המיעוט) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

חיים צוף, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך: 29 במרס 2022

² ה-NOI המתוקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הרכישה ו/או ההנבה, לפי העניין, ועד למועד הדוח הכספי האחרון, יוכפל בתוצאת החלוקה של 365 במספר הימים בתקופה כאמור.

פרק 3
דוחות כספיים
מאוחדים
ליום 31.12.2021



אירפורט סיטי בע"מ

**דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2021**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוחות רואי החשבון המבקרים
4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
6	דוחות על רווח והפסד מאוחדים
7	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
8	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
11	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
13	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של איירפורט סיטי בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של איירפורט סיטי בע"מ (להלן ביחד - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.22% וכ-0.16% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3.82%, כ-3.41% וכ-3.85% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי החשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 29 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרץ 2022

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של איירפורט סיטי 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 איירפורט סיטי 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 נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקונו (להלן - תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה (4) בקרות על תהליך הקמה ומכירה של דירות (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

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

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות 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-31 בדצמבר 2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 29 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

סומך חייקין
רואי חשבון
תל אביב

29 במרץ 2022

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	באור	
נכסים שוטפים			
906,808	536,894	5	מזומנים ושווי מזומנים
533,418	485,738	6	ניירות ערך מוחזקים למסחר
2,437	19,705	7	השקעות לזמן קצר
84,210	97,200	א'8	לקוחות
5,783	9,612	31	נכסי מסים שוטפים
84,505	108,757	9	חייבים ויתרות חובה
102,273	5,102	ב'8	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
529,848	662,666	א'10(1)	מלאי בניינים למכירה
2,249,282	1,925,674		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים			
889,452	897,934	א'10(2)	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
61,045	247,475	11	מקרקעין לבנייה
27,151	2,577	12	השקעות בחברות מוחזקות
69,875	255,133	13	השקעות וחייבים לזמן ארוך
11,927,227	13,524,114	14	נדל"ן להשקעה
36,487	68,131	15	רכוש קבוע
13,011,237	14,995,364		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
15,260,519	16,921,038		סה"כ נכסים

2020	2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
1,329,952	1,243,651	16	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
113,095	86,305	17	ספקים ונותני שירותים
162,684	122,275	18	זכאים ויתרות זכות
71,301	68,339	31	התחייבויות מסים שוטפים
117,637	88,640	19	הפרשות
2,405	15,815	ב'18	מקדמות מרוכשי דירות
2,878	82,923	5.ב.10	התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה
5,459	6,304	22	התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
1,805,411	1,714,252		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
365,232	266,239	20	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
4,041,292	4,184,095	21	אגרות חוב
39,441	37,864	19	הפרשות
1,353,944	1,693,748	31	מסים נדחים
1,576	1,135	23	הטבות לעובדים
73,158	77,661	24	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
5,874,643	6,260,742		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
7,680,054	7,974,994		סה"כ התחייבויות
הון			
1,381	1,381	25	הון מניות
2,150,393	2,150,393		פרמיה על מניות
(319,368)	(319,368)		מניות באוצר
(88,384)	(147,670)		קרן הון מהפרשי תרגום
8,633	8,633		קרן הון מהערכה מחדש
(74,206)	(74,206)		קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
6,218	6,218		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
5,793,127	7,197,892		יתרת עודפים
7,477,794	8,823,273		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
102,671	122,771		זכויות שאינן מקנות שליטה
7,580,465	8,946,044		סה"כ הון
15,260,519	16,921,038		סה"כ התחייבויות והון

צאלון צמח

סמנכ"ל כספים

חיים צוף

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרס 2022

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
				הכנסות
769,686	728,210	771,705	26א'	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
131,625	174,540	52,178	26ב'	הכנסות ממכירות דירות
901,311	902,750	823,883		
175,274	158,457	163,950	27	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
121,643	134,281	41,211		עלות דירות שנמכרו
296,917	292,738	205,161		
604,394	610,012	618,722		רווח גולמי
916,396	(225,748)	1,313,687	14	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(46,138)	(45,197)	(37,829)	28	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
7,010	4,532	88,126	29א'	הכנסות אחרות
(15,571)	(6,211)	(18,693)	29ב'	הוצאות אחרות
1,466,091	337,388	1,964,013		רווח מפעולות רגילות
(174,234)	(92,642)	(233,311)		הוצאות מימון
122,591	36,356	137,108		הכנסות מימון
(51,643)	(56,286)	(96,203)	30	הוצאות מימון, נטו
8,669	(13,646)	(7,718)	12	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו
1,423,117	267,456	1,860,092		רווח לפני מסים על ההכנסה
(336,113)	(73,903)	(434,023)	31	מסים על ההכנסה
1,087,004	193,553	1,426,069		רווח לשנה
1,068,911	191,952	1,404,765		רווח מיוחס ל:
18,093	1,601	21,304		בעלים של החברה
1,087,004	193,553	1,426,069		זכויות שאינן מקנות שליטה
			32	רווח למניה רגילה המיוחס לבעלים של החברה:
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש		
8.13	1.50	11.28		רווח בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2019 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
1,087,004	193,553	1,426,069	רווח לשנה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(42,265)	8,705	(60,490)	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
(1,949)	-	-	מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר
(44,214)	8,705	(60,490)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
1,042,790	202,258	1,365,579	סה"כ רווח כולל לשנה
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
1,029,969	199,776	1,345,479	בעלים של החברה
12,821	2,482	20,100	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,042,790	202,258	1,365,579	סה"כ רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים של החברה									
		סך הכל	אלפי ש"ח	יתרת עודפים		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון מהערכה מחדש		קרן הון מהפירשי תרגום	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,580,465	102,671	7,477,794	5,793,127	6,218	(74,206)	8,633	(88,384)	(319,368)	2,150,393	1,381	
1,426,069	21,304	1,404,765	1,404,765	-	-	-	-	-	-	-	
(60,490)	(1,204)	(59,286)	-	-	-	-	(59,286)	-	-	-	
8,946,044	122,771	8,823,273	7,197,892	6,218	(74,206)	8,633	(147,670)	(319,368)	2,150,393	1,381	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

יתרה ליום 1 בינואר 2021
רווח לשנה
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים של החברה																	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	סך הכל	יתרת עודפים		קרן הון עם בעל שליטה		קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון מהערכה מחדש		קרן הון מהפרשי תרגום		מניות באוצר	אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	אלפי ש"ח
					אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח							
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020																			
7,742,175	146,372	7,595,803	5,601,175	6,218	6,218	(83,902)	8,633	(87,426)	(669)	2,150,393	1,381	-	-	-	-	-	-	-	-
193,553	1,601	191,952	191,952	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,705	881	7,824	-	-	-	-	-	7,824	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(318,699)	(644)	(318,055)	-	-	-	644	-	-	(318,699)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(45,269)	(45,539)	270	-	-	-	9,052	-	(8,782)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7,580,465	102,671	7,477,794	5,793,127	6,218	6,218	(74,206)	8,633	(88,384)	(319,368)	2,150,393	1,381	-	-	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020																			

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

יתרה ליום 1 בינואר 2020
רווח לשנה
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
רכישת מניות באוצר
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור ב.ב. 5)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים של החברה									
		אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מהערכה מחדש אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	פרימיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח										
6,699,387	133,551	6,565,836	4,532,264	6,218	(83,900)	8,633	(48,484)	(669)	2,150,393	1,381	
1,087,004	18,093	1,068,911	1,068,911	-	-	-	-	-	-	-	
(42,265)	(5,239)	(37,026)	-	-	-	-	(37,026)	-	-	-	
(1,949)	(33)	(1,916)	-	-	-	-	(1,916)	-	-	-	
(2)	-	(2)	-	-	(2)	-	-	-	-	-	
7,742,175	146,372	7,595,803	5,601,175	6,218	(83,902)	8,633	(87,426)	(669)	2,150,393	1,381	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019											

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

יתרה ליום 1 בינואר 2019
רווח לשנה
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
מסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
1,087,004	193,553	1,426,069	רווח לשנה
			התאמות:
(916,396)	225,748	(1,313,687)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
336,113	73,903	434,023	מסים על ההכנסה
124,222	52,019	198,161	הוצאות מימון, נטו ללא שינוי בשווי ההוגן של ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
(8,669)	13,646	7,718	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות ועסקאות משותפות
(73,756)	4,005	(104,111)	שינוי בשווי ההוגן של ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
3,414	3,319	3,281	פחת והפחתות
(33)	-	-	רווח הון
551,899	566,193	651,454	
8,242	(27,200)	(12,808)	שינוי בלקוחות
2,555	(5,414)	(10,066)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(136,397)	(12,551)	(73,738)	שינוי במלאי בניינים למכירה
133,015	(65,520)	97,171	שינוי בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
880	(4,549)	13,410	שינוי במקדמות מרוכשי דירות
(23,362)	(21,755)	10,333	שינוי בספקים ונותני שירותים
(59,853)	(13,895)	5,896	שינוי בזכאים ויתרות זכות
27,043	(4,567)	(16,698)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
504,022	410,742	664,954	
(87,386)	(99,770)	(93,514)	מס הכנסה ששולם
416,636	310,972	571,440	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
28,769	27,794	24,137	ריבית שהתקבלה
2,465	1,894	6,141	דיבידנדים שהתקבלו
(2,055)	(415)	(42,462)	השקעה ברכוש קבוע
192,806	5,570	-	מזומנים ששוחררו מהגבלה, נטו
(538,354)	(748,702)	(393,591)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(186,430)	רכישת מקרקעין לבניה
-	-	(25,285)	תשלום מסים עבור נדל"ן להשקעה
60	-	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
116,308	874,313	178,452	תמורה מממוש ניירות ערך מוחזקים למסחר
(886,170)	(177,752)	(26,732)	השקעה בניירות ערך מוחזקים למסחר
-	-	1,658	כניסה לאיחוד של חברה כלולה
2,638	1,555	-	גביית הלוואות מחברות מוחזקות
-	42,013	(204,135)	גביית (מתן) הלוואה לזמן ארוך
(1,083,533)	26,270	(668,247)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,315,653	969,885	610,397
-	(318,699)	-
(101,452)	(123,693)	(122,982)
(862,778)	(683,378)	(542,761)
190,691	260,277	(173,050)
60,000	-	-
(60,000)	-	-
-	(8,388)	(37,064)
542,114	96,004	(265,460)
(24,629)	1,956	(7,647)
(149,412)	435,202	(369,914)
621,018	471,606	906,808
471,606	906,808	536,894

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
רכישת מניות באוצר (ראה באור 25.ב)
ריבית ששולמה בגין הלוואות ואגרות חוב ואחרים
פרעון התחייבויות לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
קבלת הלוואה מצד קשור
פרעון הלוואה לצד קשור
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי
מזומנים

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א'- תנועה הנובעת מפעילות מימון

הלוואות מבנקים ואחרים	אגרות חוב
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,216,424	4,595,410
234,129	610,397
(469,956)	(479,984)
(14,199)	(92,079)
(250,026)	38,334
-	(22,639)
(3,218)	89,372
13,194	85,946
9,976	152,679
976,374	4,786,423

התחייבות ליום 1 בינואר 2021

הנפקת אגרות חוב וקבלת הלוואות מבנקים
פירעון אגרות חוב והלוואות מבנקים ואחרים
ריבית ששולמה

סה"כ שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים

שינויים כתוצאה מפעילות שאינה במזומן
הפחתת פרמיה וניכיון, נטו
השפעת שינויי מדד ושער חליפין
הוצאות ריבית

סה"כ שינויים כתוצאה מפעילות שאינה במזומן

התחייבות ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת ופעילותה

איירפורט סיטי בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בישראל ביום 17 בפברואר 1992 כחברה פרטית. ביום 13 בפברואר 2006 נרשמו לראשונה מניות וניירות ערך נוספים של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן - הבורסה). המען הרשמי של החברה הינו רחוב גרניט 8, ת.ד. 2695, פתח תקוה, 4951407. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - הקבוצה), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה והחברות המאוחדות שלה עוסקות בהשכרת נכסי מקרקעין, פיתוחם וניהולם וכן בייזום, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות מגורים. החברה הינה בשליטת י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ (להלן - יואל) אשר בעלת השליטה בה הינה אקויטל בע"מ.

ב. מגפת הקורונה והשפעתה על עסקי החברה

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט בעולם, לרבות בישראל, מגיפה שנגרמה מנגיף הקורונה (Covid 19) אשר הוכרזה על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית (להלן - מגפת הקורונה), אשר גרמה לפגיעה בפעילות הכלכלית במדינות רבות בעולם, לרבות בישראל ולפגיעה בשווקים הפיננסיים.

מאז פרוץ מגפת הקורונה, מדינות רבות בעולם, לרבות ישראל, נקטו בצעדים קיצוניים במטרה למנוע את התפשטות מגפת הקורונה, לרבות הטלות סגרים וצמצום התקהלויות ומגבלות שונות על פעילות המגזר העסקי. מניעת התקהלויות.

בסוף חודש דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים נרחב לתושבי ישראל נגד נגיף הקורונה ולפי פרסומים של משרד הבריאות, בתקופת הדוח חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה.

לקראת סוף חודש דצמבר 2020 ועד ליום 20 בפברואר 2021, פורסמו הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום אשר שבו והורו על סגירת בתי עסק במדינה (להלן - הסגר השלישי). השפעת הסגר השלישי באה לידי ביטוי בעיקר במרכזים המסחריים של הקבוצה, למרות שחלק מהשטחים המושכרים בהם נותרו פתוחים.

במהלך חודש יולי 2021, חלה הרעה במצב התחלואה בישראל ובעולם ונגיף הקורונה חזר להתפשט. הכניסה למתחמי תרבות, בילוי ופנאי, התאפשרה באמצעות הצגת "תו ירוק" המונפק על ידי משרד הבריאות והחל מיום 16 באוגוסט 2021, חזר ה"תו הסגול" בקניונים ובתי מסחר על ידי הגבלת תפוסה של אדם אחד ל-7 מ"ר, להוציא חנויות שגודלן עד 100 מ"ר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מרבית המגבלות שהוטלו עקב מגפת הקורונה, בוטלו.

מאז הרבעון השני לשנת 2021, נצפתה התאוששות בהכנסות החברה בתחום המסחר והן חזרו ככלל להיקפם טרם מגפת הקורונה.

להערכת החברה ובהתבסס גם על חוות דעת יועציה המשפטיים, הקבוצה זכאית למלוא דמי השכירות והניהול גם בגין התקופה בה חלו ההנחיות ובימי הסגר, וזאת בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עם השוכרים השונים. ברם, בהתחשב בכך כי קיימת אפשרות שהקבוצה תידרש לביצוע התאמות מסוימות בהסכמי השכירות עם שוכרים שונים בגין התקופות האמורות, החברה לא הכירה בתקופת הדוח בהכנסות בגין חלק מדמי השכירות והניהול האמורים, בסכום כולל של כ-11 מיליון ש"ח.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם ניתן להעריך כיצד יתפתח משבר הקורונה בשנים הקרובות ומה יהיה היקף השפעתו על הכלכלה העולמית והמקומית, ובהתאם על פעילות הקבוצה.

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	איירפורט סיטי בע"מ
הקבוצה	-	החברה והחברות המאוחדות שלה.
חברות מאוחדות	-	חברות לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
הסדרים משותפים	-	הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות, חברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2022.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקל חדש, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב ביותר. השקל החדש הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים: מכשירים פיננסיים נגזרים ואחרים, אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן, הפרשות, נכסי והתחייבויות מסים נדחים, נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נכסים שאינם שוטפים והשקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשך שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות גם פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך שלוש שנים.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית 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 החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

ההערכות, האומדנים וההנחות המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים, נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. 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:

- מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת מדיניות החברה, נמדד הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מערכי שווי חיצוניים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן של עיקרי הנדל"ן להשקעה נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה (ראה גם באור 4 בדבר קביעת שווי הוגן ובאור 14 בדבר נדל"ן להשקעה).

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)**

- התחייבויות תלויות - בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות בין היתר על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.
- למידע נוסף בדבר חשיפת החברה לתביעות ראה באור 34 בדבר התחייבויות תלויות.
- ירידת ערך של מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה - ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות ההשלמה הנדרשות, עלויות אשראי ועלויות המכירה הנדרשות למכירת המלאי. ראה באור 10 בדבר מלאי בניינים למכירה ובאור 11 בדבר מלאי מקרקעין.
- שיטה מדידת התקדמות - הקבוצה מודדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הנדרשות להשלמת מחויבות הביצוע. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. שינוי בשיטת המדידה כאמור עלול לגרום לשינוי בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו בגין פרויקט לבניה.
- התחייבות למתן שירותי בניה - החברה אמדה את גובה ההתחייבות למתן שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקט פינני-בינוי בבתי ים (בשותפות עם חב' מצלאוי - ראה באור 5.10 ב.5) בהתחשב בגובה העלויות הצפויות בפרויקט בתוספת רווח קבלני כמקובל בשוק.

ו. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטובות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. בסיס האיחוד****(2) חברות מאוחדות**

חברות מאוחדות הינן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של חברות מאוחדות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום הפסקת השליטה. המדיניות החשבונאית של החברות הבנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(3) חברות כלולות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לחברה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה שליטה או שליטה משותפת. חברות כלולות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני מהיום שבו מתקיימת ההשפעה המהותית ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד השפעה מהותית.

(4) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראייה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס האיחוד (המשך)

(4) זכויות שאינן מקנות שליטה

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה במועד צירוף העסקים

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד. בחירה במדיניות חשבונאית זו אינה מותרת עבור מכשירים אחרים העומדים בהגדרה של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה: אופציות למניות רגילות). מכשירים אלו ימדדו בשווי הוגן או לפי הוראות תקני IFRS רלוונטיים אחרים.

הקצאת הרווח הכולל בין בעלי המניות

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הכל רווח כולל מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לשינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף ישירות לקרן הון.

כמו כן, בעת שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, תוך שימור שליטה, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה.

(5) יתרות ועסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת עריכת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות החברה בהשקעות אלו.

ב. מטבע חוץ

(1) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של החברה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הסעיפים הכספיים הינו ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות בתחילת השנה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן.

פרטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים בדרך כלל לרווח והפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מטבע חוץ (המשך)

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ תורגמו לשקל חדש לפי שערי החליפין שבתוקף לתאריך הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים לתקופה. הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון ב"קרן הון מהפרשי תרגום" (להלן - קרן תרגום). כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של הקבוצה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוזנים. כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

ג. מכשירים פיננסיים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

גריעת נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי מועברים באופן מהותי. אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. בקביעת המודל העסקי של הקבוצה, נלקחו בחשבון שיקולים הכוללים את:

- המדיניות והמטרות המוצהרות לגבי התיק ויישום המדיניות בפועל, ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית, בשמירה על פרופיל ריבית מסוים, בהתאמת משך חיי הנכסים הפיננסיים למשך חיי התחייבויות קשורות כלשהן או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים;
- האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה של הישות הביצועים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה;
- תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.

העברות של נכסים פיננסיים לצדדים שלישיים בעסקאות שאינן כשירות לגריעה אינן נחשבות מכירות לצורך הערכת המודל העסקי, זאת באופן עקבי להמשך ההכרה של הקבוצה באותם נכסים פיננסיים.

נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

ערבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, ערבות פיננסית מוכרת לפי שוויה ההוגן. בתקופות עוקבות ערבות פיננסית נמדדת (אלא אם חל סעיף (a), (b) IFRS 9.4.2.1 לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שמוכר בהתאם להוראות IFRS 9 בדבר הפסדי אשראי חזויים לבין ההתחייבות שהוכרה לראשונה לאחר שהופחתה בהתאם להוראות IFRS 15. כל עדכון של התחייבות בהתאם לאמור נזקף לרווח והפסד.

הון מניות

מניות רגילות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון. עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. העלויות מנוכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

מניות באוצר

כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר. כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון והעודף שנובע מהעסקה נזקף ליתרת הפרמיה, ואילו חוסר שנובע מהעסקה מוקטן מיתרת העודפים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ד. רכוש קבוע****(1) הכרה ומדידה**

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

העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

רווח או הפסד מגרעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגרעת הנכס לערך בספרים ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח והפסד.

(2) פחת

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע.

שיעורי הפחת השנתיים הם:

	%
כלי רכב	15
מבנים	4-15
ריהוט וציוד משרדי	6-33

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושי וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח.

ה. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי החברה כבעלים או בחכירה) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים למטרות מנהליות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. העלות כוללת הוצאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלויות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללות עלות חומרים, עבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי לא מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל.

במעבר מנדל"ן להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש הבעלים) או למלאי, מתקבע השווי ההוגן למועד זה כעלות הרכוש הקבוע או המלאי, לפי העניין, לצורך הטיפול החשבונאי העוקב.

רווח או הפסד מגרעת נדל"ן להשקעה נקבעים לפי השוואת התמורה מגרעת הנכס לערכו בספרים ומוכרים בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(למידע נוסף ראה גם באור 4 בדבר קביעת שווי הוגן ובאור 14 בדבר נדל"ן להשקעה).

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מלאי מקרקעין ודירות למגורים

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההון במועד ההתקשרות בהסכם, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההון של שירותי הבנייה הניתנים לבעל הקרקע.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל בניין או מספר בניינים
- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

2. ירידת ערך

נכסים פיננסיים, נכסי חוזה

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת;
- נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15);

הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות, נכסי חוזה וחייבים בגין חכירה בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חי המכשיר.

גבי נכסי חוב אחרים, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים:

- מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן
- מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה. בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה.

הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חי המכשיר הפיננסי. התקופה המרבית שנקלחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החזוית המרבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל. הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. ירידת ערך (המשך)

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה. ראייה שנכס פיננסי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:

- קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה;
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים;
- ארגון מחדש של הלוואה או תשלום המגיע לקבוצה בתנאים אשר הקבוצה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים;
- צפוי שהלווה יגיע לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר;

הצגת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לפעולות אכיפה על מנת לקיים את נהלי הקבוצה להחזר סכומים. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

ח. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

(1) תביעות משפטיות ומוסדות

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

(2) אחריות טיב בנייה

הפרשה לאחריות טיב בנייה מוכרת, כאשר הדירות בגינן ניתנה האחריות, נמכרות. ההפרשה מבוססת על נתונים היסטוריים ועל שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות שלהן בהתאם להערכת הנהלת החברה.

(3) שיקום אתר

בהתאם למדיניות המוצהרת של הקבוצה לשימור הסביבה ובהתאם לדרישות החוק, מוכרת הפרשה לשיקום אתר בו נמצאת קרקע מזוהמת וההוצאה המתייחסת, במועד בו מזוהמת הקרקע.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ט. הכנסות****הכנסות**

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
- (ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
- (ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה) וכן
- (ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומוזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
- (ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

בתחום הנדל"ן היזמי, במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה באמצעות אמידת הסכום הסביר ביותר שיתקבל מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווי ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ט. הכנסות (המשך)****קיום מחויבויות ביצוע**

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח.

בתחום הנדלי'ן היזמי, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמסקף את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך הקבוצה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס) עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. בפרויקטים של נדלי'ן יזמי עבור מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבניה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין או מגרש בכללותו.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדלי'ן היזמי עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

במדידת התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על תשומות, עלות שהתהוותה ואינה פרופורציונאלית להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינה נלקחת בחשבון במדידת שיעור ההשלמה. במקרים אלו הקבוצה מכירה בהכנסות בסכום שווה לעלות של סחורה ששימשה לקיום מחויבות הביצוע (קרי מרווח אפס), בהתקיים כל התנאים הבאים: הסחורה אינה נפרדת; חזוי שהלקוח ישיג שליטה על הסחורה זמן משמעותי לפני קבלת השירותים המתייחסים; עלות הסחורה משמעותית ביחס לסך עלויות החוזה החזויות; וכן הקבוצה רוכשת את הסחורה מצד שלישי ואינה מעורבת באופן משמעותי בעיצוב וייצור הסחורה.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

עלויות שהוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

בכל תקופת דיווח הקבוצה בוחנת האם הערך בספרים של הנכס שהוכר כאמור עולה על יתרת הסכום של התמורה שהישות מצפה לקבל בתמורה לסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס, בניכוי העלויות המתייחסות במישרין להספקת סחורות או שירותים אלה אשר לא הוכרו כהוצאות, ובמידת הצורך, מוכר הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

אחריות

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד ולכן מהווה מחויבות ביצוע נפרדת, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים מול לקוחות, הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ט. הכנסות (המשך)****קניזו נכס חוזה והתחייבות חוזה**

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. נכסי חוזה מוצגים בדוחות אלו בסעיף הכנסות לקבל מרוכשי דירות והתחייבויות חוזה מוצגות בסעיף מקדמות מרוכשי דירות.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת סחורות לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

י. מענקי ממשלה

מענקי ממשלה מוכרים לראשונה בשווי הוגן כאשר קיים ביטחון סביר שהם יתקבלו ושהקבוצה תעמוד בתנאים המזכים בקבלתם. מענקי ממשלה בלתי מותנים מוכרים כאשר הקבוצה זכאית לקבלם.

יא. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, רווחים משינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, רווחים מהפרשי שער, ורווחים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד.

הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת התשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות ובגין תמורה נדחית, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות, חייבים ונכסי חוזה המוצגים במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות) והפסדים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון

רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יא. הכנסות והוצאות מימון (המשך)**

הכנסות והוצאות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות והוצאות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי או לעלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית, לפי העניין. עם זאת, עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי שנרכשו או שנוצרו, או נכסים פיננסיים אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, הכנסות הריבית מחושבות תוך יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

יב. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. הוצאת מסים על ההכנסה נוקפת לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים או נזקפת ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעת מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוק שנחקק או נחקק למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים משנים קודמות.

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרות כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתאם לשיטה המאזנית, בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. החברה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות מאוחדות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בערך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

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

קיצוז נכסי והתחייבויות מיסים נדחים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים מיושבים בו זמנית.

נכסי מסים נדחים מוכרים בספרים כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות תתממשנה, הם מופחתים.

עסקאות בין חברתיות

מס נדחה בגין עסקאות בין חברתיות בדוח המאוחד נרשם לפי שיעור המס החל על החברה הרוכשת.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יג. עסקאות עם בעל שליטה**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במשור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

יד. רווח למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה, לאחר התאמה בגין מניות באוצר.

הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין מניות באוצר, ובגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות אגרות חוב הניתנות להמרה במניות, כתבי אופציה למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

טו. חכירות**נכסים המוכחים על ידי הקבוצה**

חכירות שבהן הקבוצה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית או מימונית. הסיווג של חכירה כמימונית או תפעולית תלוי במהות העסקה ומבוצע במועד ההתקשרות בחכירה ומוערך מחדש רק אם יש תיקון בתנאי החכירה. שינויים באומדנים כגון אורך חייו הכלכליים של הנכס או ערך השייר, או שינויים בנסיבות, אינם גורמים לסיווג חדש של החכירה.

חכירות תפעוליות

חכירות שאינן מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס מסווגות כחכירות תפעוליות.

הקבוצה מכירה בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה.

עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

טו. תקנים חדשים שטרם אומצו**תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת**

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) וקיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון, זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או כבלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון יכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 4 - קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, 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 בבאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

א. נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה)

הקבוצה אומדת את השווי של הנדל"ן להשקעה העיקריים אחת לשנה באמצעות שמאים חיצוניים, אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים מתאימים וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג 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 בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים. למידע נוסף ראה באור 14 בדבר נדל"ן להשקעה.

ב. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

השווי ההוגן, אשר נמדד לצורך מתן גילוי, נקבע תוך התייחסות למחיר הרכישה המצוטט שלהן (Quoted closing asking price) בסגירת המסחר, למועד הדיווח. במידה ולא קיים מחיר מצוטט, השווי ההוגן נמדד תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק (כגון שימוש בעקום ריבית), ובאמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח. שיעור ריבית השוק בגין חוזי חכירה מימונית נקבע תוך התייחסות לחוזי חכירה דומים.

ג. הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים אחרים

השווי ההוגן של הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים אחרים, נקבע על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד המדידה. לקוחות וחייבים לזמן קצר ללא שיעור ריבית נקוב נמדדים בסכום החשבונאית המקורית, אם השפעת ההיוון אינה מהותית. השווי ההוגן של הלוואות וחייבים נקבע במועד ההכרה הראשוני. בתקופות עוקבות למועד ההכרה הראשוני, מחושב השווי ההוגן לצורך מתן גילוי בלבד.

ד. השקעות במניות ובמכשירי חוב

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד, נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המצוטט שלהם (Quoted closing bid price) בסגירת המסחר, למועד המדידה. במידה ולא קיים מחיר מצוטט, השווי ההוגן נמדד תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק (כגון שימוש בעקום ריבית) ובאמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים, תוך שימוש בתזרימי מזומנים עתידיים חזויים ושיעור היוון המקובל בשוק. למידע נוסף לגבי היררכיית שווי הוגן ראה באור 37.ה(3) בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
241,483	227,723	מזומנים
665,325	309,171	פקדונות לזמן קצר
906,808	536,894	

לפרטים בדבר סיכון אשראי ושיעורי ריבית, ראה באור 37 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - ניירות ערך מוחזקים למסחר

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
158,024	256,790	מניות
361,790	223,632	אגרות חוב קונצרניות
13,604	5,316	אגרות חוב קונצרניות הניתנות להמרה
533,418	485,738	

באור 7 - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,292	19,005	פקדונות בנאמנות (1)
145	700	אחרים
2,437	19,705	

(1) סך של כ- 17,061 אלפי ש"ח הינו בגין פרויקט בניה למגורים, לפרטים נוספים ראה באור 5.ב.10.

באור 8 - לקוחות והכנסות לקבל מרוכשי דירות

א. לקוחות

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,169	82,536	חובות פתוחים
16,119	24,000	הכנסות לקבל
624	1,949	המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי
100,912	108,485	
(16,702)	(11,285)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
84,210	97,200	

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה וסיכון אשראי של יתרות הלקוחות ראה באור 37 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 8 - לקוחות והכנסות לקבל מרוכשי דירות (המשך)

ב. הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומקדמות מרוכשי דירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	
מקדמות מרוכשי דירות	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,815	5,102

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	
מקדמות מרוכשי דירות	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,405	102,273

באור 9 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,309	34,170
49,120	62,485
1,094	1,191
7,790	-
-	5,071
3,192	5,840
84,505	108,757

מוסדות
 מקדמות לספקים (1)
 הוצאות מראש
 חייבים בגין השתתפות בבניה (2)
 חלות שוטפת וריבית לקבל של הלוואה לזמן ארוך (3)
 חייבים אחרים

(1) כולל בעיקר מקדמה בסך של 55 מיליון ש"ח לקבלן המבצע בפרויקט במתחם שרונה בתל - אביב.

(2) השתתפות של שוכר בעלויות בניה של נכס שמושכר לו.

(3) ראה באור 11.ג'

באור 10 - מלאי בניינים למכירה

א(1). נכסים שוטפים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
375,731	452,171
240	3,020
49,288	40,752
94,411	61,696
289	289
9,889	104,738
529,848	662,666

שער הים, נתניה (ראה באור ב.1)
 נצבא סיטי, ראש העין (ראה באור ב.2)
 מבשרת הקטנה, מבשרת ציון (ראה באור ב.3)
 נצבא פארק, הרצליה (ראה באור ב.4)
 סנטרל צרפתי, ראשון לציון
 פרויקט "רובע איילון", בת ים (ראה באור ב.5)

א(2). נכסים בלתי שוטפים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
732,966	732,394
156,486	165,540
889,452	897,934

נצבא סיטי, ראש העין (ראה באור ב.2)
 נצבא פארק, הרצליה (ראה באור ב.4)

באור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)**ב. מידע נוסף****1. פרויקט שער הים בנתניה**

הפרויקט כולל שטח של כ-6.4 דונם על חוף ימה של נתניה. התב"ע החלה על הפרויקט (להלן - התב"ע שבתוקף) מאפשרת הקמת בניין בן 36 קומות הכולל עד 200 יחידות דיור וכן כ-2,000 מ"ר למסחר, 70 יחידות מלונאיות וחניות. על פי התב"ע שבתוקף, קיימת דרישה לביצוע מטלות ציבוריות המוערכות על ידי החברה המאוחדת בסך של כ-15 מיליון ש"ח ואשר בגינן נחתם הסכם מטלות בין העירייה לחברה המאוחדת. בדוחות הכספיים כלולה הפרשה בגין התחייבות זאת.

בשנת 2014 התקבל היתר בניה להקמת שטח של כ-35 אלפי מ"ר במתחם הכולל כ-3.7 אלפי מ"ר שטח עיקרי המיועד למלונאות, כ-1.5 אלפי מ"ר המיועדים למסחר והיתרה כוללת שטחי שירות, המיועדים בעיקר לחניה. בשנת 2016 התקבל היתר בניה להקמת 108 דירות (שחלקן דירות דופלקס). בשנת 2019 הגישה החברה המאוחדת בקשה לשינויים בהיתר הבנייה שיאפשרו הקמת בניין בן 32 קומות הכולל 168 דירות, על בסיס התב"ע שבתוקף. בחודש אוקטובר 2020 התקבל היתר לבניית הדירות כאמור.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הסתיימו עבודות המלונית והקמת שלד הבניין והחברה המאוחדת פועלת להמשך השלמת הקמתו.

2. נצבא סיטי - ראש העין

בחודש פברואר 2009, זכתה חברה מאוחדת, מפעלי תחנות בע"מ (להלן - מפעלי תחנות) במכרז שפרסם מינהל מקרקעי ישראל (כיום-רשות מקרקעי ישראל, להלן - רמ"י), לחתימת חוזה פיתוח ביחס למקרקעין להקמת שכונת מגורים הכוללת 1,072 יחידות דיור (להלן - מתחם המגורים) וכן כ-210,000 מ"ר לתעסוקה (להלן - מתחם התעסוקה) בראש העין, בסמיכות לצומת קסם ולכבישים 5 ו-6 (להלן ביחד - פרויקט "נצבא סיטי"). בתמורה לזכויות בפרויקט "נצבא סיטי" שילמה מפעלי תחנות לרמ"י סך של 137 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הסכום האמור מהווה תשלום דמי חכירה שנתיים מראש ל-98 שנה בגין מתחם המגורים ול-49 שנה בגין מתחם התעסוקה.

בהתאם להערכת שווי שקיבלה מפעלי תחנות ממעריך חיצוני ייחסה מפעלי תחנות כ-44% מעלות הרכישה למתחם התעסוקה אשר סווג לנדל"ן להשקעה וכ-56% למתחם המגורים אשר סווג כמקרקעין לבנייה. בחודש יולי 2009, נחתמו חוזה הפיתוח בגין מקרקעי פרויקט "נצבא סיטי" לתקופה של 7 שנים ועם השלמת ההתחייבויות על פיהם, ייחתמו חוזה חכירה בגינם. בשנת 2016 האריכה רמ"י את תקופת הפיתוח עד ליום 1 במרץ 2019 ובחודש דצמבר 2020 הוארך הסכם הפיתוח עד ליום 1 בינואר 2025.

במסגרת רכישת פרויקט "נצבא סיטי", התחייבה מפעלי תחנות לשלם לעיריית ראש העין (להלן - העירייה) אגרות, היטלי פיתוח ותשלומי חובה בסכום שלא יפחת מ-191.7 מיליון ש"ח בגין מרכיבי הקרקע והבניה. בשנת 2009, שילמה מפעלי תחנות לעירייה סכום של כ-4.2 מיליון ש"ח בגין הוצאות תכנון ומקדמה על חשבון אגרות והיטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרקע בסך של 20 מיליון ש"ח. יתרת האגרות והיטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרקע בסך של כ-62.8 מיליון ש"ח היו אמורים להיות משולמים ב-60 תשלומים חודשיים שווים החל מחודש פברואר 2012. בשנת 2014 חתמו מפעלי תחנות והעירייה על הסכם לביצוע עבודות הפיתוח על ידי מפעלי תחנות חלק תשלום אגרות והיטלים (אשר אושר על ידי משרד הפנים), ובהתאם לא שילמה מפעלי תחנות תשלום כלשהו מ-60 התשלומים האמורים. נכון למועד הדיווח השלימה מפעלי תחנות את מרבית עבודות הפיתוח. בשנת 2014 נחתם הסכם בין מפעלי תחנות לבין תאגיד המים על פיו על מפעלי תחנות לשלם לתאגיד המים היטלים בגין מתחם המגורים ומתחם התעסוקה בסך של כ-64 מיליון ש"ח (כאשר הסכום האמור הינו אומדן בלבד). הוסכם כי מהסכום כאמור יקוזזו עלויות עבודות מים וביוב אשר מפעלי תחנות תבצע בעצמה. נכון למועד הדיווח מסתכמת יתרת ההתחייבות בגין הסכום האמור בכ-16 מיליון ש"ח.

באור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

- ב. מידע נוסף (המשך)
 2. נצבא סיטי - ראש העין (המשך)

להלן תיאור תמציתי של הזכויות בפרויקט "נצבא סיטי":

מתחם התעסוקה (בשטח של כ-318 דונם) כולל זכויות בניה בשטח עילי כולל של כ-286 אלפי מ"ר (עיקרי ושירות) לייעודים של משרדים, מסחר ועוד וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשטח של כ-330 אלפי מ"ר. התב"ע החלה על מתחם זה כוללת שני שלבי ביצוע, בכפוף לתנאים שונים שנקבעו בה. במתחם זה כולל שטח (כ-117 דונם) המיועד "לתכנון בעתיד", כאשר התכליות והשימושים המותרים בו ייקבעו על פי תוכנית מפורטת שתוכן בעתיד על ידי מפעלי תחנות (ללא כל תשלום נוסף לרמ"י). מתחם המגורים (בשטח של כ-86 דונם) כולל זכויות בניה להקמת 1,270 יחידות דיור (לאחר אישור תב"ע מקומית). בנוסף, במתחם המגורים זכויות בניה לשטחי מסחר בהיקף של כ-9 אלפי מ"ר.

יצוין, כי במידה וישופרו בעתיד תנאי תוכניות בניין עיר החלות על מקרקעי פרויקט "נצבא סיטי", לא תשלם מפעלי תחנות סכומים נוספים לרמ"י בגין כך.

מפעלי תחנות קיבלה היתר בניה להקמת 1,232 יחידות דיור (לאחר שינוי תב"ע שכלל ניוד זכויות). בשנת 2013 התקשרה מפעלי תחנות בהסכם עם קבלן מבצע, להקמת יחידות הדיור האמורות בשני שלבים - שלב ראשון הכולל 628 יחידות דיור והשלב השני הכולל את יתרת יחידות הדיור, בתמורה כוללת של כ-784 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה. הקמת שלב א' החלה בשנת 2015 והושלמה בשנת 2019 והקמת שלב ב' החלה בחודש מרס 2016 והושלמה בשנת 2020.

למועד הדיווח נמכרו 615 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-816 מיליון ש"ח. כל יחידות הדיור שנמכרו כאמור נמסרו לרוכשים.

בחודש אוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה כי 50% מפרויקט המגורים "נצבא סיטי" (617 יחידות דיור) ייועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן - חוק העידוד), לתקופה של 5 שנים מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבניה. בכוונת החברה המאוחדת למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תקופה זו. בגין יחידות הדיור שתשכרנה במסגרת חוק העידוד, החברה המאוחדת תהיה זכאית, בין היתר, לפחת מואץ בתקופה האמורה של 20%, שיעור מס של 11% בגין מלוא הפרויקט (כולל בגין הדירות למכירה) ופטור ממע"מ בגין מכירת יחידות הדיור האמורות, לכשתימכרנה.

3. פרויקט "מבשרת הקטנה"

בשנת 2013 זכתה חברה מאוחדת במכרז שפרסם רמ"י בקשר למגרש בשטח של כ-18 דונם לבניית 66 יחידות דיור בפרויקט "מבשרת הקטנה" במבשרת ציון שבירושלים (להלן - פרויקט "מבשרת הקטנה") בתמורה לסך של כ-43 מיליון ש"ח. בשנת 2016 נחתם הסכם בין החברה המאוחדת לקבלן מבצע, להקמת כל יחידות הדיור האמורות, בתמורה לסכום של כ-66 מיליון ש"ח. נכון למועד הדיווח נמכרו 55 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-155 מיליון ש"ח. נכון למועד הדיווח נמסרו 37 דירות.

בשנת 2019 הגישה החברה המאוחדת תב"ע בסמכות ועדה מקומית לפיצול של 9 יחידות דיור בפרויקט, כך שסך יחידות הדיור בפרויקט יהיה 75 יחידות דיור. נכון למועד הדיווח התקבלה החלטת הוועדה המקומית לאשר את התב"ע האמורה בתנאים מסוימים, אשר לאחר שימולאו תפורסם ההחלטה למתן תוקף.

באור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)**ב. מידע נוסף (המשך)****4. נצבא פארק - הרצליה**

בחודש דצמבר 2017, התקבל היתר בניה להקמת 150 יחידות דיור במתחם התחנה המרכזית לשעבר בהרצליה. בחודש ינואר 2019, החלה החברה המאוחדת לשווק 150 יחידות דיור בפרויקט "נצבא פארק", בהרצליה (שלב א' מפרויקט העתיד לכלול כ-400 יחידות דיור וכ-1,400 מ"ר מסחר). החברה המאוחדת התקשרה עם בנק להעמדת ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. בתמורה שיעבדה החברה המאוחדת את הקרקע האמורה.

נכון למועד הדיווח נמכרו 90 יחידות דיור בתמורה לכ-213 מיליון ש"ח. כל יחידות הדיור שנמכרו כאמור נמסרו לרוכשיהן.

בחודש נובמבר 2020, החליט דירקטוריון החברה כי 50% מיתרת הדירות שטרם נמכרו עד אותו מועד (113 יחידות דיור) בפרויקט המגורים "נצבא פארק" בהרצליה (57 יחידות דיור), שבבעלות חברה מאוחדת, ייועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד, לתקופה של 5 שנים מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבניה. בכוונת החברה המאוחדת למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תקופה זו. בגין יחידות הדיור שתושכרנה במסגרת החוק, החברה המאוחדת תהיה זכאית, בין היתר, לפחת מואץ בתקופה האמורה של 20%, שיעור מס של 11% בגין מלוא הפרויקט (כולל בגין הדירות למכירה) ופטור ממע"מ בגין מכירת יחידות הדיור האמורות, לכשתימכרנה.

5. פרויקט יוספטל רובע איילון (פינוי-בינוי) - בת ים

בחודש דצמבר 2019, חברה מאוחדת התקשרה עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן-מצלאוי) בהסכם לשיתוף פעולה על פיו יפעלו הצדדים במתכונת של עסקה משותפת לצורך קידום, ביצוע ושיווק של פרויקט "פינוי-בינוי ו-פינוי-בינוי" בבת-ים (להלן-הפרויקט), כאשר חלקו של כל צד בעסקה המשותפת יהיה 50% (להלן-העסקה המשותפת).

הפרויקט כולל הריסה של 240 יחידות דיור והקמת כ-1,093 יחידות דיור חדשות וכן שטחי מסחר ותעסוקה בשטח כולל של כ-25,000 מ"ר, בשני שלבי ביצוע: שלב א' הכולל הריסת 2 בנייני מגורים הכוללים 96 יחידות דיור והקמת 3 בנייני מגורים הכוללים 576 יחידות דיור וכן שטחי תעסוקה ומסחר ושלב ב' הכולל הריסת 3 בנייני מגורים הכוללים 144 יחידות דיור והקמת 3 בנייני מגורים הכוללים 502 יחידות דיור ושטחי תעסוקה ומסחר.

מצלאוי חתמה עם כל בעלי הזכויות ביחידות הקיימות הכלולות בשלב א' על הסכמי פינוי-בינוי הכוללים תנאים מתלים שונים. בשנת הדוח התקבל היתר הריסה וכן היתר דיפון וחפירה. כל הבניינים הכוללים בשלב א' פונו ונהרסו, מצלאוי מבצעת עבודות דיפון וחפירה והיא פועלת לקבלת היתר בניה לשלב א'.

ניהול הפרויקט יבוצע על ידי מצלאוי. ממועד תחילת עבודות הבניה מצלאוי תהיה זכאית לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בשווי כולל של 1.5% מסך עלויות ההקמה של הפרויקט בתוספת מע"מ. החברה המאוחדת תהיה זכאית לקבל מהעסקה המשותפת דמי ניהול בשווי כולל של 0.5% מסך העלויות האמורות, בתוספת מע"מ.

לצורך ביצוע עבודות הבניה בכל אחד משלבי הפרויקט, הצדדים יתקשרו עם מצלאוי בהסכם קבלן מבצע על בסיס פאושלי, בנוסח המוסכם בין הצדדים והכולל תנאים מקובלים בפרויקטים בסדר גודל דומה. במקרה של הפרת הסכם הקבלן המבצע על ידי מצלאוי, החלטה על ביטולו ועל החלפת מצלאוי קבלן מבצע, תתקבל על ידי החברה המאוחדת בלבד.

החברה המאוחדת תעמיד לעסקה המשותפת את ההון העצמי הדרוש לביצועו של כל שלב בסכום שלא יעלה על 140 מיליון ש"ח. המימון ביחס לשלב א' יועמד בריבית שנתית בשיעור של 4% (במנגנון התאמות שנקבע בהסכם). המימון ביחס לשלב ב' יועמד בריבית שנתית השווה לשיעור ריבית בנק ישראל (ולא פחות מ-0.25%) בתוספת 3.75%.

באור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)**ב. מידע נוסף (המשך)****5. פרויקט יוספטל רובע איילון (פינוי-בינוי) - בת ים (המשך)**

החברה המאוחדת תהיה רשאית להעמיד הלוואות לגבי כל שלב בפרויקט, כאשר סכום המימון לגבי שלב א' יישא ריבית שנתית בשיעור 3.5% (במנגנון שינויים שנקבע בין הצדדים) ולגבי שלב ב', ריבית בנק ישראל בתוספת 3.25% ובכפוף להעמדת בטחונות על ידי מצלאוי לחברה המאוחדת. בהתאם להסכם, העבירה החברה המאוחדת למצלאוי סך של 5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כהחזר חלקי של הוצאות שונות. החברה המאוחדת תהיה זכאית לתשואה מובטחת לגבי כל שלב בפרויקט, בסכום שיהיה שווה ל: ההון העצמי שהעמידה; כפול תקופת הפירעון הממוצעת המשוקללת של ההון העצמי האמור (מח"מ); כפול 8%. ככל שהתשואה מהפרויקט תהיה נמוכה מהתשואה המובטחת האמורה, מצלאוי תשלם לחברה המאוחדת את ההפרש.

להבטחת החזר ההון העצמי שתעמיד כאמור החברה המאוחדת (לרבות התשואה המובטחת), פירעון ההלוואות והסכום שייקבע בהסכם הקבלן המבצע כערבות ביצוע, מצלאוי תשעבד לטובת החברה המאוחדת את כל זכויותיה ביחס לשלב הרלוונטי בפרויקט.

בחודש ספטמבר 2020, התקשרו החברה המאוחדת ומצלאוי (להלן-החברות) עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לשלב א' של הפרויקט (להלן-ההסכם), על פיו יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרת מימון לפרויקט בהיקף של 1,058 מיליון ש"ח לצורך העמדת ערבויות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וערבויות שונות נוספות וכן סך של 100 מיליון ש"ח כאשראי פיננסי למימון ההקמה, אשר יפרע עד לא יאוחר מאמצע שנת 2025. העמדת המימון האמור כפופה לתנאים מקובלים בהסכמים מסוג זה ובכללם שעבוד זכויות החברות ובעלי הקרקע במקרקעי הפרויקט, מכירת יחידות במכירה מוקדמת בהיקפים שנקבעו בהסכם, העמדת הון עצמי על ידי החברות בסך של עד 129 מיליון ש"ח (אשר יכול שיופחת עד לסך 85 מיליון ש"ח, בהתאם לעמידה ביעדי מכירות כקבוע בהסכם). ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי. החברה ערבה להתחייבויות החברה המאוחדת על פי ההסכם.

ברבעון השני של שנת 2021, התקבל היתר לחפירה ודיפון. בעקבות קבלת ההיתר האמור, יצרה הפעילות המשותפת התחייבות למתן שירותי בנייה כנגד סעיף מלאי ביניים למכירה בזמן קצר עבור בעלי הדירות הנוכחיים בפרויקט. סך ההתחייבות שנוצרה הינה בגובה של כ-165 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו 50%).

בתקופת הדוח נמכרו 239 דירות בפרויקט בתמורה כוללת (100%) של כ-453 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדיווח נמכרו 32 דירות נוספות בתמורה כוללת של כ-74 מיליון ש"ח.

באור 11 - מקרקעין לבנייה

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,560	21,560	ראשון לציון - מתחם מגורים (א)
39,485	39,485	חדרה - מתחם מגורים (ב)
-	186,430	תל אביב-חניון כיכר אתרים (ג)
61,045	247,475	

א. בשנת 2009 רכשה חברה מאוחדת קרקע בצפון מזרח ראשון לציון בשטח כולל של כ-102.7 דונם, אשר יעודה הנוכחי הוא קרקע חקלאית, בתמורה לסך של כ-20.6 מיליון ש"ח ובנוסף שילמה כ-1 מיליון ש"ח מס רכישה. החברה המאוחדת מתעתדת לפעול לשינוי הייעוד של הקרקע למגורים, במטרה להקים עליהן דירות מגורים.

ב. קרקע בשטח של כ-31.5 דונם בחדרה, המיועדת לבניה של 74 יחידות מגורים צמודות קרקע, שנרכשה בשנת 2014 מאקוויטל בע"מ (בעלת השליטה בעקיפין בחברה).

ג. ביום 11 באוגוסט 2021, התקשרה החברה בהסכם עם חברה לא קשורה (להלן-המוכרת), על פיו רכשה החברה מהמוכרת 50% מזכויות המוכרת במקרקעין בתל אביב המהווים חניון (חניון ככר אתרים) בתמורה לסך של כ-175.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובנוסף שילמה מס רכישה בסך של כ-10 מיליון ש"ח. כמו כן נחתם באותו מועד בין הצדדים הסכם עסקה משותפת לצורך תפעול החניון וכן קידום, תכנון, הקמה ושיווק של זכויות על פי תוכניות עתידיות, ככל שיאושרו במקרקעין, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי החברה תעמיד למוכרת הלוואה בסך של כ-185.8 מיליון ש"ח לתקופה של חמש שנים, שתישא ריבית שנתית בשיעור של 1.8%, כאשר קרן ההלוואה והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן. הריבית וחלק מקרן ההלוואה יוחזרו בתשלומים רבעוניים, כאשר עיקר קרן ההלוואה תוחזר בתום תקופת ההלוואה.

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	(1) הרכב
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,068	18,419	עלות המניות
22,803	666	חלק הקבוצה ברווחים ממועד הרכישה
(17,300)	(17,300)	הפרשה לירידת ערך
24,571	1,785	
2,580	792	הלוואות לחברה כלולה ולעסקה משותפת
27,151	2,577	

(2) תנועה בהשקעות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
34,228	40,720	27,151	יתרה לתחילת שנה
8,669	(13,646)	(7,718)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו
-	-	(15,068)	כניסה לאיחוד של חברה כלולה
(2,177)	77	(1,788)	שינוי בהלוואות, נטו
40,720	27,151	2,577	יתרה לסוף שנה

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות מאוחדות

(1) זכויות שאינן מקנות שליטה בנצבא החזקות 1995 בע"מ

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

1.74% 1.74%

שיעור זכויות הבעלות המוחזקות על-ידי
זכויות שאינן מקנות שליטה

תמצית נתונים מדוחות על המצב הכספי:

1,545,004	1,399,909
9,698,110	10,943,547
715,012	363,531
4,841,787	5,329,489
5,686,315	6,650,436
98,585	115,718

נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות
סה"כ נכסים נטו

הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה

(2) תמצית נתונים מדוחות על הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
497,685	466,884	514,123
131,625	174,540	52,178
629,310	641,424	566,301
690,611	27,479	1,024,609
(44,217)	8,705	(60,335)
646,394	36,184	964,274
11,237	630	16,778

הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
הכנסות ממכירת דירות
סה"כ הכנסות

רווח
רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח כולל

רווח כולל המוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה

נתונים מדוחות על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
216,909	139,297	400,209
(328,536)	(567,397)	(278,221)
198,735	333,267	(179,038)
(24,629)	1,956	(7,647)
62,479	(92,877)	(64,697)

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
תזרים מזומנים מפעילות השקעה
תזרים מזומנים מפעילות מימון
השפעת תנודות בשער החליפין

סה"כ שינוי במזומנים ובשווי מזומנים

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות מאוחדות (המשך)

(3) פרטים נוספים בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה

היקף ההשקעה בחברה	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת		זכויות החברה בהון	מדינת התאגדות	
	ערביות	הלוואות			
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
מאוחדת	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
אלפי ש"ח					
2021					
3,361,522	85,000	3,803,565	42.74	ישראל	נצבא החזקות 1995 בע"מ (*)
1,933,222	-	74,190	99.28	ישראל	נצבא חברה להתנחלות בע"מ (**)
944,649	-	228,160	92.46	ישראל	משגב חברה להשקעות בע"מ
117,695	-	46,860	93	ישראל	קשת מלונאות בע"מ
407	-	-	100	ישראל	קשת ניהול ואחזקה (1999) בע"מ
(2,101)	-	4,169	100	ישראל	קשת ייזום ופיתוח בע"מ
350,459	-	35,118	100	ישראל	תנובות קשת בע"מ
48,042	-	-	100	ישראל	קשת קונגרסים בע"מ
9,696	-	87,666	99.9	ישראל	איירפורט סיטי ייזום ופיתוח שותפות מוגבלת
2020					
2,422,909	86,817	3,466,416	42.74	ישראל	נצבא החזקות 1995 בע"מ (*)
2,024,347	-	74,190	99.28	ישראל	נצבא חברה להתנחלות בע"מ (**)
1,171,917	-	228,160	92.46	ישראל	משגב חברה להשקעות בע"מ
111,767	-	48,373	93	ישראל	קשת מלונאות בע"מ
419	-	-	100	ישראל	קשת ניהול ואחזקה (1999) בע"מ
(2,103)	-	4,169	100	ישראל	קשת ייזום ופיתוח בע"מ
307,623	-	49,536	100	ישראל	תנובות קשת בע"מ
(2,359)	-	78,874	99.9	ישראל	איירפורט סיטי ייזום ופיתוח שותפות מוגבלת

* אחזקה נוספת דרך נצבא חברה להתנחלות בע"מ.

** אחזקה אפקטיבית, כולל אחזקה באמצעות חברת משגב חברה להשקעות בע"מ.

בנושא שעבודים ומגבלות בקשר לחברות מאוחדות ראה באורים ג.20 ו-ג.34.

באור 13 - השקעות וחייבים לזמן ארוך

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,622	11,821	הכנסות לקבל (1)
13,672	-	מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
6,261	6,411	חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
-	201,000	הלוואות שניתנו (2)
7,004	7,585	אחרים
28,316	28,316	חייבים בגין הסדר נושים (3)
69,875	255,133	

- (1) הכנסות לקבל מיוחסות לתקופת חסד (גרייס) שניתנו לשוכרים במסגרת הסכמי השכירות.
- (2) סך של 181,991 אלפי ש"ח ו- 19,009 אלפי ש"ח הינם בגין הלוואות שניתנו לשותפים בפרויקט בנייה, ראה באור 11.ג' ובאור 10.ב.5 בהתאמה.
- (3) בעקבות קשיים תזרימיים אליהם נקלעה תמח"ת, ניתן בחודש ינואר 2012, נגד התמח"ת וחברת בת שלה צו הקפאת הליכים לתקופה שהוארכה מעת לעת וכן מונו להן נאמנים לתקופת הקפאת ההליכים (להלן- הנאמנים).
- בחודש ינואר 2016, אישר בית המשפט את הסדר הנושים לתמח"ת וחברת הניהול שלה (להלן-חברות התמח"ת) אשר בעקבותיו מחזיקה החברה המאוחדת ב- 100% ממניות התמח"ת.
- במסגרת הסדר הנושים שילמה החברה המאוחדת לנאמנים סך של 320 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).
- חברות מאוחדות הגישו לנאמנים תביעות חוב בסך כולל של כ-285 מיליון ש"ח. בשנת 2014 הגישו הנאמנים את הכרעתם בתביעות החוב האמורות, על פיה יש לאשר לחברה מאוחדת חוב מובטח בסך של כ-124 מיליון ש"ח (נכון ליום 12 בינואר 2012, לא כולל ריבית שנצברה בתקופת הקפאת ההליכים) וחוב במעמד רגיל בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח. יתרת הסכומים, בסך של כ-155 מיליון ש"ח, הינם במעמד של חוב נדחה. על החלטתם האמורה של הנאמנים הוגשו לבית המשפט המחוזי ערעורים על ידי החברה המאוחדת (לגבי הדחיית חלק מהחוב ואי הכרה בריבית) ועל ידי אגד ודן בטענה כי יש לדחות חלק מהחוב שהנאמנים קבעו כי הינו במעמד של חוב נדחה.
- בפסק דין שניתן בחודש אוגוסט 2017 בערעורים האמורים, נקבע מעמד החובות השונים ושיעור הריבית בגינם. בעקבות הקביעות בפסק הדין האמור, ובהתאם להערכת החברה, הפחיתה החברה את סכום החייבים בגין הסדר נושים בסכום של כ-8 מיליון ש"ח.
- החברה והחברות המאוחדות וכן אגד ודן, הגישו ערעור על פסק הדין האמור לבית המשפט העליון. בחודש דצמבר 2019 ניתן פסק דין בערעור לפיו אושר הסכם פשרה בין חברות מאוחדות לבין אגד ודן, במסגרתו תקבלנה אגד ודן סך של כ-7 מיליון ש"ח ולאגד, דן ונצבא לא תהיינה טענות ודרישות נוספות.
- נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולם לחברות המאוחדות על ידי הנאמנים סכום כולל של כ-213 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר 2020 הגישו הנאמנים לבית המשפט בקשה לאישור שכר טרחה סופי, על פיו התבקש בית המשפט לאשר לנאמנים שכר טרחה בסך של כ-42 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, או לחילופין שכר טרחה בסך של כ-33 מיליון בתוספת מע"מ, וכן אגרת השגחה לכונס הנכסים הרשמי בשיעור 20%. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, יתרת החייבים בגין הסדר הנושים כאמור לעיל, תפרע במלואה.

באור 14 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה במהלך השנה				
קרקעות פנויות	נכסים להשכרה	נדל"ן בהקמה	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
943,849	9,365,098	1,101,346	11,410,293	יתרה ליום 1 בינואר 2020
260,426	75,857	382,420	718,703	תוספות (ראה סעיף ב. (2))
-	106,977	(106,977)	-	סיווג
374	7,332	-	7,706	עדכון התחייבויות חכירה לזמן
7,731	(159,589)	(73,890)	(225,748)	ארוך, המוצגות בשווי הוגן
1,985	14,288	-	16,273	שינויים בשווי הוגן, נטו
1,214,365	9,409,963	1,302,899	11,927,227	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
57,417	137,614	141,917	336,948	תוספות - (ראה סעיף ב. (1))
-	45,096	-	45,096	עליה לשליטה בחברה כלולה
-	81,875	(81,875)	-	סיווג
-	2,993	-	2,993	עדכון התחייבויות חכירה לזמן
252,074	1,012,554	49,059	1,313,687	ארוך, המוצגות בשווי הוגן
(9,718)	(92,119)	-	(101,837)	שינויים בשווי הוגן, נטו(ראה ב. (3))
1,514,138	10,597,976	1,412,000	13,524,114	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
ב. פרטים נוספים				
(1) תוספות בשנת 2021 :				

א. בחודש אפריל 2021 הודיעה חברה מאוחדת כי היא מממשת זכות סירוב שהוקנתה לה בקשר לרכישת 50% מהזכויות בנכס הידוע כ"בית ישראל" בתל-אביב, בתמורה לסך של 126 מיליון ש"ח. בעקבות מימוש זכות הסירוב, בחודש יוני 2021 נחתם הסכם מכר על פיו רכשה החברה המאוחדת את הזכויות האמורות. מלוא התמורה שולמה בתקופת הדוח.

באור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך)

(2) תוספות בשנת 2020 :

א. בחודש ינואר 2020 רכשה חברה מאוחדת זרה בניין משרדים הכולל קומת מסחר בשטח כולל של כ-16,000 מ"ר במלגה שבספרד, בתמורה לסך של כ-23.5 מיליון אירו (כ-91 מיליון ש"ח). בכוונת החברה המאוחדת לשפץ ולהסב את המבנה לבית מלון שיכלול כ-200 חדרים וקומת מסחר. בגין הרכישה האמורה שילמה החברה המאוחדת מס רכישה ודמי תיווך בסך של כ-3.4 מיליון אירו (כ-13 מיליון ש"ח) אשר נרשמו כנגד ירידת ערך בסעיף שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

ב. בחודש ינואר 2020 רכשה החברה מקרקעין המהווים חלק ממגרש ברמת גן בתמורה לסך של כ-68 מיליון ש"ח. החברה מתעתדת להגיש בקשה לשינוי תב"ע שיאפשר לה להקים במקרקעין בניין המשלב משרדים בשטח של 12,800 מ"ר ו-140 יחידות דיור. בגין הרכישה האמורה שילמה החברה מס רכישה בסך של כ-4 מיליון ש"ח אשר נרשם כנגד ירידת ערך בסעיף שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. הרכישה האמורה מומנה מכספי תמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') שבוצעה בחודש מאי 2020 (ראה באור 21 ב.1). עד למועד ההנפקה, מומנה הרכישה האמורה באמצעות מימון ביניים.

ג. בשנת 2020 רכשה שותפות מוגבלת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, חטיבת קרקע בתל-אביב בשטח כולל של כ-4 דונם (לפני הפקעה) בתמורה לסך של כ-78 מיליון ש"ח. הרכישה מומנה מכספי הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') בחודש מאי 2020 (ראה באור 21 ב.1). ייעוד הקרקע הינו אזור תעסוקה, מסחר ומלונאות ובהתאם לתב"ע החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה כ-20 אלף מ"ר (עיקרי ושירות) וכן כ-23 אלף מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

ד. תוספות בנכסים להשכרה כוללות בעיקר: שיפוץ מלון הנסיכה באילת בסך של כ-24 מיליון ש"ח (סך של 12 מיליון ש"ח בגין הפרשה למס רכישה), רכישת חלק השותף בתחנה מרכזית בקריית שמונה בסך של כ-12 מיליון ש"ח, שיפוץ נכס במתחם אירפורט סיטי בסך של כ-9 מיליון ש"ח ותשלומים עבור היטלים ושיפוצים בנכסים שונים.

ה. תוספות בנכסים בהקמה כוללות בעיקר: כ-256 מיליון ש"ח עבור הקמת שטחי תעסוקה ומסחר בפרויקט "נצבא סיטי" בראש העין, כ-85 מיליון ש"ח עבור הקמת מלון במתחם שרונה בתל-אביב, כ-27 מיליון ש"ח עבור מלון הלאום בירושלים.

(3) בתקופת הדוח עדכנה החברה את הערכות השווי עבור חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל ובאירופה. בהתאם להערכות השווי האמורות, עלה השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה האמור בסך של כ-1,314 מיליון ש"ח. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מעליית ערכי קרקע (בעיקר באזור תל אביב), מעדכון שיעורי היוון (בעיקר במתחמי לוגיסטיקה) ומגידול בהכנסות מדמי שכירות (לרבות עדכון דמי השכירות המתקבלים מאגד, ראה באור 34 ב.2.5).

ג. היררכיית שווי הוגן

נכסי הנדל"ן בחברה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן.

ד. טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן ותהליכי עבודה בחברה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מעריך שווי חיצוני, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות, אשר מפוקחות על ידי מחלקת הכספים של הקבוצה, מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעת בחינת סממנים לשינוי בשווי ההוגן על ידי הקבוצה במטרה לוודא כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס.

(1) מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות מרכזיות, חניונים ותחנות דלק

גישת היוון הכנסות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות, מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הנובע מהנכס. הערכת שווי מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה. כאשר קיימים בפועל

באור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן ותהליכי עבודה בחברה (המשך)

הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. ה- NOI נבחן באופן אובייקטיבי על ידי השוואה ישירה לדמי שכירות בנכסים סמוכים דומים בהתאמות נדרשות. שיעור ההיוון נקבע על ידי מעריך השווי בשים לב, לפרמטרים שמאיים כלכליים לכל נכס בהתאם למאפייניו ובהתאם לשוכריו. לצורך בקרה נבדקים מחירי מכירה לנכסים דומים בסביבה תוך התאמות שנדרשות.

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה :

א. שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים נע בין 6% לבין 10%.

(1) דמי שכירות ראויים (market rent) המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. שווי שוק של תשלומי השכירות העיקריים נע ברובו בין 45 לבין 250 ש"ח למ"ר.

(2) נדל"ן בהקמה ומגרשים פנויים

גישת היוון הכנסות משולב גישת עלויות

הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על ה- NOI הצפוי להתקבל מהנכס בשיעור היוון ראוי, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר, תוך דחייה והפחתת מקדמי סיכון.

גישת השוואה ישירה

אומדן שווי קרקע על בסיס השוואה לערכי קרקע בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה :

א. שולי רווח יזמי, המבוססים על ממוצע משוקלל של רווח יזמי של חברות בנות השוואה באזורים הרלוונטיים. שולי רווח יזמי הינו כ-20%.

ב. עלויות בנייה למטר רבוע המבוססות על סקרי שוק שמבצע מעריך השווי ובחינת העלויות המקובלות בשוק. עלויות בנייה למטר רבוע נעות בין 4 אלפי ש"ח למ"ר לבין 5 אלפי ש"ח למ"ר.

ג. שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים נע בין 5% לבין 10%.

ה. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

771,705	728,210	769,686
(163,950)	(158,457)	(175,274)

הכנסות שכירות וניהול מנדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה
שהפיק הכנסות שכירות

באור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. תיאור הזכויות במקרקעין

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,759,668	6,703,400
6,013,352	6,640,097
107,820	124,087
46,387	56,530
11,927,227	13,524,114
2,257,578	2,618,644

מקרקעין בבעלות
מקרקעין בחכירה מהוונת (1) (2)
מקרקעין בחכירה מהוונת בהיוון חלקי (1)
מקרקעין בחכירה שאינה מהוונת (1)

מתוכם מקרקעין שטרם נרשמו על שם החברות בלשכת
רישום מקרקעין, בעיקר מטעמים טכניים

- (1) זכויות החכירה הינן לתקופות שונות (ברובן לתקופה של 49 שנה), המסתיימות בעיקר בין השנים 2042 ל-2059.
- (2) כולל זכויות על פי הסכמי פיתוח עם רמ"י, על פיהם, בכפוף לקיום תנאי הסכמי הפיתוח, יחתמו חוזי חכירה מהוונת. לפרטים נוספים ראה באור 6.ב.34.

ז. דמי חכירה לשלם

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידיים להיות משולמים בגין חוזי חכירה שאינם ניתנים לביטול:

31 בדצמבר 2020			31 בדצמבר 2021		
ערך נוכחי של דמי חכירה מינימאליים	מרכיב ריבית	דמי חכירה מינימאליים עתידיים	ערך נוכחי של דמי חכירה מינימאליים	מרכיב ריבית	דמי חכירה מינימאליים עתידיים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
165	12	177	152	12	164
7,224	406	7,630	7,180	398	7,579
12,547	2,284	14,831	13,409	1,204	14,612
19,936	2,702	22,638	20,741	1,614	22,355

פחות משנה
משנה עד חמש שנים
יותר מחמש שנים

ח. דמי חכירה וניהול לקבל

חידוש החוזים בתום התקופה כפוף להסכמת הקבוצה והסכמת החוכרים. להלן דמי ההשכרה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי שכירות (לא כולל דמי שכירות בגין אופציות הארכת חוזים):

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
715,955	663,413	723,567
1,575,719	1,508,899	1,935,366
1,780,798	1,823,260	1,536,170
4,072,472	3,995,572	4,195,103

עד שנה
משנה ועד ארבע שנים
מעל ארבע שנים

ט. בדבר שעבודים, ראה באור 6.ג.34.

באור 15 - רכוש קבוע

עלות	בניינים אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	41,031	25,427	66,458
תוספות במהלך השנה (1) הפרשי תרגום מפעילות חוץ	41,124 (7,902)	1,338 (83)	42,462 (7,985)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	74,253	26,682	100,935
פחת שנצבר			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	8,646	21,325	29,971
תוספות במהלך השנה הפרשי תרגום מפעילות חוץ	2,220 (414)	1,061 (34)	3,281 (448)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	10,452	22,352	32,804
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	63,801	4,330	68,131
עלות	בניינים אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	39,949	25,953	65,902
תוספות במהלך השנה הפרשי תרגום מפעילות חוץ גריעות במהלך השנה	539 543 -	284 - (810)	823 543 (810)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	41,031	25,427	66,458
פחת שנצבר			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	6,557	20,458	27,015
תוספות במהלך השנה הפרשי תרגום מפעילות חוץ גריעות במהלך השנה	2,081 8 -	1,238 4 (375)	3,319 12 (375)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	8,646	21,325	29,971
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020	32,385	4,102	36,487

(1) ביום 17 בפברואר 2021, רכשה חברה מאוחדת זרה מלון בן 6 קומות במרכז העיר ברצלונה, הכולל 42 חדרים. המלון פעל עד סמוך למכירתו לחברה המאוחדת. החברה המאוחדת קבלה את החזקה במלון כשהוא מרוהט ומצויד אך פנוי מכל אדם. החברה המאוחדת החלה בביצוע שיפוץ במלון והיא מתעתדת להפעילו במהלך שנת 2022. בתמורה למלון שילמה החברה המאוחדת סך של 9.1 מיליון אירו בתוספת 350 אלפי אירו בגין רישיון ההפעלה של המלון. בנוסף שילמה החברה המאוחדת מס בשיעור 2.5% בגין התמורה ששולמה עבור המלון וכן דמי תיווך בסכום השווה ל-5% מסכום הרכישה הכולל. המלון נרשם בסעיף רכוש קבוע בשל כוונת ההנהלה כי המלון ינוהל ויופעל על ידי החברה המאוחדת.

באור 16 - אשראי זמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר חשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 37, בדבר מכשירים פיננסיים.

		א.	הרכב
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
787,798	614,561	אשראי שקלי לא צמוד (1) משיכת יתר	
158	5		
787,956	614,566		
541,996	629,085	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	
1,329,952	1,243,651		

(1) בחודש פברואר 2016, הנפיקה החברה למספר משקיעים מסווגים ניירות ערך מסחריים (סדרה ו'), לא סחירים, בהיקף של 134.8 מיליון ש"ח ע.ג., הנושאים ריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% (להלן - הנעמ"ס). הנעמ"ס הינו לתקופה של 90 יום ולחברה האפשרות להאריך את התקופה ל- 90 יום נוספים, כל פעם, עד לתקופה מקסימלית של 60 חודשים. בנוסף כל אחד מהצדדים זכאי לבקש את פרעון הנעמ"ס בכל עת, בהודעה של 7 ימים מראש. בחודש דצמבר 2019 נפרעו 7 מיליון ש"ח ע.ג.. במהלך שנת 2020 נפרעו 111,950,000 ש"ח ע.ג.. בחודש ינואר 2021, נפרעו 15,850,000 ש"ח ע.ג. נוספים ובכך נפרעה הסדרה במלואה.

ביום 15 בינואר 2019, הנפיקה החברה למספר משקיעים מסווגים ניירות ערך מסחריים (סדרה ח'), לא סחירים, בהיקף של 200 מיליון ש"ח ע.ג., הנושאים ריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 0.5% (להלן - הנעמ"ס). הנעמ"ס הינו לתקופה של 90 יום ולחברה האפשרות להאריך את התקופה ל- 90 יום נוספים, כל פעם, עד לתקופה מקסימלית של 60 חודשים. כל אחד מהצדדים זכאי לבקש את פרעון הנעמ"ס בכל עת, בהודעה של 7 ימים מראש. במהלך שנת 2020 נפרעו 69,741,904 ש"ח ע.ג.. כמון כן, במהלך שנת 2020 החברה הנפיקה סך של 341,350,000 ש"ח ע.ג. נוספים. במהלך שנת 2021 נפרעו 91,297,000 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה ח') וכן הונפקו סך של 234,250,000 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה ח').

בחודש מרס 2020, קיבלו חברות מאוחדות מתאגיד בנקאי הלוואה בסך של 300 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים בריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.58%. בחודש אפריל 2021 פרעו חברות מאוחדות את מלוא ההלוואה.

ב. בדבר שיעבודים ובטחונות, ראה באור 34.ג.

באור 17 - ספקים ונותני שירותים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
107,690	75,318
5,405	10,987
113,095	86,305

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 18 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
75,358	68,812
26,512	27,959
3,431	2,969
893	3,795
4,673	6,241
4,944	3,674
36,907	-
9,966	8,825
162,684	122,275

ריבית שלם בגין הלוואות ואגרות חוב
מוסדות
התחייבויות לעובדים
מקדמות משוכרים
הכנסות מראש
התחייבות להקמת הסדר תחבורתי
התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (1)
זכאים אחרים

(1) ראה באור 5.ב.34.

באור 19 - הפרשות

סך הכל אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	מוסדות ורשויות אלפי ש"ח
157,078	39,067	35,366	82,645
25,389 (37,914) (18,049)	3 (829) -	3,937 (622) (17,632)	21,449 (36,463) (417)
126,504	38,241	21,049	67,214
88,640 37,864	1,180 37,061	20,306 743	67,154 60
126,504	38,241	21,049	67,214

יתרה ליום 1 בינואר 2021

הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
הפרשות שמומשו במהלך התקופה
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

מוצג:
בהתחייבות שוטפות
בהתחייבויות בלתי שוטפות

א. מוסדות ורשויות

כנגד חברות הקבוצה מוגשות, במהלך העסקים הרגיל, תביעות ודרישות שונות מרשויות ומוסדות. לדעת הנהלות חברות הקבוצה, המתבססת בין היתר, על חוות דעת יועציהן המשפטיים ועל ניסיון עבר, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בסך של כ-67 מיליון ש"ח לכיסוי החשיפה האפשרית מתביעות ודרישות אלו.

ב. תביעות משפטיות

כנגד חברות הקבוצה מוגשות, במהלך העסקים הרגיל, תביעות משפטיות שונות. להערכת הנהלות חברות הקבוצה, המתבססת בין היתר, על חוות דעת יועציהן המשפטיים באשר לסיכוי התביעות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בסך של כ-21 מיליון ש"ח לכיסוי החשיפה האפשרית כתוצאה מהתביעות כאמור. לפרטים נוספים ראה באור 34.א.

באור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר חשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות ניתן בביאור 37, בדבר מכשירים פיננסיים.

הרכב:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
350,561	252,417
14,671	13,822
365,232	266,239

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (א)

הלוואות מאחרים (ב)

א. הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	שיעור ריבית שנתית משוקלל למועד הדיווח %
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
111,973	79,053	1.97
300,602	268,507	1.89
412,575	347,560	
(62,014)	(95,143)	
350,561	252,417	

בסיס הצמדה:

באירו - ראה סעיף ג' (1)

בשקלים צמודים למדד - ראה סעיף ג' (2,3)

בניכוי - חלויות שוטפות

מועדי הפרעון:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
62,014	95,143
104,065	14,023
13,694	14,023
13,694	14,023
13,694	14,023
205,414	196,325
412,575	347,560

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שניה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית

שנה שישית ואילך

ב. הלוואות מאחרים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	שיעור ריבית שנתית למועד הדיווח %
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,671	13,822	1.49
14,671	13,822	

בסיס הצמדה:

בשקלים חדשים (1)

באור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים (המשך)

ב. הלוואות מאחרים (המשך)

(1) התחייבויות בסך של כ-14 מיליון ש"ח הינן ללא מועד פירעון, מתוכן, התחייבויות בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.45%, ויתרתן אינן נושאות ריבית.

ג. אמות מידה פיננסיות

(1) בחודש יולי 2015 העמיד בנק גרמני לחברות מאוחדות זרות הלוואות בסכום כולל של כ-34.6 מיליון אירו, המובטחות בשעבוד על שלושה נכסי נדל"ן מניב בצרפת, כדלקמן:

א. הלוואה בסך של 23.8 מיליון אירו לתקופה של 7 שנים בריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.97%. הסכם ההלוואה כולל התחייבות לעמידה ב-DSCR (יחס הכנסות נטו לפרעון קרן וריבית) שלא יפחת מ-170% ו-LTV (יחס יתרת סכום ההלוואה לשווי הנכס) שלא יעלה על 75%.

ב. הלוואה בסך של 3.8 מיליון אירו לתקופה של 7 שנים בריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.94%. הסכם ההלוואה כולל התחייבות לעמידה ב-DSCR שלא יפחת מ-150% ו-LTV שלא יעלה על 75%.

ג. הלוואה בסך של 7 מיליון אירו לתקופה של 6 שנים בריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.81%. הלוואה זו נפרעה במלואה במהלך שנת 2021.

יתרת ההלוואות האמורות ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת על סכום כולל של כ-22 מיליון אירו.

נכון למועד הדיווח, החברות המאוחדות הזרות עומדות באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

(2) חברה מאוחדת התקשרה בהסכם הלוואה עם גופים הנמנים על קבוצה מוסדית (להלן – המלווה), על פיו, העמידה המלווה ביום 28 במאי 2015 לחברה מאוחדת הלוואה של 340 מיליון ש"ח (שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת על סך של כ-267 מיליון ש"ח), לתקופה של 13 שנה, בריבית שנתית בשיעור של 1.88% (להלן - ההלוואה).

קרן ההלוואה תפרע ב-11 תשלומים שנתיים שווים בשיעור של 4% מההלוואה בכל אחת מ-11 השנים הראשונות של תקופת ההלוואה ו-2 תשלומים שנתיים שווים בשיעור של 28% בשנים ה-12 וה-13. הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים בכל אחת משנות ההלוואה.

ההלוואה תובטח בשעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות חברה מאוחדת במתחם הסינמה סיטי ברמת השרון (להלן - המקרקעין המשועבדים).

אמות מידה פיננסיות להלוואה:

אמות מידה נדרשות	היחס נכון למועד הדוח
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של חברה מאוחדת ע"פ הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1.2 מיליארד ש"ח.	6.6 מיליארד ש"ח
היחס בין יתרת סכום ההלוואה לשווי המקרקעין המשועבדים (LTV) לא יעלה על 72%.	58%
יחס הון למאזן (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-25%.	54.0%
"יחס כיסוי" גבוה מ-1.2 (*)	יחס כסוי אחורה 1.22 יחס כסוי קדימה 1.76
(*) היחס בין ה-NOI בתקופה של 12 חודשים לבין סך פירעון קרן וריבית באותה תקופה. יחס הכיסוי יבחן בכל רבעון ביחס ל-12 החודשים שקדמו (יחס כסוי אחורה) למועד הבדיקה וכן ביחס ל-12 החודשים העוקבים (יחס כסוי קדימה). בשנים ה-12 וה-13 של תקופת ההלוואה, חברה מאוחדת לא תידרש לעמוד ביחס זה.	

באור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות (המשך)

כמו כן, קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, על פיהן ההון העצמי לא יפחת מ- 1.3 מיליארד ש"ח ויחס הכיסוי כאמור לעיל יעלה על 1.3.

הסכם ההלוואה כולל עילות שונות לפירעון מוקדם לרבות: אי עמידה באמות מידה פיננסיות במשך שני רבעונים רצופים, אם חברה מאוחדת תחדל להיות מדורגת (כל עוד הינה תאגיד מדווח) או אם, בהיותה מדורגת, דירוגה יהיה נמוך מ-BBB, אם החברה תחדל מלהיות בעלת השליטה בחברה מאוחדת או אם יהיה שינוי בבעלי השליטה בחברה באופן הפוגע בדירוג החברה.

נכון למועד הדיווח, החברה המאוחדת עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

(3) בדבר שעבודים, ראה באור ג.34.

באור 21 - אגרות חוב

א. הרכב

שיעור ריבית שנתית משוקלל למועד הדיווח %	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
1.88	4,718,037 (533,942)	4,521,274 (479,982)
	4,184,095	4,041,292

אגרות חוב
בניכוי - חלויות שוטפות

ב. פרטים לגבי אגרות החוב

(1) אגרות חוב של החברה

סדרה	יתרה בספרים באלפי ש"ח 31 בדצמבר 2021	יתרת ערך נקוב באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021	ריבית נקובה	מועדי פרעון קרן האג"ח	מועדי תשלום ריבית	מדד המחירים לצרכן
ה'	3,443,916	3,281,578	2.34%	הסדרה נפרעת בארבעה עשר תשלומים. חמישה תשלומים ראשונים בשיעור של 3% בחודש פברואר של כל אחת מהשנים 2015-2017, 2019 ו-2020. תשלום אחד בשיעור 11% בחודש פברואר 2021. חמישה תשלומים בשיעור של 10% בחודש פברואר של כל אחת מהשנים 2022-2026, ושלושה תשלומים בשיעור של 8% בחודש פברואר של כל אחת מהשנים 2027-2029.	משולמת פעם בשנה בחודש פברואר	בגין חודש אוגוסט 2014 (מנגנון הגנה)
ט'	1,274,121	1,256,232	0.65%	תשלום אחד בשיעור של 5%, אשר ייפרע ביום 30 באוגוסט 2020; ארבעה תשלומים בשיעור של 6% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2022 עד 2025; תשלום אחד בשיעור של 9% אשר ייפרע ביום 30 באוגוסט 2026; שלושה תשלומים בשיעור של 7% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2027 עד 2029; שני תשלומים בשיעור של 8% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2030 עד 2031; תשלום אחד בשיעור של 7%, אשר ייפרע ביום 30 באוגוסט 2032; ושלושה תשלומים בשיעור של 6% כל אחד, אשר ייפרעו ביום 30 באוגוסט של השנים 2033 עד 2035.	משולמת פעמיים בשנה בחודשים פברואר ואוגוסט	בגין חודש ספטמבר 2019 (מנגנון הגנה)

באור 21 - אגרות חוב (המשך)**ב. פרטים לגבי אגרות החוב (המשך)****(1) אגרות חוב של החברה (המשך)****אגרות חוב - סדרה ה'**

בחודש מאי 2019 בצעה החברה הנפקה לציבור של 500,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ-541.1 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה ה') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של כ-0.9%.

בחודש יוני 2019 בצעה החברה הנפקה לציבור של 432,593,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ-476.8 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה ה') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של כ-0.76%.

בחודש מאי 2020 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 350,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ-370 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה ה') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של כ-1.13%.

בחודש דצמבר 2020 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 164,492,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ-179 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה ה') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של כ-0.6%.

בחודש אפריל 2021, ביצעה החברה הנפקה לציבור של 52,609,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ-58.4 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית שלילית צמודה למדד בשיעור של 0.0933%.

לפרטים בדבר הרחבת אגרות החוב (סדרה ה') לאחר מועד הדיווח, ראה באור 38.א.

אגרות חוב - סדרה ט'

בחודש אוקטובר 2019, ביצעה החברה הנפקה לציבור של 300,000,000 ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ט') רשומות על שם. אגרות החוב כאמור עומדות לפירעון בחמישה עשר תשלומים לא שווים, כמפורט לעיל. אגרות החוב כאמור נושאות ריבית שנתית בשיעור של 0.65% אשר תשולם פעמיים בשנה ביום 28 בפברואר ו-30 באוגוסט בשנים 2020 עד 2035 כאשר התשלום ייעשה ביום 28 בפברואר 2020 ותשלום אחרון ביום 30 באוגוסט 2035 ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב. קרן אגרות החוב והריבית בגינה תהיינה צמודות לעליה במדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2019. התמורה שהתקבלה מהנפקת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ-297.8 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה ט') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של כ-0.74%.

בחודש דצמבר 2020 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 435,508,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ-421 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה ט') הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של כ-1.11%.

בחודש אפריל 2021 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 175,089,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ-174.3 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של 0.7347%.

בחודש ספטמבר 2021, ביצעה החברה הנפקה לציבור של 360,635,000 ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ט' הסתכמה לסך של כ-377.7 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד בשיעור של 0.1968%.

לפרטים בדבר הרחבת אגרות חוב (סדרה ט') לאחר מועד הדיווח, ראה באור 38.ב.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים לגבי אגרות החוב (המשך)

(2) אמות מידה פיננסיות

<u>היחס נכון למועד הדוח</u>	<u>אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ה'</u>
56.34%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן נטו של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 25% למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. לעניין זה "מאזן נטו" - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "הון עצמי" - הון החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
7.33	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI המתוקנן של החברה בגין נכסים מניבים לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" - הלוואות ואגרות חוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "NOI מתוקנן" - נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב.
8.8 מיליארד ש"ח	ההון המיוחס לבעלי המניות בחברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

<u>היחס נכון למועד הדוח</u>	<u>אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ט'</u>
56.34%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן נטו של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 25% למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. לעניין זה "מאזן נטו" - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "הון עצמי" - הון החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
7.33	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI המתוקנן של החברה בגין נכסים מניבים לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" - הלוואות ואגרות חוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "NOI מתוקנן" - נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב.
8.8 מיליארד ש"ח	ההון המיוחס לבעלי המניות בחברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 1.8 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

(3) מגבלות על חלוקת דיבידנדים

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל-1.5 מיליארד ש"ח, היחס בין ההון העצמי למאזן נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מ-30%, החברה חורגת או תחרוג עקב החלוקה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות. כמו כן החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה של רווחים הנובעים משערוך נכסים שנוצרו לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים לגבי אגרות החוב (המשך)

(3) מגבלות על חלוקת דיבידנדים (המשך)

על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט') קיימות מגבלות לביצוע חלוקת דיבידנד, אם: לאחר החלוקה יפחת ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) מתחת ל-2.5 מיליארד ש"ח, והיחס בין ההון העצמי למאזן נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יפחת מ-32%, החברה חורגת או תחרוג עקב החלוקה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות, עקב החלוקה תקום עילה לפרעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות, קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחביותיה לפרעון אגרות החוב או אם החברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיק אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

ג. מועדי הפרעון

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
479,982	533,942	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
481,853	551,823	שנה שניה
481,853	548,976	שנה שלישית
481,853	546,113	שנה רביעית
481,853	583,626	שנה חמישית
2,113,880	1,953,557	שנה שישית ואילך
4,521,274	4,718,037	

ד. בדבר שעבודים, ראה באור 34.ג.

באור 22 - התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות

התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, בית אגד בע"מ (להלן-בית אגד), אשר להם אופציית מכר למכירת מניותיהם בבית אגד לחברה מאוחדת (חברה האם של בית אגד) וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון בית אגד והתמורה שנקבעה בהתאם לפסק דין שניתן על ידי בית המשפט.

נכון למועד הדיווח מחזיקים אותם בעלי זכויות בכ-1.4% ממניות בית אגד, בגינם כלולה התחייבות בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

באור 23 - הטבות לעובדים

התחייבויות הקבוצה בשל סיום יחסי עובד מעביד מחושבות על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום הדוח על המצב הכספי ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין ומכוסות בחלקן על ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל. היעודה המופקדת בקופות פיצויים כוללת רווחים שנצברו עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימולאו ההתחייבויות על פי חוק פיצויי פיטורין או הסכמי עבודה.

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,058	5,423
(4,482)	(4,288)
1,576	1,135

התחייבות בשל הטבות לעובדים
בניכוי - נכסי תכנית

התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו

באור 24 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,449	8,828
9,258	9,207
33,268	35,861
23,183	23,765
73,158	77,661

הכנסות מראש (1)
פקדונות משוכרים (2)
התחייבות לרשות מקרקעי ישראל
אחרות

- (1) הכנסות מראש משוכרים אשר ישמשו לתשלום דמי השכירות של חודשי השכירות האחרונים.
(2) פקדונות משוכרים המשמשים כבטחונות עבור תשלום דמי השכירות. בתום תקופת חוזה השכירות, הפקדונות מושבים לשוכרים.

באור 25 - הון וקרנות

א. הון המניות			
			מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019	
131,509,751	131,509,751	131,509,751	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.
-	-	-	הון מניות מונפק ונפרע ליום 1 בינואר
-	-	-	הונפקו במסגרת הנפקת זכויות
131,509,751	131,509,751	131,509,751	הון מניות מונפק ונפרע ליום 31 בדצמבר
(20,361)	(7,021,270)	(7,021,270)	מניות באוצר (ראה סעיף ב')
131,489,390	124,488,481	124,488,481	הון רשום למסחר
300,000,000	300,000,000	300,000,000	הון מניות רשום (ראה סעיף ג')

ב. מניות באוצר

בחדש ינואר 2016, ביצעה החברה רכישה עצמית של 20,361 מניות בתמורה כוללת של כ-669 אלפי ש"ח. בחודשים מרס ואפריל 2020, אישר דירקטוריון החברה מסגרות לרכישה עצמית של מניות בסכום כולל של עד 200 מיליון ש"ח, כאשר המועד האחרון לרכישה העצמית האמורה הינו יום 2 במאי 2021. בחודש יולי 2020 אישר דירקטוריון החברה מסגרת נוספת לרכישה עצמית של מניות בסכום כולל של 120 מיליון ש"ח, בתקופה של 12 חודשים המסתיימת ביום 12 ליולי 2021. ביום 29 בספטמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית נוספת למניות החברה לתקופה של 12 חודשים, בסכום של עד 100 מיליון ש"ח. בשנת 2020 רכשו החברה וחברה מאוחדת 7,000,909 מניות בסכום כולל של כ-319 מיליון ש"ח.

ביום 18 באוגוסט 2021, החליט דירקטוריון החברה על סיומה של תכנית הרכישה למניות החברה שאושרה ביום 29 בספטמבר 2020 וכן אישר באותו מועד תוכנית רכישה עצמית חדשה למניות החברה בסכום של עד 100 מיליון ש"ח, לתקופה של 12 חודשים החל מיום 22 באוגוסט 2021.

ג. הון מניות רשום

בחדש דצמבר 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה ב-150,000 אלפי ש"ח ע.נ.

ד. קרן הון מהפרשי תרגום

קרן הון מהפרשי תרגום כוללת את כל הפרשי מטבע החוץ הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ.

ה. קרן הון מהערכה מחדש

קרן הון מהערכה מחדש כוללת צירוף עסקים שבוצע ברכישה בשלבים בשל הצגה לפי שווי הוגן של כל הנכסים וההתחייבויות המזוהים של החברה הנרכשת.

ו. דיבידנד

לגבי מגבלות אשר נטלה החברה על עצמה בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראה באורים 20.ג. ו-21.ב. (3).

ז. תשקיף מדף

ביום 22 בדצמבר 2021, פרסמה החברה תשקיף מדף (כמשמעו בסעיף 23 א' לחוק ניירות ערך תשכ"ח - 1968) על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר 2021. תוקפו של תשקיף המדף האמור הינו עד ליום 21 בדצמבר 2023.

באור 26 - הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם וממכירת דירות

א. הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
74,699	67,880	78,702	מאגד (1)
694,987	660,330	693,003	מאחרים
769,686	728,210	771,705	

(1) ראה באור 34.ב.2.

ב. הכנסות ממכירת דירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,033	44,716	-	פרויקט "נצבא סיטי"
44,719	18,356	9,574	פרויקט "מבשרת הקטנה"
60,873	111,468	42,604	פרויקט "נצבא פארק"
131,625	174,540	52,178	

באור 27 - עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,168	27,622	18,930	אחזקה ותפעול
40,175	32,011	34,330	חשמל
47,391	44,240	45,075	שמירה
24,438	22,129	22,576	ניקיון
23,378	18,993	30,099	אגרות ומסים
9,588	9,201	8,405	שכר ונלוות
4,136	4,261	4,535	אחרות
175,274	158,457	163,950	

באור 28 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,957	17,395	13,686
10,860	14,386	11,291
3,423	3,880	3,845
2,045	1,902	1,900
(927)	(1,198)	319
9,582	5,327	3,307
1,202	1,203	1,322
3,996	2,302	2,159
46,138	45,197	37,829

שכר ונלוות
שרותים מקצועיים
שכר דירה, אחזקה ומשרדיות
פחת
חובות מסופקים ואבודים
שיווק ועמלות תיווך
דמי ניהול לבעלי עניין
אחרות

באור 29 - הכנסות והוצאות אחרות

א. הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
858	2,540	992
33	-	-
-	-	52,058
-	-	18,537
6,119	1,992	16,539
7,010	4,532	88,126

ביטול הפרשות ומשפטיות אחרות
רווח הון
פיצוי בגין שנים קודמות (ראה באור 34.ב.2.א.5)
פיצוי בגין הפקעה (1)
אחרות

(1) עיקר הסכום מפיצוי שהתקבל בגין הפקעת שטח. בחודש אוגוסט 2021, הגיעה חברה מאוחדת זרה לפשרה עם הרשות המקומית בקשר לפיצוי בגין הפקעת שטח של נכס בחו"ל, על פיה קיבלה החברה פיצוי בסך של כ- 4.7 מיליון אירו (סך של כ- 18.5 מיליון ש"ח).

ב. הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,745	3,216	987
-	-	15,663
3,826	2,995	2,043
15,571	6,211	18,693

הפרשה לתביעות אחרות
עבור תביעה (ראה באור 34.א.9)
אחרות

באור 30 - הוצאות והכנסות מימון

נזקפו לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,168	613	-
30,132	27,469	28,585
-	6,623	-
129	77	158
-	-	219
73,756	-	104,112
17,406	1,574	4,034
122,591	36,356	137,108

הכנסות מימון

ריבית מהשקעות ומפקדונות בבנקים
ריבית מניירות ערך מוחזקים למסחר
הפרשי שער בגין הלוואה לחברה מאוחדת בחו"ל
ריבית בגין הלוואות לצדדים קשורים
הפחתת נכס פיננסי
שינוי נטו בשווי ההוגן של ניירות ערך מוחזקים למסחר
אחרות

הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון

ריבית ושערוך בגין התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת
שינוי נטו בשווי ההוגן של ניירות ערך מוחזקים למסחר
הפרשי שער בגין הלוואה לחברה מאוחדת בחו"ל
הפרשי שער מפרעון שטרי הון בחו"ל
הפחתת נכס פיננסי
הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח והלוואות
ערבות חוק מכר
הפרשי שער על פקדונות
ריבית מוסדות
אחרות

104,725	70,982	177,061
-	4,005	-
43,204	-	38,451
8,472	-	-
-	4,039	-
2,240	13,088	-
654	-	-
-	-	9,298
9,924	1,542	1,522
5,015	2,081	6,979
174,234	95,737	233,311
-	(3,095)	-
174,234	92,642	233,311
51,643	56,286	96,203

הוצאות מימון

בניכוי עלויות אשראי שהוונו לנכסים כשירים
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

באור 31 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בהן פועלות חברות הקבוצה

1. כללי

ביום 24 בספטמבר 1995, עובר למועד הקמת נצבא, העבירה נצבא חברה להתנחלות בע"מ (להלן - התנחלות) לנצבא חלק מנכסיה בתמורה להקצאת מניות בתוקף מיום 1 בינואר 1996. כמו כן, הומחו התקשוריות וזכויותיה של התנחלות, על פי הסכמים מסויימים, לנצבא.

העברת הנכסים, כאמור לעיל, בוצעה לפי הוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - הפקודה), בדחיית מס ולפיכך על מכירת נכסים אלה בעתיד, על ידי נצבא, תחול החבות במס, כאשר בחישוב המס יראו את שווי ומועד הרכישה של נכסים אלה לפי השווי והמועד שהיו נקבעים אילו התנחלות היתה מוכרת אותם. הנכסים המועברים נכללו בספרי נצבא בעת העברתם לפי ערכם הפנקסני בספרי התנחלות ליום 31 בדצמבר 1995.

2. שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2019-2021 הינו 23%.

3. חברות מאוחדות מחוץ לישראל

חברות מאוחדות זרות מדווחות לצרכי מס על הכנסותיהן בהתאם לחוקי המס החלים על הכנסותיהן בצרפת, בלוקסמבורג, בהולנד, גרמניה וספרד בשיעור של 29%, כ-26.5%, 16.5%, 16% ו-25% בהתאמה.

ב. שומות מס והפסדים מועברים

החברה קיבלה שומות סופיות עד לשנת המס 2016 וכולל. חלק מהחברות המאוחדות שלה קיבלו שומות סופיות לתקופות שונות. יחד עם זאת, חלק מהשומות עד לשנת המס 2015 נחשבות כסופיות (בכפוף לסייגים שנקבעו בפקודת מס הכנסה). לחברות מאוחדות הפסדים מועברים בסך של כ-1,190 מיליון ש"ח. (בגין סך של כ-511 מיליון ש"ח נוצרו מסים נדחים). בגין הסכומים שלא נוצרו מסים נדחים החברה לא צופה הכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין.

ג. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
98,436	71,389	81,046
239,507	(4,007)	346,186
337,943	67,382	427,232
50,424	1,869	4,712
(52,254)	4,652	2,079
(1,830)	6,521	6,791
336,113	73,903	434,023

בגין שנת החשבון :
מסים שוטפים
מסים נדחים

מיסים בגין שנים קודמות :
מיסים שוטפים
מיסים נדחים

באור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. המס התאורטי

להלן מובאת התאמה בין המס התאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,860,092	267,456	1,423,117	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
427,821	61,515	327,317	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
10,280	7,987	5,345	עליה (ירידה) בחבות המס בשל :
(4,794)	(3,436)	(3,284)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי
(9,811)	1,724	(1,234)	הכנסות פטורות
5,676	(1,385)	18,132	הפרשים בבסיס המדידה
(8,232)	(6,921)	127	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(2,762)	-	(5,204)	מיסים המחושבים לפי שיעור מס שונה משיעור המס התאורטי (*)
6,364	4,731	-	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות
6,791	6,521	(1,830)	הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
1,775	3,139	(1,994)	מסים בגין שנים קודמות
915	28	(1,262)	חלק ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
434,023	73,903	336,113	אחרים

(*) ראה באור 2.ב.10 ובאור 4.ב.10 לעניין החלטת דירקטוריון החברה לייעד דירות להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.

באור 31 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

נכסים לא כספיים בעיקר מקרקעין אלפי ש"ח	הפסדים מס אלפי ש"ח	לצורכי אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
(1,495,886)	108,450	35,202	(1,352,234)
(1,391)	8,610	(7,864)	(645)
(1,792)	727	-	(1,065)
(1,499,069)	117,787	27,338	(1,353,944)
(318,606)	(12)	(29,647)	(348,265)
1,884	-	250	2,134
5,678	649	-	6,327
(1,810,113)	118,424	(2,059)	(1,693,748)

יתרה ליום 1 בינואר 2020

שינויים שנזקפו לדוח רווח והפסד
הפרשי תרגום

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

שינויים שנזקפו לדוח רווח והפסד
עלייה לשליטה בחברה כלולה
הפרשי תרגום

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ו. דיוני שומות

בחודש דצמבר 2018, קיבלה חברה מאוחדת שומה לפי מיטב השפיטה בגין שנת המס 2013 על פיה נדרשה לשלם סך של כ-16 מיליון ש"ח בגין סוגיות מס שונות אשר חלקן הינן הפרשי עיתוי באשר לאופן תביעה לצרכי מס של הוצאות מסוימות וחלקן הינן בקשר עם יחוס הוצאות מיומן לנכסים לא מניבים. החברה המאוחדת הגישה השגה כנגד שומה זו. בחודש דצמבר 2019 חתמה החברה על הסכם שומות בגין השנים 2013-2016. להסכם השומות לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 32 - רווח למניה

רווח בסיסי ומדולל למניה

הרווח הבסיסי והמדולל למניה חושב באופן הבא:

רווח המיוחס למחזיקי המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2021	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,404,765	191,952	1,068,911	

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2021	2020	2019
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
124,488	131,489	131,489	
124,488	127,601	131,489	

יתרה לתחילת שנה

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות
ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות מאזניות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

31 בדצמבר 2020		31 בדצמבר 2021		לקוחות - יתרה שוטפת
בעלי עניין וצד קשור	חברות כלולות	בעלי עניין וצד קשור	חברות כלולות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,725	2,580	792	3,279	

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,197	7,027	7,162	הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול מצד קשור מימון מהלוואות לחברות כלולות
158	77	129	
(3,447)	(3,196)	(3,297)	הוצאות הוצאות הנהלה וכלליות לחברה קשורה (1) (ראה סעיפים ד' ו-ה') הוצאות מימון לצדדים קשורים
(221)	(254)	(37)	

(1) עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין נעשות בתנאים מסחריים רגילים.

ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			כמות	
2021	2020	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
294	319	416	3	שכר חברי דירקטוריון שאינם מועסקים בחברה (1)
960	1,386	960	1	שכר יו"ר דירקטוריון הקבוצה
1,200	2,648	2,776	2	שכר מנכ"ל הקבוצה (2)

(1) דירקטורים מקבלי שכר בלבד.
(2) בשנת 2021 כיהן רק מנכ"ל אחד.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. בחודש פברואר 2019, התקשרו החברה וחברה מאוחדת בהסכמי ניהול עם חברה בבעלות ושליטה מלאים של מר פריאל אטיאס (להלן - מר אטיאס) לקבלת שירותי ניהול של מנכ"ל משותף לתקופה של שלוש שנים. בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה 100 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ, בהיקף השווה ל- 100% משרה. כמו כן זכאי מר אטיאס למענק בהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן התקשרו החברה וחברה מאוחדת בחודש פברואר 2019 בהסכמי ניהול עם חברה בבעלות ושליטה מלאים של מר שרון תוסייה-כהן (להלן - מר תוסייה-כהן) לקבלת שירותי ניהול של מנכ"ל משותף לתקופה של שלוש שנים. בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה 90 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ, בהיקף השווה ל- 100% משרה. כמו כן זכאי מר תוסייה-כהן למענק בהתאם למדיניות התגמול של החברה. ביום 13 בנובמבר 2020 חדל מר תוסייה-כהן לכהן כמנכ"ל משותף. ביום 31 בדצמבר 2021 חדל מר אטיאס לכהן כמנכ"ל החברה והחברה המאוחדת.

ה. חברה מאוחדת התקשרה במספר הסכמי שכירות עם צד קשור, חנ"ל - חברת הנפט לישראל בע"מ (להלן - חנ"ל), על פיהם שכרה החברה המאוחדת מחנ"ל שטחי משרדים שונים בשטח של כ-1,960 מ"ר בתמורה לדמי שכירות בסכום כולל של כ-125 אלפי ש"ח לחודש. בתקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה הארכה של חלק מהסכמי השכירות בגין שטחים של כ-555 מ"ר לתקופה של שלוש שנים, בדמי שכירות וניהול חודשיים של כ-34 אלפי ש"ח, הצמודים למדד המחירים לצרכן.

ו. בחודש פברואר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם שירותים עם חנ"ל, שתחולתו מיום 1 בינואר 2019 ולמשך 3 שנים, על פיהם, תעניק חנ"ל לחברה באמצעות עובדי חנ"ל, שירותי אדמיניסטרציה, שירותי מחלקה משפטית ומזכירות חברה כנדרש מחברה ציבורית ושירותי חשבונות שר, בתמורה כוללת של כ-100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ לחודש. לכל צד להסכם אפשרות לסיימו בהודעה מוקדמת בכתב של 90 יום. דירקטוריון החברה הוסמך לאשר עדכון בתמורה בשיעור מצטבר של עד 20%. לאחר מועד הדיווח, ביום 19 בינואר 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חנ"ל בהסכם חדש לקבלת שירותים, לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2022 בתמורה כוללת בסך של כ-71 אלף ש"ח לחודש. דירקטוריון החברה הוסמך לאשר עדכון בתמורה בשיעור מצטבר של עד 20%.

ז. בחודש אוקטובר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדות התגמול ודירקטוריון) את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל ממר חיים צוף, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה (בעקיפין), בהיקף משרה השווה ל- 40% (להלן - הסכם הניהול). הסכם הניהול הינו בתוקף מיום 1 בינואר 2019 למשך תקופה של 3 שנים. כל צד רשאי להביא את הסכם הניהול לסיומו, בהודעה מוקדמת בכתב של 3 חודשים. הסכם הניהול יסתיים במקרה שמר צוף יחדל לכהן כיו"ר הדירקטוריון. בגין העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון יהיה מר צוף זכאי לדמי ניהול חודשיים מהחברה בסכום של 80 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן, זכאי מר צוף לשיפוי ביטוח ופטור מאחריות בהתאם למקובל בחברה לגבי דירקטורים ונושאי משרה. לאחר מועד הדיווח, בחודש ינואר 2022, אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם חדש לקבלת שירותי ניהול של יו"ר דירקטוריון פעיל ממר צוף, בהיקף השווה ל- 40% משרה, לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2022, בתנאים זהים להסכם הניהול. לאחר מועד הדיווח, בחודש מרץ 2022, מר צוף הוסמך על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה למלא גם את תפקיד מנכ"ל החברה עד למינויו של מנכ"ל חדש או עד 12 חודשים ממועד אישור האסיפה, המוקדם מביניהם. מר צוף לא זכאי בגין כהונתו כמנכ"ל לתגמול למעט ביטוח, שיפוי ופטור מאחריות כנהוג בחברה וזאת מתוקף תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה.

ח. בחודש נובמבר 2014, התקשרו החברה וחברה מאוחדת עם א.מ. יותר החזקות בע"מ (להלן - א.מ.) בהסכמי שימוש והפעלה לגבי שמונה חניונים, לתקופה שהוארכה עד ליום 30 בנובמבר 2017. בחודש נובמבר 2016 הועברה השליטה בחברת א.מ. לבנו של מר אטיאס, מנכ"ל החברה דאז. לאחר סיום ההתקשרות האמורה, נחתמו בין הצדדים הסכמים חדשים לתקופה של חמש שנים החל מיום 1 בדצמבר 2017 בתמורה לכ-554 אלפי ש"ח לחודש צמוד למדד חודש אוקטובר 2017. מנגד, משלמות החברה וחברה המאוחדת לא.מ. סך של כ-100 אלפי ש"ח לחודש בגין ניהול ותפעול שטחיהן בחלק מהחניונים כאמור.

בנוסף, שוכרת א.מ. מחברה מאוחדת שתי חנויות ושני מחסנים בתחנה המרכזית ירושלים (המוחזקת על ידי החברה המאוחדת בשיעור של 50%) בתמורה לדמי שכירות וניהול בסכום כולל של כ-73.5 אלפי ש"ח לחודש (חלק החברה המאוחדת כ-36.75 אלפי ש"ח) צמוד למדד.

ט. בחודש אוגוסט 2016 אושרה העסקתו של מר בועז צוף, בנו של מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בחברה (בעקיפין), בתפקיד אדמיניסטרטיבי, במשרה מלאה, בחברה בת מאוחדת זרה של החברה, בשכר חודשי של 1,800 אירו (7,475 ש"ח) הנמוך מהשכר החודשי הממוצע במשק. הסכם העסקה הינו לתקופה של 24 חודשים, כאשר כל צד יהיה רשאי להביא את ההתקשרות לסיומה בכל עת בהודעה של 14 יום מראש ובכתב. בשנת 2018 הוארכה ההתקשרות האמורה לתקופה של 24 חודשים נוספים, באותם תנאים. בחודש אוגוסט 2020 הוארכה ההתקשרות האמורה לתקופה של 24 חודשים נוספים, באותם תנאים.

י. בחודש נובמבר 2021, אושרה העסקת בתו של מר יעקב מימון, בחברה בת, בתפקיד אדמיניסטרטיבי, החל מחודש דצמבר 2021, בהיקף משרה של 6 ימי עבודה, בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 10,000 ש"ח ותנאים

סוציאליים כמקובל. י.ח.ק. להשקעות - שותפות מוגבלת, בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה (להלן - יח.ק.) הודיעה לחברה בשנת 2019 כי היא תראה כל עסקה עם מר מימון לרבות קרובת משפחתו כעסקה שיש לה ענין אישי בה.

באור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התחייבויות תלויות

כנגד החברה וחברות מאוחדות קיימות תביעות משפטיות בסך של כ-663 מיליון ש"ח, דרישות בגין היטלי השבחה אגרות והיטלים בסך כ-18 מיליון ש"ח ודרישות בגין ארנונה בסך של כ-64 מיליון ש"ח.

בגין אותן תביעות ודרישות, אשר להערכת הנהלות החברה והחברות המאוחדות, בהתבסס על חוות דעת יועציהן המשפטיים, הסיכוי כי תתקבלנה עולה על הסיכוי כי תדחינה או תבטלנה, נעשו הפרשות מספקות המסתכמות לסך כולל של כ-127 מיליון ש"ח.

להלן פרטים לגבי התביעות והדרישות העיקריות כנגד החברה וחברות מאוחדות שלה:

1. בגין שטחים שונים המצויים במתחם התחנה המרכזית החדשה בתל אביב, הטילה עיריית תל אביב חיובי ארנונה מחדש מאי 2015 ואילך בסכום כולל של כ-85 מיליון ש"ח. בגין החיובים האמורים הוגשו על ידי התמח"ת השגות ועררים. בשנת 2017 הגיעה תמח"ת להסדר ביניים עם עיריית תל אביב, על פיו תשלם תמח"ת לעירייה סך של כ-4 מיליון ש"ח לשנה עד לסיום הליכי בירור המתנהלים בין תמח"ת לעירייה. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, ההפרשה אשר נכללה בדוחות הכספיים הינה מספקת.

2. בדבר תביעת ברקת כנגד החברה - ראה באור 34.ב.7.

3. בשנת 2014 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה למינוי בורר נגד החברה, חברות מאוחדות שלה והנאמן שמונה בשעתו לביצוע עסקת רכישת מניות חברה מאוחדת, נצא חברה להתנחלות בע"מ (להלן - התנחלות), על ידי צדדי ג' אשר לטענתם היו בעלי מניות בהתנחלות (להלן - המבקשים). לטענת המבקשים, הם מכרו את מניותיהם בהתנחלות לחברה בהתאם להסכם משנת 2006, בין החברה לבין התנחלות וחברה מאוחדת נוספת (להלן - ההסכם), שמטרתו הייתה לאפשר לכלל חברי וגמלאי אגד, שהיו בעלי השליטה בהתנחלות, למכור את מניותיהם לחברה בתנאים ובתמורה שנקבעו בו. לטענת המבקשים, התמורה שקיבלו או שהוצע לשלם להם בגין מניותיהם בהתנחלות, נמוכה מהתמורה לה הם זכאים. בנוסף, לטענת המבקשים המשיבים הפרו את ההסכם בהפרה יסודית ועליהם לשלם להם גם את הפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם, בסך של 60 מיליון ש"ח. בית המשפט החליט כי המבקשים רשאים לברר את תביעתם האמורה בהליך בוררות, כאשר לגבי הנאמן נקבע כי ככל שיש טענות כלפיו, אלו ידונו בבית המשפט המוסמך. בהתאם, התקיים בין החברה ובין המבקשים הליך בוררות. בחודש פברואר 2020, ניתן פסק הבורר על פיו נדחתה במלואה התביעה נגד החברה. בחודש יוני 2020 הגישו התובעים לבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לביטול פסק הבורר האמור. בחודש מרס 2021, דחה בית המשפט את בקשת התובעים.

4. בחודש נובמבר 2018, הוגשה כנגד חברות מאוחדות וצדדי ג' נוספים, תובענה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית. עניינה של התובענה האמורה הוא אי הנגשת תחנות ציבוריות ומסופי תחבורה של אוטובוסים לאנשים עם מוגבלות חמורה בראייה באמצעות התקנה והפעלה של מערכות כריזה. התובעים מבקשים לאשר את התביעה כתובענה ייצוגית בשם כלל בעלי מוגבלות חמורה בראייה (להלן - הקבוצה). התובעים מבקשים לפצות את כלל חברי הקבוצה, אם תאושר התביעה כתובענה ייצוגית, בסכום כולל של כ-187.5 מיליון ש"ח וכן להורות לנתבעים להפעיל מערכת כריזה בתחנות המרכזיות בהתאם להוראות הדין. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מהסיכויים שתידחה.

5. בחודש נובמבר 2018, הוגשה כנגד חברה מאוחדת תובענה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית, אשר עניינה הוא אי הנגשת שש תחנות מרכזיות לבעלי מוגבלויות שונות. התובעים מבקשים לפצות את כלל חברי הקבוצה, אם תאושר התביעה כתובענה ייצוגית, בסכום כולל של כ-50 מיליון ש"ח וכן להורות לחברה המאוחדת לנקוט בצעדים להנגשת התחנות המרכזיות האמורות. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מהסיכויים שתידחה.

באור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות (המשך)

6. בחודש יוני 2019, הוגש לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כתב תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, כנגד החברה, חברות האם אקויטל ויואל, יחק ודירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות האם במועדים הרלבנטיים לתביעה.

עיקר טענת המבקשים היא, כי הצעת הרכש למניות אקויטל אשר פורסמה על ידי יחק וכן הדוחות הכספיים של החברה, של יואל ושל אקויטל, כללו פרטים מטעים ביחס לשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וכי שערוכים שבוצעו בנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2017 היו צריכים להיעשות במועד מוקדם יותר. לטענת המבקשים, כתוצאה מהפרטים המטעים האמורים נגרם נזק לכל מי שרכש מניות איירפורט, יואל או אקויטל בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לפני יום 29 במרס 2017 (כולל) ומכר מניות אלו עד ליום 30 במרס 2018 (כולל) או לכל קבוצה אחרת לפי שיקול דעת בית המשפט (להלן - הקבוצה). המבקשים מבקשים לאשר את התביעה כתובענה ייצוגית בשם מי שנמנה על הקבוצה ולפצות את כלל חברי הקבוצה, אם תאושר התביעה כתובענה ייצוגית, בסכום כולל אשר להערכת המבקשים עומד על סך של כ-89 מיליון ש"ח, כאשר מתוכו הנזק למניית החברה נאמד על ידי המבקשים בכ-2.85-1.97 ש"ח למניה. לדעת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי וראשוני זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

7. ביום 17 באוגוסט 2019, הגישו בעלי מניות לשעבר בחברת לקסן בע"מ (להלן - לקסן) תביעה נגד חברה מאוחדת על סך של כ-10 מיליון ש"ח. לטענתם, על החברה המאוחדת לשלם להם תמורה נוספת בעקבות מימוש האופציה לרכישת יתרת מניות לקסן וזאת בהתאם להסכם המכר שנחתם ביניהם. החברה המאוחדת כופרת בטענות התובעים.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בדוחות הכספיים כלולה הפרשה מספקת לכיסוי החשיפה בגין תביעה זו.

8. בחודש אוגוסט 2020, אישר בית המשפט הגשת תביעה ייצוגית בעילה של אי מניעת עישון בשטח התחנות המרכזיות בעכו ונהריה כנגד חברה מאוחדת וכנגד מפעילת תחבורה ציבורית המחזיקה ומפעילה את התחנות האמורות (להלן-הנתבעות). הסכום הנתבע הינו 1,000 ש"ח לכל חבר בקבוצה המיוצגת, בלא שכומת הסכום הכולל. החברה המאוחדת כופרת בתביעה האמורה. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בדוחות הכספיים כלולה הפרשה מספקת לכיסוי החשיפה בגין הדרישה כאמור. לאחר מועד הדיווח, ביום 14 במרס 2022, ניתנה החלטה בתביעה האמורה, על פיה הטיל בית המשפט את האחריות לאי מניעת העישון כאמור על הנתבעות בחלקים שווים והורה ליצור קרן אשר בשלב ראשון כל אחת מהנתבעות תפקיד בה סך של 500 אלפי ש"ח וככל שיהיה צורך בסכומים נוספים יורה בית המשפט על הפקדתם בחלקים שווים בין הנתבעות. כן הורה בית המשפט לפרסם הזמנה למי שנחשף לעישון בתחנות האמורות במועדים הרלבנטיים לפנות לממונה שימונה על ידו וככל שיוכיח את חשיפתו לעישון בתחנות האמורות, יהיה זכאי לפיצוי בסך של 500 ש"ח לכל חשיפה לעישון בתוספת הוצאות הוכחת זכאותו. גמול לתובע ושכ"ט ייקבעו לאחר שיתברר היקף הפיצוי הכולל.

9. בחודש אוגוסט 2020, הוגשה תביעה כספית בסך של 50 מיליון ש"ח נגד חברה מאוחדת בעילה של עשיית עושר ולא במשפט על ידי בעלי זכויות במקרקעין עליו מוקם פרויקט "שער הים" בנתניה (ראה באור 10.ב.1 לעיל) אשר נידונה במסגרת בורות בין הצדדים. בחודש אוגוסט 2021 ניתן פסק בורר, על פיו, לסילוק סופי ומלא של התביעה האמורה וכן תביעה נוספת של התובעים כנגד החברה המאוחדת שעיקרה תביעה בגין דמי שכירות ראויים, תשלם החברה המאוחדת לתובעים פיצוי בסכום כולל של כ-54 מיליון ש"ח (כולל שכ"ט והוצאות בורות). עם מתן פסק הבורר ולאחר שבחודש יולי 2021 רכשה החברה המאוחדת מהתובעים את חלקם במקרקעין האמורים בתמורה לסך של כ-20.9 מיליון ש"ח, הגיע לקיצו הסכום בין הצדדים בקשר עם המקרקעין האמורים. החברה רשמה חלק מהפיצוי, בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח, בסעיף הוצאות אחרות ויתרת הסכום נרשם כנגד סעיף מלאי בניינים למכירה בנכסים שוטפים.

10. בחודש ספטמבר 2020, נדחתה השגה שהגישה חברה מאוחדת לרשות המסים בקשר עם סיווג רכישת מניות חברת לקסן ישראל בע"מ, בעלת הזכויות במלון הנסיכה באילת, אשר סווגה על ידי רשות המסים כרכישת מניות באיגוד מקרקעין כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 והוצאו לחברה שומות מס רכישה בסכום של כ-17 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח שילמה החברה המאוחדת את מלוא סכום שומות הרכישה האמורות אך הגישה ערר על ההחלטה בהשגה.

11. בחודש מאי 2021, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגד חברה מאוחדת וכנגד חברות "אגד" ו"דן" בעילה של אי מניעת עישון בשטח התחנה המרכזית באשקלון. הנזק המוערך עומד על 50 מיליון ש"ח. לחברה המאוחדת מספר טענות נגד, אך בשלב מקדמי זה קשה להעריך את סיכויי התביעה.

12. בחודש יוני 2021, הוגשה תביעה על סך של כ-50 מיליון ש"ח כנגד מספר חברות בקבוצה על ידי מפעיל בעבר של מספר חניונים אשר בבעלות הקבוצה. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מהסיכויים שתידחה.

באור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. התקשרויות

1. לחברות מאוחדות מקרקעין בתל אביב בשטח כולל של כ-10 דונם, אשר על חלקם היה בנוי בניין הידוע כבית אגד (אשר נהרס על ידי החברה המאוחדת בשנת 2020). על פי הת.ב.ע. החלה על המקרקעין ניתן לבנות כ-47,500 מ"ר שטח עיקרי וכן כ-20,500 שטחי שירות מעל הקרקע וכ-62,500 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע ביעודים שונים. בשנת 2015, נחתם הסכם בין עיריית תל-אביב (להלן - העירייה) לבין החברות המאוחדות, במסגרתו התחייבו החברות המאוחדות לממן עבודות פיתוח מסוימות עד לסך של כ-22 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013. החברות המאוחדות משלמות את הסכום האמור בהתאם להוראות ההסכם ונכון למועד הדוחות הכספיים, שולם על ידן סך של 1.7 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים עבודות הפיתוח האמורות נמצאות בשלבי סיום. כמו כן, סוכם כי החברות המאוחדות ישלמו היטל השבחה בסך של כ-45 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים האמור וזאת במועד הקבוע בדין. החברה לא כללה הפרשות בגין היטל השבחה מאחר ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם התקבל היתר בנייה.

2. הסכמים ועסקאות מהותיות עם אגד

א. הסכם מסגרת עם אגד

1. בין חברות מאוחדות לבין אגד נחתם הסכם שכירות שהסדיר את כלל ההשכרות (לרבות נכסים שהינם בשותפות עם אחרים) לאגד. על פי ההסכם, תקופת השכירות תהא 10 שנים פחות חודש, שראשיתה ביום 1 בינואר 1995. במועד הדוח החזיקה אגד ב-8 נכסים אשר הושכרו לה בהתאם להסכם האמור.
2. כמו כן, במועד הדוח החזיקה אגד ב-4 נכסים נוספים אשר הושכרו לה במסגרת תוספות להסכם המסגרת, בהם נקבעו תקופות שכירות שונות, כפי שנקבע בכל תוספת.
3. ההכנסות מאגד בגין הנכסים הכלולים בהסכם המסגרת הסתכמו בשנת 2020 לסך של כ-58 מיליון ש"ח המהווה כ-74% מסך ההכנסות מאגד.
4. בהתאם להסכם המסגרת, אגד העניקה לחברה מאוחדת (להלן - המשכירה) אופציה להאריך את תקופת השכירות בגין המושכרים התחבורתיים, ו/או איזה מהם, לתקופות שכירות נוספות, כל אחת בת 10 שנים פחות חודש (להלן - תקופה/ות השכירות הנוספת/ות), החל מתום תקופת השכירות וחוזר חלילה מידי תום תקופת שכירות נוספת (להלן - האופציה). האופציה ניתנת למימוש על ידי מתן הודעה מראש ובכתב מאת המשכירה לאגד, בת שנה לפחות לפני תום תקופת השכירות, או תום כל אחת מתקופות השכירות הנוספות. ככל שהמשכירה לא תממש את האופציה, תחול עליה חובה להעמיד בגין כל נכס תחבורתי סידור חלוף בתנאים שנקבעו בהסכם המסגרת. בתקופות השכירות הנוספות, אגד רשאית לסיים את תקופת השכירות של הנכסים התחבורתיים בהודעה מראש בת שנתיים. לגבי שטח מנהלתי בתחנה מרכזית של עד 1,500 מ"ר הודעת הסיום יכולה להיות בת 6 חודשים בלבד, ולגבי שטח מנהלתי העולה על 1,500 מ"ר - ההודעה תהא שנה מראש. למשכירה ניתנה הזכות לדרוש מאגד פינוי מוקדם של מושכר כלשהו למטרת בינוי ופיתוח הנכס וזאת, בהודעה מוקדמת בת שנתיים. במקרה כזה תחול על המשכירה החובה להעמיד לרשות אגד נכס חילופי שיאפשר לאגד שימוש כפי שעשתה במסגרת המושכר שפונה בפינוי מוקדם, באותם תנאים, ככל שלא נקבע אחרת.
5. בהתאם להסכם המסגרת, דמי השכירות יעודכנו בתקופות השכירות הנוספות בהתאם למוסכם בין הצדדים ובהעדר הסכמה, בהתאם לקביעת שמאי מקרקעין מוסכם. בהתאם להסכם המסגרת, דמי השכירות היו אמורים להתעדכן בחודש ינואר 2015. רק בחודש דצמבר 2019 הגיעו הצדדים לכלל הסכמה בדבר זהות השמאי המוסכם שמונה לקביעת גובה דמי השכירות, אשר בהתאם למוסכם בין הצדדים, יעודכנו החל מחודש ינואר 2016. בחודש ינואר 2021 התקבלה חוות הדעת השמאי המוסכם אשר קבע את דמי השכירות המעודכנים ואשר בהתאם לה על אגד לשלם בגין ההפרש בין דמי השכירות ששולמו החל מחודש ינואר 2016 לבין קביעת השמאי המוסכם, סך של כ-55 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה), בהתאם, בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה בסך של כ-55 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית), מתוכו סך של כ-52 מיליון ש"ח בגין שנים קודמות נרשם בסעיף הכנסות אחרות. בעקבות העדכון בדמי השכירות רשמה החברה עלייה בסך של כ-52 מיליון ש"ח בשווי הוגן של הנכסים שדמי השכירות בגינם עודכנו.

באור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)**ב. התקשרויות (המשך)****2. הסכמים ועסקאות מהותיות עם אגד (המשך)****א. הסכם מסגרת עם אגד (המשך)****ב. נכסים נוספים בהם אגד עושה שימוש**

לאגד מושכרים נכסים נוספים אשר תנאי השכירות בגינם נקבעו בהסכמים נפרדים. ההכנסה בגין נכסים אלו בשנת הדוח הסתכמה לסך של כ-20 מיליון ש"ח.

מתוך הסכום האמור, סך של כ-11 מיליון ש"ח הינו בגין התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב וסך של כ-5 מיליון ש"ח הינם בגין נכסים המשלבים מרכזים מסחריים ותחבורה אשר החוזים בהם מסתיימים בתאריכים שונים.

3. בחודש דצמבר 2018 התקשרה לקסן בהסכם שכירות והפעלה של מלון הנסיכה עם חברה ייעודית ישראלית לא קשורה (להלן - הסכם השכירות והשוכרת, בהתאמה). בהתאם להסכם השכירות, השוכרת תשכור ותפעיל את המלון לתקופה של 10 שנים, שתחילתה במועד המסירה של המלון לשוכרת, כאשר מועד המסירה המשווער נקבע ליום 30 בספטמבר 2019. לקסן זכאית לדחות את מועד המסירה עד ליום 31 במרס 2020 או להקדימו בהודעה של 90 יום מראש. בחודש דצמבר 2019 במהלך ביצוע שיפוצים במלון, פרצה שריפה במלון אשר גרמה לנזקים כבדים למבנה המלון ולמערכותיו. בעקבות האמור לעיל, הוסכם בין הצדדים על ביצוע שיפוצים שונים ודחיית מועד מסירת המלון, ברם לאור דרישות נוספות שהציגה השוכרת, לא הגיעו הצדדים לכלל הסכמה באשר להסכם השכירות.

4. בחודש יוני 2020, נחתם בין חברות מאוחדות לגופים מוסדיים הסכם להעמדת מסגרת אשראי והלוואות בסכום של עד 450 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הועמדה לתקופה של 18 חודשים (להלן-תקופת המסגרת) אשר במהלכה תהיינה החברות המאוחדות זכאיות לקבל הלוואות לטווח קצר שמועד פרעונן האחרון יהיה בתום תקופת המסגרת, בריבית בנק ישראל בתוספת 2%, או הלוואה לטווח ארוך אשר מועד פרעונה האחרון יהיה בתום 84 חודשים ממועד חתימת ההסכם (או 66 חודשים מתום תקופת המסגרת ככל שנמשכו במהלכה הלוואות לטווח קצר כאמור) בריבית שלא תפחת משיעור של 2% צמודת מדד. ההלוואות האמורות יובטחו בשעבוד בדרגה ראשונה על הדירות המיועדות להשכרה בפריקט נצבא סיטי בצומת קסם. בנוסף, החברה ערבה לקיום כל התחייבויות החברות המאוחדות על פי ההסכם האמור. בתקופת הדוח החברה טרם משכה סכומים ממסגרת האשראי האמורה. לפרטים בדבר הארכת ההסכם האמור לאחר מועד הדיווח, בחודש מרס 2022, ראה באור 3.38.

5. בחודש דצמבר 2020, נחתם הסכם בין חברה מאוחדת לבין הפניקס לרכישת מלוא החזקותיה (10%) של הפניקס בחברת נצבא יורופ (חברה מאוחדת זרה) בתמורה לכ-11.4 מיליון אירו (כ-45.3 מיליון ש"ח). בהתאם להסכם האמור, סך של כ-2.1 מיליון אירו (כ-8.4 מיליון ש"ח) שולם בעת החתימה על ההסכם וסך של כ-9.3 מיליון אירו (כ-36.9 מיליון ש"ח) שולם בחודש פברואר 2021. בהתאם, במועד אישור הדוחות הכספיים מחזיקה החברה המאוחדת ב-100% ממניות נצבא יורופ. במסגרת ההסכם האמור רכשה החברה המאוחדת גם את הלוואת הבעלים שהועמדה על ידי הפניקס לנצבא יורופ, בתמורה לסך של כ-10.6 מיליון אירו (כ-42.1 מיליון ש"ח) אשר שולמה בעת החתימה על ההסכם. בעקבות רכישת ההלוואה, רשמה החברה המאוחדת הפסד מפדיון מוקדם של כ-6.5 מיליון ש"ח.

6. לקבוצה התחייבויות כלפי רמ"י בהתאם להסכמי פיתוח שונים שנחתמו עימו והכוללים, בין היתר, עמידה בלוחות זמנים הקבועים בכל אחד מהסכמי הפיתוח. להערכת הנהלת החברה, הקבוצה תעמוד בלוחות הזמנים האמורים ו/או תגיע, במידת הצורך, להסדר להארכתם.

באור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

7. בשנת 1997 התקשרה החברה עם ברקת, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית שיתופית (להלן - ברקת) בהסכם (להלן - ההסכם) שעניינו התכנון, הפיתוח והבניה במקרקעין שברקת הייתה בעלת הזכויות בהם ואשר ייעודם היה חקלאי (להלן - פרויקט אירפורט סיטי) במסגרתו, התחייבה החברה לבנות עבור ברקת שטחים מבונוים כתמורה נטו, המשקפים כ-7% מהשטחים המבונוים. בין החברה לבין ברקת התגלעו חילוקי דעות בקשר עם יתרת הזכויות המגיעות לברקת ביחס לשלושה מגרשים בפרויקט אירפורט סיטי, (להלן - המגרשים) אשר הועברו להכרעת בורר מוסכם. בחודש מאי 2017 התקבל פסק בורר סופי, אשר קבע כי לברקת אין זכויות נוספות מעבר לזכות לקבלת שטחים מבונוים בהיקף של 4,500 מ"ר בפרויקט אירפורט סיטי. בשנת 2018 ניתן פסק דין בהסכמה, על פיו אישר בית המשפט את פסק הבורר האמור, למעט סעיפים העוסקים בדמי שכירות (7%) אשר לטענת ברקת הינה זכאית להם בגין המרכז המסחרי בפרויקט אירפורט סיטי ואשר לפי פסק הבורר ברקת זכאית לתבעם. בשנת 2018 הגישה ברקת בקשה בדרך של המרצת פתיחה, להורות ולהצהיר כי החברה הפרה את ההסכם נשוא פסק הדין שניתן בהסכמה כאמור, אשר במסגרתו התחייבה החברה לבנות עבור ברקת בניין משרדים חלף הזכויות במגרשים וזאת בשל הפרתו היסודית, לטענתה, על ידי החברה וכי ההסכם האמור בטל ומבוטל, וליתן לברקת היתר לפיצול סעדים באופן שתוכל לתבוע סעדים כספיים בתביעה נפרדת. החברה דחתה את הטענות בדבר הפרת ההסכם האמור וזכותה של ברקת לבטלו. למועד אישור הדוחות הכספיים הבקשה האמורה טרם נדונה.
- למועד הדיווח הסתיימה הקמת המבנה הכולל את השטחים המגיעים לברקת כאמור (בהיקף של 4,500 מ"ר) והתקבל אישור אכלוס (טופס 4).
- בחודש אפריל 2021, הוגש על ידי מושב ברקת כתב תביעה מתוקן נגד החברה וחברה מאוחדת שענינו תביעה הצהרתית, חוזית, כספית ומתן חשבונות. סכום התביעה על פי כתב התביעה המתוקן עומד על כ-152.8 מיליון ש"ח (כולל סכומים שנתבעו כסעדים חילופיים). בכתב התביעה המתוקן מבקשת ברקת לקבוע, בין היתר, כי ההסכם בין ברקת לחברה בוטל, כי הינה זכאית ל-7% נטו מהזכויות במגרשים וכי היא זכאית למכור לחברה את חלקה במגרשים כשהם בנויים לפי מלוא ההיקף האפשרי בתב"ע, לפי שווים הראלי שייקבע על ידי מעריך שווי ניטרלי וכי ישולם לה חלקה היחסי בהכנסות בגינם משנת 2009 ואילך. לחילופין, ככל שייקבע כי ההסכם לא בוטל כדיון, להורות כי ברקת זכאית למכור לחברה את מבנה המשרדים שהחברה בנתה עבורה בהתאם לשווי אילו נבנה בהתאם להוראות ההסכם (כפי שברקת מפרשת אותן) או לשלם לברקת פיצוי המגלם את ההפרש בין שווי המבנה אילו נבנה על פי ההסכם כאמור לבין שווי כפי שנבנה בפועל ופיצוי בגין אי ההתאמות.
- להערכת הנהלת החברה, בהתבסס גם על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מהסיכויים שתידחה.
8. הקבוצה התחייבה כלפי שמאי המקרקעין, אשר ביצע את עיקר הערכות שווי עבור הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, לשפותו בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין כנגדו בקשר לחוות הדעת ו/או הסתמכות עליהן. ההתחייבות האמורה הינה בלתי מוגבלת בסכום ובזמן.

9. בדבר התקשרויות עם צדדים קשורים, ראה באור 33.

באור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)**ג. שעבודים****בגין אשראי מתאגידים בנקאיים בחברה ובחברות מאוחדות**

להבטחת התחייבויות חברות מאוחדות לתאגידים בנקאיים בישראל המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ-2 מיליון ש"ח, קיימים שעבודים קבועים ושוטפים בדרגות שונות על נכסים שונים בשווי של כ-3,705 מיליון ש"ח, וכן על הזכויות החוזיות בגינם (לרבות זכויות מביטוח ודמי שכירות). חברה מאוחדת התחייבה כלפי הבנק שלא לשעבד בשעבוד שוטף את נכסיה ושלא תשתנה הבעלות עליה ללא קבלת הסכמת הבנק. בנוסף, לחברה שעבודים קבועים ושוטפים בדרגות שונות על נכסים שונים בשווי של כ-957 מיליון ש"ח לתאגיד בנקאי, אשר כנגדם נכון למועד הדוח, לא קיימות התחייבויות.

להבטחת התחייבויותיהן של חברות מאוחדות זרות לתאגידים בנקאיים בחו"ל ואחרים, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ-79 מיליון ש"ח (כל ההלוואות הינן מסוג "Non Recourse"), קיימים שעבודים קבועים ושוטפים בדרגה ראשונה על נכסים בשווי של כ-228 מיליון ש"ח ועל הזכויות החוזיות בגינם, לרבות זכויותיהן מביטוח, דמי שכירות וכן על הון המניות שטרם נפרע, ראה באור ג.20.1.

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות שלה לגופים מוסדיים המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ-267 מיליון ש"ח, קיימים שעבודים קבועים בדרגה ראשונה על נכסים בשווי של כ-1,133 מיליון ש"ח (לא קיימות התחייבויות כנגד שווי של כ-866 מיליון ש"ח) וכן על הזכויות החוזיות בגינם (לרבות זכויות מביטוח ודמי שכירות), ראה באור ג.20.2.

ד. ערבויות

חברות מאוחדות העמידו ערבויות בנקאיות בסכום של כ-70 מיליון ש"ח לטובת מוסדות ואחרים.

ה. פטור, ביטוח ושיפוי

1. לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות אלו שהינם בעלי השליטה בחברה, פטור מאחריות מראש.

2. לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה ובחברות בנות, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות אלו שהינם בעלי השליטה בחברה, פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה במסגרת פוליסה קבוצתית המכסה את החברה האם, אקויטל בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - פוליסת הביטוח). על פי תנאי פוליסת הביטוח, גבול האחריות הינו 75 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסה האמורה.

3. לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות יו"ר דירקטוריון החברה, שהינו בעל השליטה בחברה, כתב התחייבות לשיפוי, על פיו תשפה החברה את נושאי המשרה, בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושאי המשרה או הוצאה שהוציאו עקב כל פעולה או מחדל שעשו (לרבות פעולותיהם לפני מועד אישור השיפוי) ו/או שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה בה מונו על ידי החברה כנושאי משרה, עובדים או שלוחים, ובלבד שסכום השיפוי המצטבר שתשלם החברה לכל נושאי המשרה על פי כתיב השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, ביחס לחביות כספיות שיוטלו עליהם כאמור, בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בכתב השיפוי, לא יעלה על סכום המהווה 25% מההון העצמי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים נכון למועד תשלום השיפוי בפועל, וזאת בנוסף ולאחר מיצוי הזכות, לסכומים שיתקבלו, ככל שיתקבלו, מחברות ביטוח במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בו התקשרה ו/או תתקשר החברה מעת לעת.

ו. דרוג אשראי

אגרות החוב של החברה מסדרות ה' ו-ט' מדורגות על ידי אס אנד פי גלובל רייטנגס מעלות בע"מ (להלן - מעלות) בדירוג AA, וכמו כן החברה מדורגת בדרוג (AA) STABLE. בחודש יולי 2021, אשררה מעלות את דירוג החברה ואגרות החוב שלה והותירה אותו על כנו. ניירות ערך מסחריים (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה מדורגים על ידי מעלות בדירוג ilA-1+.

באור 35 - דיווח על מגזרי פעילות

א. כללי

לקבוצה שני מגזרים בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים לאור הסיכונים והתשואות השונים.

עבור כל יחידה עסקית אסטרטגית, סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי לפחות מדי רבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים.

- השכרת נכסים וניהולם בישראל.
- הקמת בניינים למכירה בישראל.

המדיניות החשבונאית של המגזרים זהה לזו המוצגת בבאור 3, בדבר המדיניות החשבונאית.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן ספציפי, לרבות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מנכסי מטה הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, עלויות מימון וכן נכסי והתחייבויות מסים על ההכנסה.

יציאות הוניות של המגזר הן סך העלויות שהתהוו במהלך התקופה לשם השקעה בנדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ומלאי בניינים לזמן ארוך.

נכסי המגזר כוללים את כל נכסי החברה למעט מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר והשקעות בחברות כלולות.

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				מידע על רווח והפסד
השכרת נכסים וניהולם בישראל	הקמת בניינים למכירה בישראל	אחרים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
730,311	52,178	41,394	823,883	הכנסות
1,949,550	10,967	41,325	2,001,842	תוצאות המגזר
			(37,829)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
			(233,311)	הוצאות מימון
			137,108	הכנסות מימון
			(7,718)	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו
			1,860,092	רווח לפני מסים על ההכנסה
13,117,166	1,830,238	917,465	15,864,869	נכסים
			2,577	נכסים המשמשים את המגזר
			1,053,592	השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות
			16,921,038	נכסים שאינם מיוחסים
355,804	8,482	44,430	408,716	השקעות הוניות

באור 35 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
השכרת נכסים וניהולם בישראל אלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
679,381	174,540	48,829	902,750	מידע על רווח והפסד
328,113	40,259	14,213	382,585	הכנסות
			(45,197)	תוצאות המגזר
			(92,642)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
			36,356	הוצאות מימון
			(13,646)	הכנסות מימון
			267,456	חלק החברה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו
				רווח לפני מסים על ההכנסה
11,181,404	1,582,618	998,367	13,762,389	נכסים
			27,151	נכסים המשמשים את המגזר
			1,470,979	השקעות בחברות כלולות
			15,260,519	ועסקאות משותפות
				נכסים שאינם מיוחסים
613,846	213,922	105,680	933,448	השקעות הוניות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019				
השכרת נכסים וניהולם בישראל אלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
720,525	131,625	49,161	901,311	מידע על רווח והפסד
1,409,939	9,982	92,308	1,512,229	הכנסות
			(46,138)	תוצאות המגזר
			(174,234)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
			122,591	הוצאות מימון
			8,669	הכנסות מימון
			1,423,117	חלק החברה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות, נטו
				רווח לפני מסים על ההכנסה
10,740,405	1,488,016	914,630	13,143,051	נכסים
			40,720	נכסים המשמשים את המגזר
			1,753,418	השקעות בחברות כלולות
			14,937,189	ועסקאות משותפות
				נכסים שאינם מיוחסים
524,122	106,291	-	630,413	השקעות הוניות

באור 36 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון מדד וסיכון ריבית)

בבאור 37 ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל ומדיניות הקבוצה לגבי מדידה, ניהול ופיקוח של הסיכונים. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל הדוחות הכספיים המאוחדים האלה. האחריות המקיפה לקביעת מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה והפיקוח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ולפקח עליהם.

ב. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וכן מהשקעות בניירות ערך מוחזקים למסחר.

לקוחות

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אשראי בגין לקוחות, מדיניות הקבוצה כוללת קבלת דמי שכירות ודמי ניהול מראש, קבלת ערבויות בנקאיות ו/או אישיות ולעיתים אף פיקדונות להבטחת תשלום דמי השכירות ודמי הניהול.

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך ספציפית המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים העשויים להיגרם מחובות לקוחותיה.

השקעות בניירות ערך מוחזקים למסחר

בהשקעתה בניירות ערך מוחזקים למסחר חשופה הקבוצה להפסדים הנובעים משינויים במחירי ניירות הערך ומאי עמידה של הצד שכנגד למכשיר הפיננסי בהתחייבויותיו. כדי לצמצם את החשיפה, הקבוצה אימצה מדיניות השקעה על פיה הקבוצה משקיעה באגרות חוב שונות המדורגות בדרגים שונים ובענפים שונים במשק.

ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

ד. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.

סיכון מטבע

מטבע הפעילות של חלק מחברות הקבוצה הפועלות באירופה הינו האירו. בשל כך הקבוצה חשופה לשינויים בשער החליפין של האירו. כדי לצמצם את החשיפה לשינויים בשער החליפין של האירו, מממנת הקבוצה את פעילותה באירופה בהלוואות נקובות באירו, בדומה למטבע בו נקובות הכנסותיה.

סיכון מדד

מטבע פעילות הקבוצה בישראל הינו ש"ח. בשל כך, החוזים עליהם חתומים לקוחות הקבוצה הינם צמודי מדד על מנת לצמצם את שחיקת הכנסותיה.

מאידך, מממנת הקבוצה חלק ניכר מפעילותה בישראל בהלוואות צמודות מדד, בדומה לאופן בו צמודות הכנסותיה. מדיניות המימון האמורה מביאה לגידור כלכלי ללא שימוש בנגזרים וללא יישום חשבונאות גידור.

סיכון שערי ריבית

פעילות הקבוצה באירופה ממומנת בהלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית משתנה, הנגזרת משיעור ריבית ה-Euribor. פעילות הקבוצה בישראל ממומנת בעיקר בהלוואות לזמן ארוך הנקובות בריבית קבועה ועל כן הקבוצה אינה חשופה בגין ההלוואות האמורות לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויים בשיעורי הריבית בישראל.

באור 37 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בגין הנכסים הפיננסיים האמורים לעיל למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים, היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2020	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,073,368	1,261,131	ישראל
45,457	185,408	אירופה
1,118,825	1,446,539	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין הנכסים הפיננסיים האמורים לעיל למועד הדיווח לפי הצד שכנגד היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2020	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
785,547	1,269,463	מוסדות פיננסיים
-	2,580	חברה כלולה
72,110	70,999	לקוחות מסחריים
35,260	1,428	מוסדות ממשלתיים
206,070	-	שותפים בפרויקטים
19,838	102,069	אחרים
1,118,825	1,446,539	

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2020		
ברוטו	הפרשה לחובות מסופקים	ברוטו	הפרשה לחובות מסופקים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,038	-	29,090	-	אינם בפיגור
6,654	-	19,502	-	פיגור של 0-90 יום
20,917	-	28,183	-	פיגור של 91 יום עד שנה
34,876	11,285	24,137	16,702	פיגור של מעל שנה
108,485	11,285	100,912	16,702	

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי (המשך)

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך (המשך)

התנועה בהפרשה לחובות מסופקים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,962	16,702
4,488	5,004
(5,686)	(3,454)
(1,062)	(6,967)
16,702	11,285

יתרה לתחילת השנה
הפרשה שנרשמה השנה
ביטול חובות מסופקים שנגבו
הכרה בחובות אבודים שנמחקו

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, כולל אומדן תשלומי ריבית.

31 בדצמבר 2021														
שנה שישית ואילך אלפי ש"ח	שנה חמישית		שנה רביעית		שנה שלישית		שנה שניה		שנה ראשונה		תורים מוזמנים חזוי אלפי ש"ח		הערך בספרים אלפי ש"ח	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	618,248	618,248	618,248	614,561	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86,305	86,305	86,305	86,305	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122,275	122,275	122,275	122,275	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,304	6,304	6,304	6,304	
2,030,728	625,880	599,494	613,574	627,453	627,453	627,453	627,453	627,453	620,476	5,117,605	5,117,605	4,718,037	4,718,037	
199,838	17,856	18,108	18,374	18,636	18,636	18,636	18,636	18,636	100,097	372,909	372,909	347,560	347,560	
14,030	206	206	206	206	206	206	206	206	206	15,060	15,060	13,822	13,822	
2,244,596	643,942	617,808	632,154	646,295	646,295	646,295	646,295	646,295	1,553,916	6,338,711	6,338,711	5,908,869	5,908,869	
סך הכל														
משיכות יתר מבנקים														
הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי אחרים														
ספקים ונותני שירותים														
זכאים ויתרות זכות														
התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה														
בתברה מאוחדת														
אגרות חוב														
הלוואות לזמן ארוך מבנקים														
הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות ומאחרים														
סך הכל														
משיכות יתר מבנקים														
הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי אחרים														
ספקים ונותני שירותים														
זכאים ויתרות זכות														
התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה														
בתברה מאוחדת														
אגרות חוב														
הלוואות לזמן ארוך מבנקים														
הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות ומאחרים														
סך הכל														

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:
31 בדצמבר 2021

ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	בהצמדה למט"ח (בעיקר אירו) אלפי ש"ח	פריט אחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
493,989	-	42,905	-	536,894
451,811	14,011	19,916	-	485,738
19,705	-	-	-	19,705
-	94,525	2,675	-	97,200
-	9,261	351	-	9,612
12,598	92,352	2,949	858	108,757
-	5,102	-	-	5,102
-	-	-	662,666	662,666
978,103	215,251	68,796	663,524	1,925,674
-	-	-	897,934	897,934
-	-	-	247,475	247,475
-	1,673	-	904	2,577
26,169	216,908	4,566	7,490	255,133
-	-	-	13,524,114	13,524,114
-	-	-	68,131	68,131
26,169	218,581	4,566	14,746,048	14,995,364
1,004,272	433,832	73,362	15,409,572	16,921,038
614,566	550,032	79,053	-	1,243,651
82,704	-	3,601	-	86,305
36,932	78,215	3,661	3,467	122,275
-	68,111	228	-	68,339
-	88,619	21	-	88,640
-	-	-	15,815	15,815
-	-	-	82,923	82,923
6,304	-	-	-	6,304
740,506	784,977	86,564	102,205	1,714,252
5,394	260,845	-	-	266,239
-	4,184,095	-	-	4,184,095
-	37,864	-	-	37,864
-	-	-	1,693,748	1,693,748
-	-	-	1,135	1,135
-	8,639	568	68,454	77,661
5,394	4,491,443	568	1,763,337	6,260,742
745,900	5,276,420	87,132	1,865,542	7,974,994
258,372	(4,842,588)	(13,770)	13,544,030	8,946,044

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך מוחזקים למסחר
השקעות והלוואות לזמן קצר
לקוחות
נכסי מיסים שוטפים
חייבים ויתרות חובה
הכנסות לקבל מרוכשי דירות
מלאי בניינים למכירה לזמן קצר

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
מקרקעין לבנייה
השקעות בחברות מוחזקות
השקעות וחייבים לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות מסים שוטפות
הפרשות
מקדמות מרוכשי דירות
התחייבות למתן שירותי בנייה
ולעסקת קומבינציה
התחייבות לרכישת זכויות שאינן
מקנות שליטה בחברות מאוחדות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
ומאחרים
אגרות חוב
הפרשות
מסים נדחים
הטבות לעובדים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

31 בדצמבר 2020

ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בהצמדה למט"ח (בעיקר אירו)	פריט אחר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים				
736,018	-	170,790	-	906,808
471,272	24,064	38,082	-	533,418
2,437	-	-	-	2,437
-	80,610	3,600	-	84,210
-	3,795	1,988	-	5,783
16,526	64,648	2,546	785	84,505
-	102,273	-	-	102,273
-	-	-	529,848	529,848
1,226,253	275,390	217,006	530,633	2,249,282
סה"כ נכסים שוטפים				
נכסים בלתי שוטפים				
-	-	-	889,452	889,452
-	-	-	61,045	61,045
24,591	1,673	-	887	27,151
-	54,691	8,292	6,892	69,875
-	-	-	11,927,227	11,927,227
-	-	-	36,487	36,487
24,591	56,364	8,292	12,921,990	13,011,237
1,250,844	331,754	225,298	13,452,623	15,260,519
סה"כ נכסים בלתי שוטפים				
התחייבויות שוטפות				
787,956	518,418	23,578	-	1,329,952
110,808	-	2,287	-	113,095
35,508	123,314	1,075	2,787	162,684
-	71,217	84	-	71,301
-	117,637	-	-	117,637
-	-	-	2,405	2,405
-	-	-	2,878	2,878
5,459	-	-	-	5,459
939,731	830,586	27,024	8,070	1,805,411
סה"כ התחייבויות שוטפות				
התחייבויות שאינן שוטפות				
5,394	271,443	88,395	-	365,232
-	4,041,292	-	-	4,041,292
-	39,441	-	-	39,441
-	-	-	1,353,944	1,353,944
-	-	-	1,576	1,576
-	8,376	628	64,154	73,158
5,394	4,360,552	89,023	1,419,674	5,874,643
945,125	5,191,138	116,047	1,427,744	7,680,054
305,719	(4,859,384)	109,251	12,024,879	7,580,465
סה"כ התחייבויות				
סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי				

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
הערך בספרים	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
228,948	375,394
(5,079,419)	(4,933,848)
(4,850,471)	(4,558,454)
(614,566)	(788,114)

מכשירים בריבית קבועה
נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה
התחייבויות פיננסיות

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד למעט אגרות חוב קונצרניות המטופלות כניירות ערך מוחזקים למסחר. לכן, לשינוי בשיעורי הריבית למועד הדיווח, צפויה השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך אגרות החוב הנמדדות לפי שווי הוגן.

שינוי של 1% בשיעורי הריבית, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2020	
שינוי ברווח (הפסד)		שינוי ברווח (הפסד)	
גידול בריבית	קטון בריבית	גידול בריבית	קטון בריבית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(5,724)	5,724	(9,197)	9,197

מכשירים בריבית קבועה

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

(1) **שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים**
הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, נגזרים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר				התחייבויות שאינן שוטפות: <u>רמה 1:</u> אגרות חוב
2021		2020		
ערך בספרים	שווי שוק	ערך בספרים	שווי שוק	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,786,423	5,218,424	4,596,096	4,786,504	
347,986	394,190	413,169	417,242	<u>רמה 2:</u> הלוואות מבנקים לזמן ארוך
5,134,409	5,612,614	5,009,265	5,204,246	

לפרטים בדבר טכניקת הערכה ראה באור 4.ב.

(2) **שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן**
שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים:

ליום 31 בדצמבר		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מבנקים לזמן ארוך
2021	2020	
באחוזים	באחוזים	
1.45-1.97	1.81-6.1	

הלוואות שניתנו:
שווים ההוגן של הלוואות שניתנו בסך של כ- 204 מיליון ש"ח עומד בקירוב לערכם בספרים

(3) **היררכיית שווי הוגן**

בניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן הוגדרו רמות שונות כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

באור 38 - אירועים לאחר מועד הדיווח

- א. בחודש ינואר 2022, ביצעה החברה הנפקה לציבור של 266,314,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ-310.8 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית שלילית צמודה למדד בשיעור של 1.01%.
- ב. בחודש ינואר 2022, ביצעה החברה הנפקה לציבור של 427,054,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת סדרה ה' הסתכמה לסך של כ-457.5 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח), בריבית שנתית אפקטיבית שלילית צמודה למדד בשיעור של כ-0%.
- ג. בחודש ינואר 2022, עיריית ראש העין והוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין (להלן ביחד - העירייה) הגישה לבית המשפט המחוזי מרכז/לוד, תביעה כספית בסך של כ-82 מיליון ש"ח נגד מפעלי תחנות בע"מ, חברה בת של החברה (להלן - הנתבעת). עיקר טענת העירייה היא כי הנתבעת הפרה התחייבות חוזית שנכללה בהסכם שנחתם בין העירייה לנתבעת בשנת 2014 להשלים את בניית הבניינים המשמשים למסחר ותעסוקה בפרויקט קסם שבראש העין עד סוף שנת 2018. העירייה תובעת פיצוי בגין אי קבלת הכנסה מארנונה בגין שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף אשר להערכת העירייה בשנים 2019, 2020 ו-2021 מסתכם בסכום כולל של כ-82 מיליון ש"ח. בתביעה נטען כי העירייה זכאית לקבלת פיצוי כספי בגובה אובדן הכנסות ארנונה גם בגין התקופה שלאחר הגשת התביעה ועד למועד השלמת הבנייה או לחילופין ולמצער, עד מועד מתן פסק הדין. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
- ד. ביום 19 בינואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם ייעוץ עם מר יעקב מימון, לתקופה של 36 חודשים (בכפוף לכך שבתום כל 12 חודשים ועדת הביקורת של החברה תבחן אם יש צורך בהמשך ההתקשרות), להעמדת שירותי ייעוץ לחברה בהיקף של 88 שעות חודשיות בממוצע בתמורה ל-21,000 אירו. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לבטל את ההסכם, על פי שיקול דעתו הבלעדי בהודעה בכתב של לפחות 30 ימים מראש. יצוין כי בשנת 2019 יחק הודיעה לחברה כי תראה כל עסקה עם מר מימון כעסקה שיש לה ענין אישי בה.
- ה. בהמשך לאמור בבאור 3.33, בחודש ינואר 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו לעדכן את תנאי העסקתה של גב' מימון להיקף משרה של 5 ימי עבודה, בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 10,800 ש"ח, החזר הוצאות דלק עד 2,000 ש"ח לחודש (בכפוף לאישור הממונה הישיר שלה) ותנאים סוציאליים כמקובל, החל מחודש ינואר 2022.
- ו. ביום 2 במרץ 2022 הסמיכה האסיפה הכללית של החברה את יו"ר דירקטוריון החברה, מר חיים צוף, למלא גם את תפקיד מנכ"ל החברה עד מועד מינויו של מנכ"ל חדש או עד לתקופה של 12 חודשים ממועד אישור מינויו של מר צוף כמנכ"ל, המוקדם מביניהם.
- ז. בהמשך לאמור בבאור 4.34 ב.4, ביום 2 במרס 2022, נחתם בין החברות המאוחדות לגופים המוסדיים הנימנים על קבוצת הראל חברה לביטוח בע"מ, כתב תיקון להסכם המימון, אשר במסגרתו יכול ותועמדה אחת משתי הלוואות: הראשונה, הלוואה לטווח ארוך בריבית שנתית קבועה שתיקבע לפי מועד העמדת הלוואה בפועל, בהתאם למנגנון שנקבע בכתב התיקון, המשקלל תשואות של אג"ח ממשלתיות בתוספת מרווח של 2% כאשר הקרן והריבית תפרענה ב-21 תשלומים רבעוניים שווים כאשר התשלום הראשון יבוצע בתום 24 חודשים מיום 28 בדצמבר 2021 והתשלום האחרון בחלוף 84 חודשים מיום 28 בדצמבר 2021 או כל מועד אחר עליו יוסכם. השנייה, הלוואה מתגלגלת לטווח קצר בריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 1.7% כאשר הקרן והריבית יכולות להיפרע בתשלום אחד, במהלך כל יום עסקים החל מיום 28 בדצמבר 2021 ועד חלוף 24 חודשים או כל מועד אחר עליו יוסכם. ביתר תנאי הסכם המימון לא חל שינוי.

פרק 3א
תמצית מידע כספי
נפרד
ליום 31.12.2021



איירפורט סיטי בע"מ

**מידע כספי נפרד
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2021**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
3	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח והפסד
6	נתונים על הרווח הכולל
7	נתונים על תזרימי המזומנים
9	מידע נוסף לנתונים הכספיים

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של איירפורט סיטי בע"מ

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של איירפורט סיטי 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 וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 27 מיליון ש"ח וכ- 14 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ- 19 מיליון ש"ח, כ- 17 מיליון ש"ח וכ- 20 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו- 2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרס 2022

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	באור	
נכסים שוטפים			
575,228	263,782		מזומנים ושווי מזומנים
82,306	94,478	3	ניירות ערך מוחזקים למסחר
12,387	9,732	4	לקוחות
10,128	10,223	5	חייבים ויתרות חובה
-	4,211		נכסי מיסים שוטפים
680,049	382,426		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים			
5,754,890	6,848,331	6	השקעות בחברות מוחזקות
4,055,568	4,406,922	6	הלוואות לחברות מוחזקות
2,487,049	2,687,533	7	נדל"ן להשקעה
-	181,991		חייבים לזמן ארוך
-	186,430		מקרקעין לבניה
1,226	1,069		רכוש קבוע
12,298,733	14,312,276		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
12,978,782	14,694,702		סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	באור	
התחייבויות שוטפות			
967,566	1,148,508	9	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
7,739	11,348		ספקים ונותני שירותים
95,405	92,996	8	זכאים ויתרות זכות
13,852	-		התחייבויות מיסים שוטפים
9,379	6,485		הפרשות
2,878	423		התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה
1,096,819	1,259,760		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
4,041,292	4,184,095		אגרות חוב
356,541	421,272		מסים נדחים
90	26		הטבות לעובדים
6,246	6,276		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,404,169	4,611,669		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
5,500,988	5,871,429		סה"כ התחייבויות
הון			
1,381	1,381		הון מניות
2,150,393	2,150,393		פרמיה על מניות
(319,368)	(319,368)		מניות באוצר
6,218	6,218		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(88,384)	(147,670)		קרן הון מהפרשי תרגום
8,633	8,633		קרן הון הערכה מחדש
(74,206)	(74,206)		קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
5,793,127	7,197,892		יתרת עודפים
7,477,794	8,823,273		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
12,978,782	14,694,702		סה"כ התחייבויות והון

צאלון צמח

סמנכ"ל כספים

חיים צוף

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרס 2022

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
226,012	218,371	213,483		הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
25,252	27,568	24,540	10	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
200,760	190,803	188,943		רווח גולמי
187,281	(29,856)	188,718		שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(6,959)	(10,885)	(8,535)	11	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
1,928	273	7,906	12	הכנסות אחרות
(703)	(894)	(158)	12	הוצאות אחרות
382,307	149,441	376,874		רווח מפעולות רגילות
(88,556)	(66,285)	(158,019)		הוצאות מימון
113,698	91,689	133,388		הכנסות מימון
25,142	25,404	(24,631)	13	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
755,496	62,293	1,135,768		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,162,945	237,138	1,488,011		רווח לפני מסים על ההכנסה
(94,034)	(45,186)	(83,246)	15	מסים על ההכנסה
1,068,911	191,952	1,404,765		רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,068,911	191,952	1,404,765	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יוכרו בתקופות עתידיות ברווח והפסד
(38,942)	7,824	(59,286)	רווח (הפסד) כולל אחר מחברה מוחזקת
1,029,969	199,776	1,345,479	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
1,068,911	191,952	1,404,765	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
(187,281)	29,856	(188,718)	התאמות:
(755,496)	(62,293)	(1,135,768)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
94,034	45,186	83,246	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
2,141	(35,487)	50,042	מסים על ההכנסה
(33)	-	-	הוצאות (הכנסות) ריבית, והפרשי הצמדה נטו
(2,099)	2,678	-	רווח הון מממוש רכוש קבוע
(24,117)	9,250	(26,259)	שערוך חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
172	158	157	שינוי בשווי ההוגן של ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
196,232	181,300	187,465	פחת והפחתות
1,031	(5,630)	314	שינוי בלקוחות
2,443	3,231	(1,514)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
3,615	(3,351)	579	שינוי בספקים ונותני שירותים
(332)	(2,059)	(198)	שינוי בזכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(7,588)	(3,075)	(2,957)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
195,401	170,416	183,689	
(31,360)	(22,661)	(36,577)	מס הכנסה ששולם
164,041	147,755	147,112	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
81,597	80,127	93,444	ריבית שהתקבלה
-	-	(186,430)	רכישת מקרקעין לבניה
60	-	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
(71,301)	(126,122)	(13,216)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(185,845)	מתן הלוואות לחיצוניים
37,499	761,160	14,016	תמורה מממוש ניירות ערך מוחזקים למסחר
(729,768)	(3,253)	-	השקעה בניירות ערך מוחזקים למסחר
(292,618)	(532,060)	(341,470)	מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
(974,531)	179,852	(619,501)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
1,315,653	969,885	610,397	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(80,878)	(88,789)	(96,452)	ריבית ששולמה בגין הלוואות ואגרות חוב
(802,069)	(561,368)	(479,984)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
190,352	157,920	126,982	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	(281,694)	-	רכישת מניות באוצר
60,000	-	-	קבלת הלוואה מחברת האם
(60,000)	-	-	פרעון הלוואה מחברת האם
623,058	195,954	160,943	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
(187,432)	523,561	(311,446)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
239,099	51,667	575,228	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
51,667	575,228	263,782	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

נספח א'- תנועה הנובעת מפעילות מימון

הלוואות מבנקים ואחרים	אגרות חוב	
488,274	4,595,410	התחייבות ליום 1 בינואר 2021
234,129	610,397	הנפקת אגרות חוב וקבלת הלוואות מבנקים ואחרים
(107,147)	(479,984)	פירעון אגרות חוב והלוואות מבנקים ואחרים
(4,373)	(92,079)	ריבית ששולמה
122,609	38,334	סה"כ שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים
-	(22,639)	שינויים כתוצאה מפעילות שאינה במזומן
-	89,372	הפחתת פרמיה וניכיון, נטו
3,683	85,946	השפעת השינויים בשערי חליפין ומדד
3,683	152,679	הוצאות ריבית
3,683	152,679	סה"כ שינויים כתוצאה מפעילות שאינה במזומן
614,566	4,786,423	התחייבות ליום 31 בדצמבר 2021

באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד**כללי**

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן - הדוחות המאוחדים), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - מידע כספי נפרד), המוצגים בהתאם לתקנה 9 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) **החברה** - אירפורט סיטי בע"מ.
- (2) **חברות מאוחדות/חברות בנות** - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) **חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

- (1) **נתונים על המצב הכספי**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.
- (2) **נתונים על הרווח הכולל**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן, הנתונים כוללים מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.
- (3) **נתונים על תזרימי המזומנים**
נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות) כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי המזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתאימה, בהתאם למהות העסקה.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

- (1) **הצגה**
יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. התחייבות לבעלי המניות האחרים בחברות מאוחדות (בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה) בגין אופציות PUT שנכתבה על ידי החברה, מוצגת כחלק מההשקעה בחברות מוחזקות.
- (2) **מדדה**
רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.
- (3) **מדדה**
עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדדה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

באור 3 - ניירות ערך מוחזקים למסחר

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
66,641	47,182
27,594	34,881
243	243
94,478	82,306

מניות
אגרות חוב קונצרניות
אגרות חוב קונצרניות הניתנות להמרה

באור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,937	11,713
1,995	1,444
703	342
10,635	13,499
(903)	(1,112)
9,732	12,387

חובות פתוחים
הכנסות לקבל
המחאות לגביה

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
486	239
3,935	1,570
401	369
-	7,790
5,071	-
330	160
10,223	10,128

מוסדות
מקדמות לספקים
הוצאות מראש
חייבים בגין השתתפות בבניה (1)
חלות שוטפת של הלוואה שניתנה לזמן ארוך (2)
אחרים

- (1) השתתפות של שוכר בעלויות בניה של נכס שיושכר לו.
(2) הלוואה שניתנה לחברה לא קשורה במסגרת עסקת רכישת מקרקעין. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.8%. לפרטים ראה באור 11.ג. לדוחות המאוחדים.

באור 6 - השקעה בחברות מוחזקות

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,008,398	2,025,358
3,778,624	4,914,392
(32,132)	(91,419)
5,754,890	6,848,331
337,935	340,069
3,717,633	4,066,853
4,055,568	4,406,922
9,810,458	11,255,253

עלות המניות
חלק החברה ברווחים ממועד הרכישה
חלק החברה בקרנות הון ממועד הרכישה

שטרי הון (ראה ד' להלן)
הלוואות (ראה ג' להלן)

סך הכל השקעה בחברות מוחזקות

ב. תנועה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,235,295	9,810,458
1	16,960
62,293	1,135,768
(28,258)	(59,287)
541,127	351,354
9,810,458	11,255,253

יתרה ליום 1 בינואר
השקעה במניות
חלק החברה ברווחים
חלק החברה בקרנות הון
השקעה בהלוואות ושטרי הון

יתרה לסוף שנה

ג. הלוואות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		תנאי הלוואה
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,957	13,310	צמוד + 4.5%
1,835	-	צמוד + 5%
49,536	35,118	צמוד + 4%
25,703	45,798	2.45%
3,466,416	3,803,565	2.45%
78,874	87,666	צמוד + 1.128%
78,312	81,396	צמוד + 1.43%
3,717,633	4,066,853	

הלוואה א'
הלוואה ב'
הלוואה ג'
הלוואה ד'
הלוואה ה'
הלוואה ו'
הלוואה ז'

ד. שטרי הון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		תנאים
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
306,519	306,519	-
31,416	33,550	צמוד + 4.5%
337,935	340,069	

שטרי הון בשקלים (1)
שטרי הון בשקלים (2)

(1) שטרי ההון אינם צמודים, אינם נושאים ריבית וטרם נקבע מועד פירעונם. תאריך הפרעון לא יחול לפני שנת 2023.
(2) ראה באור 16.ב.(1).

באור 7 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה במהלך השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,414,564	2,487,049
102,341 (29,856)	11,766 188,718
2,487,049	2,687,533

יתרה לתחילת השנה

תוספות (1)
עליה (ירידה) בשווי ההוגן, נטו (2)

יתרה לסוף השנה

- (1) התוספות בשנים 2021 ו-2020 נובעות בעיקר מהקמת מבנים בפארק "איירפורט סיטי" ורכישת קרקעות ברמת גן. לפרטים נוספים ראה באור 14 ב' (2) לדוחות המאוחדים.
- (2) בתקופת הדיווח עדכנה החברה את הערכות השווי עבור נכסי הנדל"ן להשקעה. בהתאם להערכות השווי האמורות, עלה השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה האמורים בסך של כ-189 מיליון ש"ח. עיקר עליית השווי נבעה מירידה בשיעורי ההיוון ומעליית ערכי קרקע.

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
74,827	68,386
6,110	6,618
661	236
1,740	2,393
3,461	2,572
8,606	12,791
95,405	92,996

ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב
מוסדות
התחייבויות לעובדים
הכנסות מראש
התחייבות להקמת הסדר תחבורתי
חברות מוחזקות

באור 9 - אשראי זמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של החברה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר חשיפה של החברה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות ניתן בבאור 14, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הרכב

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
126	5
487,458	614,561
487,584	614,566
479,982	533,942
967,566	1,148,508

משיכת יתר
הלוואות ממוסדות פיננסיים (1)

חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך

(1) לפרטים נוספים ראה באור 16 א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 10 - עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,160	9,070	4,117
12,986	11,514	12,564
3,950	4,120	4,784
1,858	2,442	2,610
298	422	465
25,252	27,568	24,540

אחזקה
חשמל
שמירה וניקיון
אגרות ומסים
ביטוח

באור 11 - הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,816	4,135	2,786
2,681	4,414	3,113
305	391	603
172	158	157
(817)	(135)	(209)
10	95	209
1,202	1,203	1,322
590	624	554
6,959	10,885	8,535

שכר עבודה ונלוות
שירותים מקצועיים
שכר דירה, אחזקה ומשרדיות
פחת
חובות מסופקים ואבודים
פרסום ותיווך
דמי ניהול לבעלי עניין
אחרות

באור 12 - הוצאות והכנסות אחרות

א. הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	33	רווח הון
7,906	273	1,895	אחרות
7,906	273	1,928	

ב. הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
158	537	203	תביעות משפטיות
-	357	500	אחרות
158	894	703	

באור 13 - הוצאות והכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
326	53	126	הכנסות מימון
3,588	4,555	7,879	ריבית ושערוך מהשקעות ופקדונות בבנקים
101,565	86,433	81,576	ריבית מניירות ערך מוחזקים למסחר
101	648	-	צדדים קשורים
26,259	-	24,117	ריבית מוסדות
1,549	-	-	שינוי בשווי הוגן של ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
			אחרים
133,388	91,689	113,698	

הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון			
2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
156,531	55,598	86,599	ריבית בגין התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת
1,488	1,437	1,658	עמלות ודמי ניהול
-	9,250	-	שינוי בשווי הוגן של ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
-	-	295	ריבית מוסדות
-	-	4	אחרים
158,019	66,285	88,556	

הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(24,631)	25,404	25,142	עלויות מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

באור 14 - מכשירים פיננסיים

א. פרטים בדבר הצמדה

31 בדצמבר 2021				
מטבע ישראלי				
סה"כ	פריט אחר	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
263,782	-	-	263,782	מזומנים ושווי מזומנים
94,478	-	27,837	66,641	ניירות ערך מוחזקים למסחר
9,732	-	9,732	-	לקוחות
10,223	-	5,071	5,152	חייבים ויתרות חובה
4,211	-	4,211	-	נכסי מיסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים				
6,848,331	6,848,331	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
4,406,922	-	251,040	4,155,882	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
2,687,533	2,687,533	-	-	נדל"ן להשקעה
181,991	-	181,991	-	חייבים לזמן ארוך
186,430	186,430	-	-	מקרקעין לבניה
1,069	1,069	-	-	רכוש קבוע
14,694,702	9,723,363	479,882	4,491,457	
התחייבויות שוטפות				
1,148,508	-	533,942	614,566	אשראי מתאגידים בנקאיים
11,348	-	-	11,348	ומנותני אשראי אחרים
92,996	-	68,386	24,610	ספקים ונותני שירותים
6,485	-	6,485	-	זכאים ויתרות זכות
423	423	-	-	הפרשות
				התחייבויות למתן שרותי בנייה
התחייבויות שאינן שוטפות				
4,184,095	-	4,184,095	-	אגרות חוב (1)
421,272	421,272	-	-	מסים נדחים
26	26	-	-	הטבות לעובדים
6,276	-	6,276	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
5,871,429	421,721	4,799,184	650,524	סה"כ התחייבויות
8,823,273	9,301,642	(4,319,302)	3,840,933	יתרה מאזנית, נטו

(1) אגרות חוב הינן בערך נקוב של 4,537,810 אלפי ש"ח צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור 0.65%-2.34%.

באור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. פרטים בדבר הצמדה (המשך)

31 בדצמבר 2020				
מטבע ישראלי				
סה"כ	פריט אחר	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
575,228	-	-	575,228	מזומנים ושווי מזומנים
82,306	-	35,124	47,182	ניירות ערך מוחזקים למסחר
12,387	-	12,387	-	לקוחות
10,128	-	-	10,128	חייבים ויתרות חובה
נכסים בלתי שוטפים				
5,754,890	5,754,890	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
4,055,568	-	256,930	3,798,638	הלוואות וסטרי הון לחברות מוחזקות
2,487,049	2,487,049	-	-	נדל"ן להשקעה
1,226	1,226	-	-	רכוש קבוע
12,978,782	8,243,165	304,441	4,431,176	
התחייבויות שוטפות				
967,566	-	479,982	487,584	אשראי מתאגידים בנקאיים
7,739	-	-	7,739	ומנותני אשראי אחרים
95,405	-	74,136	21,269	ספקים ונותני שירותים
13,852	-	13,852	-	זכאים ויתרות זכות
9,379	-	9,379	-	התחייבויות מיסים שוטפים
2,878	2,878	-	-	הפרשות
				התחייבויות למתן שרותי בנייה
התחייבויות שאינן שוטפות				
4,041,292	-	4,041,292	-	אגרות חוב (1)
356,541	356,541	-	-	מסים נדחים
90	90	-	-	הטבות לעובדים
6,246	-	6,246	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
5,500,988	359,509	4,624,887	516,592	סה"כ התחייבויות
7,477,794	7,883,656	(4,320,446)	3,914,584	יתרה מאזנית, נטו

(1) אגרות חוב הינן בערך נקוב של 4,429,458 אלפי ש"ח צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור 0.65%-2.34%.

באור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות

ליום 31 בדצמבר 2021

הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	שנה ראשונה אלפי ש"ח	שנה שנייה אלפי ש"ח	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית אלפי ש"ח	שנה חמישית אלפי ש"ח	מעל חמש שנים אלפי ש"ח
614,566	618,253	618,253	-	-	-	-	-
11,348	11,348	11,348	-	-	-	-	-
92,996	92,996	92,996	-	-	-	-	-
4,718,037	5,117,605	620,476	627,453	613,574	599,494	625,880	2,030,728
5,436,947	5,840,202	1,343,073	627,453	613,574	599,494	625,880	2,030,728

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
אשראי לזמן קצר
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2020

הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	שנה ראשונה אלפי ש"ח	שנה שנייה אלפי ש"ח	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית אלפי ש"ח	שנה חמישית אלפי ש"ח	מעל חמש שנים אלפי ש"ח
487,584	487,584	487,584	-	-	-	-	-
7,739	7,739	7,739	-	-	-	-	-
95,405	95,405	95,405	-	-	-	-	-
4,521,274	4,967,727	565,782	582,780	567,874	554,829	541,167	2,155,295
5,112,002	5,558,455	1,156,510	582,780	567,874	554,829	541,167	2,155,295

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
אשראי לזמן קצר
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות

סך הכל

באור 15 - מסים על ההכנסה

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,515	37,457	34,232	מיסים שוטפים
-	(895)	(899)	מיסים שוטפים בגין שנים קודמות
64,731	7,404	60,701	מיסים נדחים
-	1,220	-	מיסים נדחים בגין שנים קודמות
83,246	45,186	94,034	מסים על ההכנסה

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

נדל"ן להשקעה	אחרים	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
364,071	(16,154)	347,917	יתרה ליום 1 בינואר 2020
2,589	6,035	8,624	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
366,660	(10,119)	356,541	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
51,147	13,584	64,731	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
417,807	3,465	421,272	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

באור 16 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. שטרי הון והלוואות

- (1) בחודש ינואר 2003 הנפיקה החברה שטר הון לחברה מוחזקת בסך של כ- 24 מיליון ש"ח. שטר ההון אינו צמוד למדד ואינו נושא ריבית. בחודש אוקטובר 2014, עודכנו תנאי שטר ההון באופן ששטר ההון יהיה צמוד למדד ויישא ריבית שנתית בשיעור 4.5% או ריבית בשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה לעניין סעיף 3(י) (בגין 2021 - 2.45%), הגבוה מביניהם. שטר ההון עומד לפרעון תוך 30 יום ממועד דרישת החברה. אין בכוונת החברה לדרוש את פרעונו לפני יום 1 בינואר 2023.
- (2) עד לשנת 2006 הנפיקה החברה שטרי הון לחברה מוחזקת בסך כולל של כ- 237 מיליון ש"ח. שטרי ההון האמורים אינם צמודים למדד ואינם נושאים ריבית. בחודש ינואר 2014 נפרע חלק משטר ההון בסך של כ- 2 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2019 נפרע חלק משטר ההון בסך של כ- 7 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת יתרת שטרי ההון על סך של כ- 228 מיליון ש"ח. מועד פרעון שטרי ההון טרם נקבע.
- (3) בחודש דצמבר 2009 הנפיקה החברה שטרי הון לחברה מוחזקת בסך של כ- 88 מיליון ש"ח. שטרי ההון ניתנים לפירעון בכל עת, אך לא לפני 5 שנים מיום הנפקתם. שטרי ההון אינם צמודים למדד ואינם נושאים ריבית. בחודש פברואר 2015 נפרע אחד משטרי ההון בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2019 נפרע אחד משטרי ההון בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת יתרת שטרי ההון על סך של כ- 74 מיליון ש"ח. אין בכוונת החברה לדרוש את פרעון שטרי ההון לפני יום 1 בינואר 2023.

באור 16 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

א. שטרי הון והלוואות (המשך)

- (4) בחודש ינואר 2003 הנפיקה החברה שטר הון לחברה מוחזקת בסך של כ- 28 מיליון ש"ח, לא צמוד ולא נושא ריבית. החל מחודש ינואר 2008, עודכנו תנאי שטר ההון באופן שהינו צמוד למדד ונושא ריבית שנתית בשיעור 5%. שטר ההון ניתן לפרעון בכל עת. בשנים 2013 ו- 2014 העמידה החברה הלוואות לחברה מוחזקת בסכום כולל של כ- 79 מיליון ש"ח. ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%, כאשר נקבע כי שיעור הריבית (בתוספת ההצמדה) לא יפחת מהשיעור הקבוע בסעיף 3(י) לתקנות מס הכנסה. ביום 1 באפריל 2015 נפרעו ההלוואות ושטר הון כאמור לעיל בסכום כולל של כ- 135 מיליון ש"ח כנגד העמדת הלוואה לזמן ארוך אשר נפרעת בתשלומים רבעוניים עד ליום 31 במרץ 2024. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%, כאשר נקבע כי שיעור הריבית (בתוספת ההצמדה) לא יפחת מהשיעור הקבוע בסעיף 3(י) לתקנות מס הכנסה.
- (5) בחודש ינואר 2003 הנפיקה החברה שטר הון לחברה מוחזקת על סך של כ- 4 מיליון ש"ח. שטר ההון אינו צמוד למדד ואינו נושא ריבית. שטר ההון עומד לפרעון תוך 30 יום ממועד דרישת החברה. אין בכוונת החברה לדרוש את פרעונו לפני יום 1 בינואר 2023.
- (6) נכון ליום 31 בדצמבר 2020, עמדה יתרת חוב של חברה קשורה לחברה על סך של כ- 2 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית של 5%. במהלך שנת 2021 נפרעה יתרת ההלוואה האמורה.
- (7) נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת יתרת הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת על סך של כ- 13 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית של 4.5%.
- (8) במהלך השנים 2016-2018 העמידה החברה מפעם לפעם מסגרות אשראי לנצבא, בסכום כולל של עד 2,500 מיליון ש"ח בריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.5%. בחודש מרס 2018, אוחדו כל ההלוואות שנמשכו על פי מסגרות האשראי האמורות להלוואה אחת נושאת ריבית שנתית בשיעור הקבוע בסעיף 3(י) לתקנות מס הכנסה (בשנת 2021 - 2.45%). נכון ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת ההלוואות האמורות, מסתכמת בסך כולל של כ- 3,804 מיליון ש"ח.
- (9) בחודש פברואר 2017 העמידה החברה לחברה מאוחדת הלוואה בסך של כ- 733 מיליון ש"ח, בדרך של רכישת 680,277,710 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה המאוחדת (להלן - אג"ח ה') באמצעות הצעת רכש חליפין למחזיקי אג"ח ה' של החברה המאוחדת. ההלוואה צמודה למדד בגין חודש דצמבר 2016 ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.5%, כאשר נקבע כי שיעור הריבית (בתוספת ההצמדה) לא יפחת מהשיעור הקבוע בסעיף 3(י) לתקנות מס הכנסה. הריבית בגין ההלוואה תפרע מדי שנה וקרן ההלוואה עומדת לפרעון בתשלום אחד עד ליום 10 בפברואר 2023. לחברה המאוחדת ניתנה אפשרות לפרוע בפרעון מוקדם את ההלוואה או חלק ממנה, בתנאי שסכום ההחזר לא יפחת מסכום של 50 מיליון ש"ח בכל פרעון. בחודש אוגוסט 2018 פרעה החברה המאוחדת סך של כ- 60 מיליון ש"ח. במהלך חודש יוני 2020 נפרעה יתרת ההלוואה האמורה.
- (10) בחודש נובמבר 2018 העמידה החברה לחברה מוחזקת הלוואה בסך 88 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של 1.43%. בחודש ינואר 2019 נפרע סכום בסך של כ- 12 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה.
- (11) במהלך שנת 2020 העמידה החברה לחברה מוחזקת הלוואה בסך 78 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של 1.128%. במהלך שנת 2021 ניתנה הלוואה נוספת בסך של כ- 7 מיליון ש"ח באותם תנאים.

באור 17 - התחייבויות תלויות

לפרטים בדבר כתב תביעה מתוקן שהוגש כנגד החברה, ראה באור 7.ב.34 לדוחות המאוחדים.

באור 18 - אירועים לאחר מועד הדיווח

- (1) לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה ה' וסדרה ט' בדרך של הרחבת סדרה, ראה באור 38 א' ו-ב' בדוחות המאוחדים.
- (2) לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם ייעוץ עם מר יעקב מימון, ראה באור 38ד' בדוחות המאוחדים.
- (3) לפרטים בדבר הסמכת יו"ר דירקטוריון החברה לכהן גם כמנכ"ל החברה, ראה באור 38 ו' בדוחות המאוחדים.



פרק 4 דוח פרטים נוספים

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

שם החברה:	איירפורט סיטי בע"מ
מס' חברה ברשם החברות:	51-165940-1
כתובת:	רח' גרניט 8, ת.ד. 2695, פתח תקוה, 4951407
מס' טלפון ופקסימיליה:	073-2333900
	073-2333999
כתובת הדואר האלקטרוני:	liorp@equital-group.com
תאריך הדו"ח על המצב הכספי:	31 בדצמבר 2021
תאריך אישור הדו"ח:	29 במרס 2022

תקנה 10א.: תמצית דוחות על הרווח הכולל בכל אחד מהרבעונים

להלן תמצית דוחות על הרווח (והפסד) המאוחדים של החברה לכל אחד מהרבעונים ולכל שנת 2021 (באלפי ש"ח):

נתונים	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	2021
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	177,365	189,207	201,810	203,323	771,705
הכנסות ממכירת דירות	22,857	19,340	9,981	-	52,178
סך הכל הכנסות	200,222	208,547	211,791	203,323	823,883
עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם	35,634	37,600	45,658	45,058	163,950
עלויות הדירות שנמכרו	16,735	11,827	8,915	3,734	41,211
סה"כ עלויות	52,369	49,427	54,573	48,792	205,161
רווח גולמי	147,853	159,120	157,218	154,531	618,722
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	51,683	(10,877)	642,480	630,401	1,313,687
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(11,864)	(7,150)	(9,602)	(9,213)	(37,829)
הכנסות אחרות	53,845	1,438	22,031	10,812	88,126
הוצאות אחרות	(491)	(397)	(17,051)	(754)	(18,693)
רווח מפעולות רגילות	241,026	142,134	795,076	785,777	1,964,013
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	12,793	(20,128)	(80,362)	(8,506)	(96,203)
חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו	603	614	617	(9,552)	(7,718)
רווח לפני מסים על ההכנסה	254,422	122,620	715,331	767,719	1,860,092
מסים על ההכנסה	(60,014)	(29,704)	(157,501)	(186,804)	(434,023)
רווח נקי לתקופה	194,408	92,916	557,830	580,915	1,426,069
מיוחס ל:					
בעלי הזכויות ההוניות של החברה	191,274	91,374	548,335	573,782	1,404,765
זכויות מיעוט	3,134	1,542	9,495	7,133	21,304
רווח נקי לתקופה	194,408	92,916	557,830	580,915	1,426,069

תקנה 10ג.: שימוש בתמורת ניירות הערך

תמורת ניירות הערך שהוצעה על פי דוחות הצעת מדף בחודשים אפריל 2021 וספטמבר 2021, לפי תשקיף המדף של החברה ("דוחות הצעת המדף"), אשר כפי שנקבע בדוחות הצעת המדף יועדה להחזר חלק מהלוואה לתאגיד בנקאי ולפעילות שוטפת של החברה ותאגידים בשליטתה וכן למחזור חוב ופעילות שוטפת של החברה ותאגידים שבשליטתה, בהתאמה, שימשה את ייעוד התמורה. תמורה שטרם נוצלה למועד הדוח, צפויה לשמש את ייעוד התמורה כפי שנקבע בדוחות הצעת המדף. לפרטים בדבר ייעוד התמורה, ראו סעיפים 9 ו-10 לדוחות מיידיים בקשר לדוחות הצעת מדף מימים 21 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-067680) ו-5 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-144366), בהתאמה, המובאים כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר סך התמורה שגויסה, ראו דוחות מיידיים על תוצאות ההצעה שבתשקיף מימים 28 באפריל 2021 (דוח מתקן, מס' אסמכתא: 2021-01-073065) ו-5 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-077152), המובאים כאן על דרך ההפניה ("דוחות בדבר תוצאות ההצעות").

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות

להלן רשימת ההשקעות של החברה בחברות בנות שלה ובחברות כלולות שלה (חברות מהותיות) במועד הדו"ח על המצב הכספי:

א. חברות מהותיות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה	סוג נייר הערך וערכו הנקוב	כמות מוחזקת (ע.ג.)	שיעור החזקה מהון המניות המונפק (%)	שיעור מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים (%)	ערך בדו"ח הכספי הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח)	יתרת אגרות חוב, הלוואות ושטרי הון (באלפי ש"ח)	עיקר תנאי אגרת החוב, ההלוואה או שטר ההון (שנות פדיון, תנאי הצמדה ובסיס הצמדה)
נצבא חברה להתנחלות בע"מ	מניה רגילה בת 0.0025 שקל חדש ישן ע.ג.	105,496	49.52	49.52	2,007,412	74,190	ללא ריבית והצמדה, טרם נקבע מועד פרעון
משגב חברה להשקעות בע"מ	מניה רגילה בת 0.0005 שקל חדש ישן ע.ג.	237,157	92.46	92.46	1,172,809	228,160	ללא ריבית והצמדה, טרם נקבע תאריך פרעון
נצבא החזקות 1995 בע"מ (להלן: "נצבא")	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג.	74,407,479	42.74	42.74	3,397,950	3,803,565	ריבית שנתית בשיעור הקבוע בסעיף 3(י) לתקנות מס הכנסה

ב. חברה מהותית המוחזקת על ידי נצבא חברה להתנחלות בע"מ:

שם החברה	סוג נייר הערך וערכו הנקוב	כמות מוחזקת	שיעור החזקה מהון המניות המונפק (%)	שיעור מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים (%)	ערך בדו"ח הכספי הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח)	יתרת אגרות חוב, הלוואות ושטרי הון (באלפי ש"ח)	עיקר תנאי אגרת החוב, ההלוואה או שטר ההון (שנות פדיון, תנאי הצמדה ובסיס הצמדה)
נצבא	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג.	99,701,279	57.26	57.26	3,808,040	-	-

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות בתקופת הדו"ח

אין.

תקנה 13 : הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדו"ח על המצב הכספי
להלן יובא פירוט רווחיהן של חברות בנות וכלולות מהותיות של החברה, לפני הפרשה למס ולאחריה וכן הכנסות החברה מחברות הבנות מדיבידנד, דמי ניהול וריבית לשנת הדיווח ועד סמוך למועד אישור הדו"ח :
א. חברות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

שם חברה	רווח/ הפסד לתאריך הדוח על המצב הכספי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח/ הפסד לתאריך הדוח על המצב הכספי אחרי מס (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מדמי ניהול לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מדמי ניהול לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מדמי ניהול לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מדמי ניהול לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
נצבא חברה להתנחלות בע"מ	(56)	(56)	-	-	-	-	-	-	-
משגב חברה להשקעות בע"מ	16,630	14,521	-	-	-	-	-	-	-
נצבא	1,339,754	1,024,609	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	1,356,328	1,039,074	-	-	-	-	-	-	-

ב. חברות מהותיות המוחזקות על ידי נצבא חברה להתנחלות בע"מ

שם חברה	רווח/ הפסד לתאריך הדוח על המצב הכספי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח/ הפסד לתאריך הדוח על המצב הכספי אחרי מס (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מדמי ניהול לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מדמי ניהול לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מדמי ניהול לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	הכנסות החברה מדמי ניהול לתאריך הדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
נצבא	1,339,754	1,024,609	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	1,339,754	1,024,609	-	-	-	-	-	-	-

תקנה 14 : מתן הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

תקנה 20 : רישום למסחר והפסקת מסחר בבורסה

לפרטים בדבר ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בתקופת הדוח, ראו באור 21 בדוחות הכספיים הכלולים בדוח תקופתי זה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יובא פירוט בדבר התגמולים שניתנו בשנת הדיווח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה (לרבות לדירקטורים שלה) או בחברה שבשליטתה ואשר ניתנו בקשר עם כהונה בחברה או בחברה שבשליטתה (במונחי עלות מעביד) (באלפי ש"ח)⁽¹⁾ :

פרטי	מקבל	התגמולים				תגמולים	בעבור	שירותים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	סה"כ
חיים צוף ⁽²⁾	יו"ר דירקטוריון חברה ונצבא	40%	בעל שליטה (בעקיפין), ראו תקנה 21א להלן	--	385	--	960	--	--	--	1,345
פריאל אטיאס ⁽³⁾	מנכ"ל חברה ומנכ"ל נצבא	מלאה	--	--	---	--	1,200	--	--	--	1,201 ¹ (טלפון)
צאלון צמח ⁽⁴⁾	סמנכ"ל כספים חברה ונצבא	מלאה	--	775	---	--	--	--	--	--	838.5
נועה לנדנר ⁽⁵⁾	יועצת משפטית חברה ונצבא לשעבר	80%	--	642	---	--	--	--	--	--	697
איתי רשף ⁽⁶⁾	מנהל למנכ"ל חברה ונצבא לשעבר	מלאה	---	---	---	---	540	---	---	---	540
דירקטורים ⁽⁷⁾	--	--	--	294	--	--	--	--	--	--	294

הערות לנתונים שבטבלה לעיל

(1) תנאי הכהונה של ה"ה פריאל אטיאס, חיים צוף, צאלון צמח, נועה לנדנר ואיתי רשף, כנושאי משרה בחברה ותנאי הכהונה של הדירקטורים בחברה, כפופים למדיניות התגמול של החברה. לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, ראו דוח מידי בדבר תוצאות אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 3 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-086001), המובא כאן על דרך ההפניה ("מדיניות התגמול"). ביום 20 בינואר 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה עדכונים במדיניות התגמול של החברה לרבות בקשר עם רכישת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ללא צורך באישור אסיפת בעלי המניות של החברה, בכפוף לכך שעלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם למקובל בשוק הביטוח לפוליסות ביטוח מסוג והיקף זה במועד עריכת הפוליסה ועלות הפרמיה אינה מהותית לחברה. לפרטים אודות מדיניות התגמול המעודכנת של החברה אשר הייתה בתוקף החל מיום 20 בינואר 2021, ראו דוחות מידיים על אסיפה ועל תוצאות אסיפה מימים 14 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-127942) ו-25 בינואר 2021 (דוח מתקן, מס' אסמכתא: 2021-01-010189), בהתאמה, אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה ("דוח מדיניות התגמול המעודכנת").

לאחר מועד הדוח, ביום 19 בינואר 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול החדשה של החברה לשנים 2022 עד 2024, לפרטים ראו דוחות מידיים על אסיפה ועל תוצאות אסיפה מימים 14 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-109720) ו-19 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-02-009016), בהתאמה, המובאים כאן על דרך ההפניה ("דוח מדיניות התגמול החדשה").

(2) מר חיים צוף מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף כהונה של 40%. בהתאם להסכם ניהול מיום 1 בינואר 2019, שתוקפו 36 חודשים (בס"ק זה: "הסכם הניהול"), דמי הניהול החודשיים להם זכאי מר צוף מהחברה עומדים על סך של 80,000 ש"ח. מר צוף זכאי למענק לפי יעדים מדידים, ללא שיקול דעת של ועדת התגמול והדירקטוריון, הכוללים: מענק שנתי בגובה של עד פי 12 מעלות דמי הניהול החודשיים להם זכאי כאשר 33% מהמענק (4 דמי ניהול חודשיים) מבוססים על שיעור השינוי בתשואת מניית החברה ביחס למדד ת"א 125 המתנהל בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (לפי חישוב לינארי לכל אחת מהשנים 2019 עד 2021 בין שיעור שינוי של 5%- ל-10% (5%- מייצג מענק מינימאלי ו-10% מייצג מענק מקסימאלי). 33% נוספים מהמענק (4 דמי ניהול חודשיים) מבוססים על גובה ה-FFO של החברה בכל אחת מהשנים 2019 עד 2021 לפי חישוב לינארי בין 380 מיליון ש"ח ל-430 מיליון ש"ח (380 מיליון ש"ח מייצג מענק מינימאלי ו-430 מיליון ש"ח מייצג מענק מקסימאלי) ו-33% אחרונים מהמענק (4 דמי ניהול חודשיים) מבוססים על השינוי בשווי השערוכים של נכסי קבוצת איירפורט סיטי שבפיתוח בכל אחת מהשנים 2019 עד 2021 לפי חישוב לינארי בין 120 מיליון ש"ח ל-200 מיליון ש"ח (שינוי של 120 מיליון ש"ח מייצג מענק מינימאלי ושינוי של 200 מיליון ש"ח מייצג מענק מקסימאלי). בהתאם ליעדים המדידים לעיל, מר צוף זכאי למענק בגין שנת 2021 בסך של 384,655 ש"ח שהוכר בדוחות הכספיים לשנת 2021. לאחר סיום כהונתו של מר צוף, ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים להעניק לו מענק פרישה בסכום שלא יעלה על פי 3 מעלות דמי ניהול חודשיים, לפי דמי הניהול האחרונים טרם סיום כהונתו. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את הסכם הניהול לכלל סיום, בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהודעה מראש ובכתב של 90 יום. בנוסף, מר צוף זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי, פטור מאחריות והחזר הוצאות כמקובל בחברה. לפרטים נוספים בדבר התגמול של מר צוף בחברה, ראו את דוח מדיניות התגמול המעודכנת. ביום 20 בינואר 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה לביטוח אחריות נושאי משרה וכן מתן כתב שיפוי ופטור מאחריות למר צוף החל מיום 1 בדצמבר 2020, לתקופה של 3 שנים, לפרטים ראו סעיפים 4, 7 ו-9 של דוח מדיניות התגמול המעודכנת.

לאחר מועד הדוח, ביום 19 בינואר 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם חברה בבעלות ושליטה מלאים של מר צוף כיו"ר דירקטוריון החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022, לפרטים ראו את דוח מדיניות התגמול החדשה.

כמו כן, לאחר מועד הדוח, ביום 2 במרץ 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הסמכת יו"ר דירקטוריון החברה, מר צוף, למלא את תפקיד מנכ"ל החברה עד למועד מינויו של מנכ"ל לחברה או לתקופה של 12 חודשים מיום 2 במרץ 2022, המוקדם מביניהם. מר צוף לא יהיה זכאי לתגמול בגין כהונתו כמנכ"ל למעט לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות כמקובל לנושאי משרה בחברה, להם הוא זכאי מתוקף תפקידו כיו"ר דירקטוריון. לפרטים ראו דוחות מיידיים על אסיפה ועל תוצאות אסיפה מימים 24 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 010882-01-2022) ו-2 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 025522-02-2022), המובאים כאן על דרך ההפניה ("דוחות הסמכת היו"ר כמנכ"ל").

(3) מר פריאל אטיאס כיהן כמנכ"ל משותף בחברה ובנצבא מיום 15 בפברואר 2017 ועד יום 13 בנובמבר 2020, החל מיום 13 בנובמבר 2020, מר אטיאס כיהן כמנכ"ל עד מועד סיום כהונתו ביום 31 בדצמבר 2021. ביום 24 בפברואר 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר אטיאס לתקופה של 36 חודשים. לפי הסכם הניהול, מר אטיאס היה זכאי מהחברה לדמי ניהול חודשיים בסך של 100,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) ושירותי משרד לרבות אחזקת טלפון (להלן בס"ק זה: "**הסכם הניהול**"). כמו כן, מר אטיאס זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי, פטור מאחריות והחזר הוצאות כמקובל בחברה ולמענק בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לכל אחד מהצדדים הזכות לסיים את הסכם הניהול בכל עת, במתן הודעה מוקדמת בכתב של 60 ימים. לאחר סיום כהונתו של מר אטיאס, ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים להעניק לו מענק פרישה בסכום שלא יעלה על פי 3 מדמי הניהול החודשיים, לפי דמי הניהול האחרונים טרם סיום כהונתו. בכפוף לשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון, מר אטיאס יהיה זכאי למענק על פי יעדים מדידים הכוללים: מענק שנתי בגובה של עד פי שמונה מעלות דמי הניהול החודשיים להם מר אטיאס זכאי כאשר 40% מהמענק (3.2 דמי ניהול חודשיים) מבוססים על גובה התשואה השנתית על הון החברה (לפי חישוב לינארי לכל אחת מהשנים 2019 עד 2021 בין 6%-ל-11%, 5%-ל-10% ו-4%-ל-9%, בהתאמה [6% מייצג מענק מינימאלי, 11% מייצג מענק מקסימאלי וכן הלאה]). 60% מהמענק (4.8 דמי ניהול חודשיים) מבוססים על גובה ה-FFO של החברה בכל אחת מהשנים 2019 עד 2021 לפי חישוב לינארי בין 380 מיליון ש"ח ל-430 מיליון ש"ח (380 מיליון ש"ח מייצג מענק מינימאלי ו-430 מיליון ש"ח מייצג מענק מקסימאלי). כמו כן, על פי שיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון, ניתן להעניק למר אטיאס מענק של עד פי 3 מדמי הניהול החודשיים ובלבד שהמענק השנתי הכולל המקסימאלי לא יעלה על פי 8 מדמי הניהול החודשיים. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים על אסיפה ותוצאות אסיפה מימים 11 בפברואר 2019 (דוח משלים, מס' אסמכתא: 012049-01-2019) ו-25 בפברואר 2019 (דוח משלים, מס' אסמכתא: 016228-01-2019), בהתאמה, המובאים כאן על דרך ההפניה. ביום 20 בינואר 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בביטוח אחריות נושאי משרה ומתן כתב שיפוי למר אטיאס החל מיום 1 בדצמבר 2020, לתקופה של 3 שנים. לפרטים ראו סעיפים 5 ו-8 של דוח מדיניות התגמול המעודכנת. לאחר מועד הדוח, בחודש מרץ 2022, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו למר אטיאס מענק שנתי מקסימאלי בגין שנת 2021 בסך 800,000 ש"ח כאשר כ-625,000 ש"ח הוענקו בגין עמידה ביעדים כאמור לעיל וכ-175,000 ש"ח הוענקו בהתאם לשיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. בנוסף למענק האמור, בעקבות סיום כהונתו של מר אטיאס כמנכ"ל החברה, ביום 31 בדצמבר 2021, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו למר אטיאס מענק פרישה מקסימאלי בגובה 3 דמי ניהול חודשיים (לפי דמי הניהול האחרונים להם היה זכאי) בסכום כולל של 300,000 ש"ח, זאת לאחר בחינת ועדת התגמול והדירקטוריון את משך ותנאי כהונתו, ביצועי החברה במהלך כהונתו, תרומתו להשגת

יעדי החברה והשאת רווחיה, נסיבות פרישתו והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענקים לעיל לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2021.

(4) ר"ח צאלון צמח מכהן כסמנכ"ל כספים של החברה ושל נצבא ושכרו החודשי ברוטו, החל מיום 1 בינואר 2020, עומד על 50,000 ש"ח. מר צמח זכאי לתנאים נוספים שאינם חורגים מהמקובל (לרבות רכב וטלפון נייד). כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות באמצעות מתן הודעה מוקדמת כחוק. בהתאם למדיניות התגמול של החברה, מר צמח זכאי למענק שנתי שלא יעלה על 6 משכורות חודשיות וזאת בכפוף לשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון. כמו כן, זכאי מר צמח לביטוח נושאי משרה, שיפוי, פטור מאחריות והחזר הוצאות כמקובל בחברה. ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים להעניק למר צמח מענק פרישה בסכום שלא יעלה על פי 3 מעלות שכרו החודשי, לפי שכרו האחרון טרם סיום כהונתו.

(5) עו"ד נועה לנדנר כיהנה כיועצת משפטית של החברה בהיקף משרה של 80% החל מיום 1 באפריל 2020 ועד ליום 31 ביולי 2021, לפרטים ראו דוח מיידי מיום 6 באוגוסט 2021, על מצבת נושאי משרה בכירה (מס' אסמכתא: 2021-01-062353), המובא כאן על דרך ההפניה. שכרה החודשי ברוטו עמד על 58,500 ש"ח והיה צמוד למדד המחירים לצרכן. עו"ד לנדנר הייתה זכאית לתנאים נוספים שאינם חורגים מהמקובל, לרבות רכב הכולל גילום שווי שימוש לצורכי מס וטלפון נייד. כל אחד מהצדדים היה רשאי לסיים את ההתקשרות באמצעות מתן הודעה מוקדמת כחוק. בהתאם למדיניות התגמול של החברה, עו"ד לנדנר הייתה זכאית למענק שנתי שלא יעלה על 6 משכורות חודשיות וזאת בכפוף לשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון, כמו כן, לביטוח נושאי משרה, שיפוי, פטור מאחריות והחזר הוצאות כמקובל בחברה.

(6) מר איתי רשף כיהן כמשנה למנכ"ל החברה ונצבא מיום 3 בנובמבר 2020 ועד ליום 6 ביולי 2021. לפרטים בדבר סיום כהונתו ראו דוח מיידי משלים מיום 6 ביולי 2021, על נושא משרה בכירה שחדל לכהן בתפקידו (מס' אסמכתא: 2021-01-112839), המובא כאן על דרך ההפניה. במהלך תקופת כהונתו, מר רשף היה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 90,000 ש"ח (בגין 100% משרה), 50% מהחברה ו-50% מנצבא, כמו כן, למשרד ושרותי משרד. מר רשף היה זכאי לתנאים נוספים שאינם חורגים מהמקובל (למעט רכב וטלפון), למענק שנתי של עד 6 דמי ניהול חודשיים, הכפוף לשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון וכן לביטוח נושאי משרה, שיפוי, פטור מאחריות והחזר הוצאות כמקובל, והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. החל מחודש מרץ 2021, כל אחד מהצדדים היה רשאי לסיים את ההתקשרות באמצעות מתן הודעה מוקדמת של 60 ימים.

(7) הסכום המצוין לעיל הינו בגין גמול הניתן לדירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים (לא כולל מע"מ), שאינו חורג מהמקובל כקבוע בתוספת השישית, חלק ג(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970. תגמול יו"ר הדירקטוריון מצוין בנפרד לעיל. הדירקטור מר בעז מרדכי סימונס אינו מקבל תגמול מהחברה. לאחר מועד הדוח, דירקטוריון החברה החליט על אמות מידה לעניין גמול השתתפות, לפיהן תסווג השתתפות של דירקטור חיצוני ודירקטור בלתי תלוי תוך שימוש באמצעי תקשורת, כהשתתפות בשיבה רגילה, החל מיום 15 במרץ 2020 ואילך (בס"ק 7 זה: "**התקופה**"), בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), התשפ"ב-2022, מיום 7 במרץ 2022 ("**הוראת השעה**"), זאת עד החלטה אחרת של הדירקטוריון או ביטול הוראת השעה. השלמת הגמול לדירקטורים החיצוניים ולדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים ואלו שסיימו את כהונתם בתקופה, טרם הוכרה בדוחות הכספיים.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בחברה, בעקיפין, נכון למועד הדו"ח, הינו מר חיים צוף. לפירוט בדבר השליטה בחברה, ראו דוח מיידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, מיום 6 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-003232 (להלן: "**דוח מצבת החזקות**"), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 22(א): עסקאות של החברה עם בעל שליטה

להלן יובאו פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה בין החברה לבעל השליטה בה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדיווח, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדיווח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

(1) הסכם לקבלת שירותים מחנ"ל-חברת הנפט לישראל בע"מ

ביום 24 בפברואר 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים שונים מחנ"ל-חברת הנפט לישראל בע"מ, חברה בשליטה (בעקיפין) של בעלת השליטה בחברה, החל מיום 1 בינואר 2019, לתקופה של שלוש שנים (בס"ק זה: "הסכם שירותים" ו"חנ"ל", בהתאמה). בהתאם להסכם השירותים שאושר, חנ"ל מעניקה לחברה: (א) שירותי אדמיניסטרציה שונים (מזכירות, ניהול משרד, שירותי תפעול ושליחויות). (ב) שירותי המחלקה המשפטית ומזכירות חברה, הכוללים, בין היתר, ליווי וסיוע בהכנת תשקיפים וגיוסי הון וחוב ואו ליווי הסכמים שונים ו- (ג) שירותי חשבות שכר, וזאת בתמורה שלא תעלה על 120,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ. לפרטים ראו דוח מידי משלים בדבר תוצאות אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 25 בפברואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-016228), המובא כאן על דרך של הפניה.

לאחר מועד הדוח, ביום 19 בינואר 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם שירותים חדש עם חנ"ל, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022. תנאי הסכם השירותים החדש הינם ללא שינוי מהותי מהסכם השירותים למעט קיטון בתמורה החודשית בגין השירותים, לסכום שלא יעלה על 85,000 ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים ראו דוחות מדיניות התגמול החדשה של החברה.

(2) ביטוח אחריות, התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות

ביום 20 בינואר 2021, אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת תגמול ודירקטוריון החברה), אישרה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים, הענקת כתב שיפוי ופטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה, שהינם בעלי השליטה, לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בדצמבר 2020. פוליסת הביטוח הינה קבוצתית וכוללת את החברות הציבוריות (וחברות בנות פרטיות שלהן) הנשלטות (במישרין ובעקיפין) על ידי אקויטל בע"מ (להלן: "קבוצת אקויטל"), לרבות החברה. תנאי פוליסת הביטוח כדלקמן: גבול האחריות של 75 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, עלות שנתית לחברה בסך של 75,000 דולר ארה"ב (מתוך סך של כ-343,000 דולר ארה"ב לשנה של קבוצת אקויטל) והשתתפות עצמית לחברה בגין הפרה של דיני ניירות ערך, בניירות הערך של תאגידים בקבוצת אקויטל הנסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ובגין תביעות כנגד נושאי משרה בכל העולם, בסך של 250,000 דולר ארה"ב. אסיפת בעלי המניות הסמיכה את ועדת התגמול והדירקטוריון להאריך את פוליסת הביטוח במהלך התקופה ללא צורך באישורה בכפוף לתנאים שנקבעו בה. כתב השיפוי מקנה לנושאי המשרה סכום שיפוי שלא יעלה על סכום השווה ל-25% מהונה העצמי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים, במועד תשלום השיפוי בפועל. כתב פטור מאחריות פוטר נושאי משרה מראש, מכל אחריות כלפי החברה בשל כל נזק שייגרם לה, בשל חובת הזהירות כלפיה, בפעולות נושא המשרה בתום לב. לפרטים נוספים ראו דוחות מדיניות התגמול המעודכנת.

למר חיים צוף, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, עניין אישי בביטוח, בשיפוי ובפטור מאחריות, לאור כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה והיותו מוטב על פי פוליסת הביטוח, כתב השיפוי והפטור מאחריות.

(3) אישור תנאי כהונתו של מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה (בעקיפין) בה

ביום 3 באוקטובר 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת תגמול ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בבעלות ושליטה מלאה של מר חיים צוף, בעל השליטה בחברה (בעקיפין), לקבלת שירותי ניהול של יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף השווה ל-40% משרה, בדמי ניהול חודשיים בסכום של 80,000 ש"ח, לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2019 (בס"ק זה: **"הסכם הניהול הנוכחי"**). לפרטים ראו דוח מדיניות התגמול של החברה.

לאחר מועד הדוח, ביום 19 בינואר 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם חברה בבעלות ושליטה מלאה של מר חיים צוף כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף השווה ל-40% משרה, בדמי ניהול חודשיים בסכום של 80,000 ש"ח, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022, ללא שינוי מהותי מהסכם הניהול הנוכחי. לפרטים ראו דוחות מדיניות התגמול החדשה של החברה.

(4) אישור התקשרות החברה עם מר יעקב מימון בהסכם ייעוץ

ביום 19 בינואר 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ייעוץ עם מר יעקב מימון לקבלת שירותי ייעוץ עסקי בקשר עם ייזום, תפעול ושיווק של פרויקטים של הקבוצה בתחומי פעילותה, נדל"ן מניב ונדל"ן למגורים, בהיקף העסקה של 88 שעות חודשיות בממוצע, בדמי ייעוץ חודשיים של 21,000 אירו בתוספת מע"מ כדין (אם יחול), לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 19 בינואר 2022, כאשר ההתקשרות כפופה לבחינה ואישור ועדת הביקורת של החברה מדי כל שנה. בעלת השליטה בעקיפין בחברה, י.ח.ק. - להשקעות שותפות מוגבלת והשותף הכללי בה, י.ח.ק. מנהלים כלליים בע"מ (**"יחקק להשקעות"**), הודיעו לחברה בשנת 2019 כי הן יראו כל עסקה עם מר מימון כעסקה שיש להם ענין אישי בה. לפרטים ראו דוחות מדיניות התגמול החדשה של החברה.

תקנה 22(ב): עסקאות של תאגיד בשליטת החברה, נצבא החזקות 1995 בע"מ

להלן יובאו פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה בין נצבא לבעל השליטה בה או שלבעל השליטה בנצבא יש עניין אישי באישורה, אשר נצבא, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה, התקשרו בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדיווח, או שהיא עדיין בתוקף במועד הגשת הדיווח:

(5) הסכמי שכירות משרדים

החברה (באישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) ונצבא התקשרו בהסכמי שכירות עם חנ"ל (בעסקאות שאינן חריגות), על פיהם הן שוכרות, נכון למועד הדוח, כ-1,960 מ"ר, בבנין משרדים בפתח-תקוה, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-125,000 ש"ח.

(6) העסקת בן משפחה של בעל השליטה (בעקיפין) בנצבא

בחודש אוגוסט 2020, אישרו החברה (באמצעות ועדת הביקורת) (כעסקה שאינה חריגה) ודירקטוריון החברה) ונצבא את הארכת העסקת בנו של מר חיים צוף, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה (בעקיפין) ונצבא (בעקיפין) בחברה בת זרה, בתפקיד אדמיניסטרטיבי, במשרה מלאה, בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 1,800 אירו, הנמוך מהשכר החודשי הממוצע במשק. העסקת בנו של מר צוף הינה לתקופה של 24 חודשים, החל מיום 21 באוגוסט 2020.

(7) העסקת בת משפחה של מר יעקב מימון

בחודש נובמבר 2021, אישרה החברה (באמצעות ועדת הביקורת) (כעסקה שאינה חריגה) ודירקטוריון החברה) את העסקת בתו של מר יעקב מימון, בחברה בת, בתפקיד אדמיניסטרטיבי, החל מחודש דצמבר 2021, בהיקף משרה של 6 ימי עבודה, בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 10,000 ש"ח ותנאים סוציאליים כמקובל, בחודש ינואר 2022, לאחר מועד הדוח, אישרה החברה (באמצעות ועדת הביקורת) (כעסקה שאינה

חריגה) ודירקטוריון החברה) בעקבות הרחבת סמכויות תפקידה של גב' מימון, עדכון בתנאי העסקתה בתמורה לשכר חודשי ברוטו של 10,800 ש"ח, היקף משרה של 5 ימי עבודה, החזר הוצאות דלק עד 2,000 ש"ח לחודש (בכפוף לאישור הממונה הישיר שלה) ותנאים סוציאליים כמקובל, החל מחודש ינואר 2022. יחק להשקעות הודיעה לחברה בשנת 2019 כי היא תראה כל עסקה עם מר מימון לרבות קרובת משפחתו כעסקה שיש לה עניין אישי בה.

תקנה 24(א): החזקות בעלי עניין

לפרטים, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ליום 31 בדצמבר 2021, ראו דוח מיידי מיום 6 בינואר 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-003232), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24(ב): החזקות בעלי עניין בחברה מוחזקת-מהותית של החברה

לפי מיטב ידיעתה של החברה, החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בנצבא, שהינה חברה מוחזקת-מהותית של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הן להלן:

שם מחזיק	סוג ני"ע	כמות ני"ע מעודכנת	שיעור החזקה הון והצבעה (כולל דילול מלא)
החברה	מניה	74,407,479	כ-42.74%
נצבא חברה להתנחלות בע"מ (חברה בת של החברה)	מניה	99,701,279	כ-57.26%
נצבא	מניה רדומה	3,324,257	0%

תקנה 24א.: הון רשום, הון מונפק, וניירות ערך המימים

סוג נייר הערך	הון רשום	הון מונפק	סה"כ הון מונפק בניכוי מניות רדומות שאינן מקנות זכויות הצבעה וזכויות כלשהן
מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ע.ג.	300,000,000	131,509,751	124,488,481

נכון למועד הגשת הדיווח לחברה אין ניירות ערך המימים.

תקנה 24ב.: מרשם בעלי המניות של החברה

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה, נכון למועד אישור הדוח, ראו דוח מיידי בדבר מצבת הון, הענקת זכויות לרכישת מניות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה מיום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-030994), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 26: הדירקטורים של החברה

להלן יובאו פרטים, למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה:

פרטים	חיים צוף, יו"ר	מזל כהן בהארי	יפית יהודה	ירון אפק	בעז מרדכי סימונס
מספר זיהוי	055058093	058254467	028960714	057235905	022017990
תאריך לידה	25/01/1958	18/07/1963	08/12/1971	20/07/1961	11/09/1965
מען להמצאת כתבי בי-דין	Van Merlenlaan 2a, GD Heemstede, The Netherlands 2103	רח' גרניט 8, ת.ד. 2695, פתח תקוה, 4951407	רח' גרניט 8, ת.ד. 2695, פתח תקוה, 4951407	רח' גרניט 8, ת.ד. 2695, פתח תקוה, 4951407	רח' גרניט 8, ת.ד. 2695, פתח תקוה, 4951407
נתינות	ישראלית והולנדית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית ואוסטרלית
חברות בועדות דירקטוריון	לא	ועדת ביקורת- תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת גילוי וציות	ועדת ביקורת- תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת גילוי וציות	ועדת ביקורת- תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת גילוי וציות	לא
דירקטור/ית חיצוני/ית או דירקטור/ית בלתי תלוי/ה	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי	לא
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה	לא	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד/ת של התאגיד, עובד של חברה בת, עובד של חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	מועסק על ידי תאגידים בשליטת משפחת לבנת, המחזיקה (עם יורשיו של בני גאון ז"ל) בכ-20.1% מהזכויות בי.ח.ק. מנהלים כלליים בע"מ, השותף הכללי בי.ח.ק. להשקעות שותפות מוגבלת, בעלת השליטה בחברה (בעקיפין)
היום בו החל/ה לכהן כדירקטור/ית בחברה	6 במאי 2010	6 באוגוסט 2018 (תקופת כהונה ראשונה) וביום 8 באוגוסט 2021 (תקופת כהונה שנייה)	8 באוגוסט 2021 (תקופת כהונה ראשונה)	16 בדצמבר 2021	27 במאי 2020

תקנה 26: הדירקטורים של החברה - המשך

פרטים	חיים צוף, יו"ר	מזל כהן בהארי	יפית יהודה	ירון אפק	בעז מרדכי סימונס
השכלה	תיכונית	מוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב. בוגרת כלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים	קורסי עתודה לניהול, מתקדם, ניהול בינלאומי וייעוץ השקעות. מוסמכת מנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון. בוגרת כלכלה מאוניברסיטת בן גוריון	מוסמך מנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב. רואה חשבון. בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון	מוסמך מנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב. רואה חשבון. בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון
עיסוק ב-5 שנים אחרונות	איש עסקים. יו"ר דירקטוריון ודירקטור מעל 5 שנים בחברות: אקויטל בע"מ, נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ, החברה, ישראלמקו אויל אנד גז בע"מ (השותף הכללי בישראלמקו נגב 2 שותפות מוגבלת) וכן בחברות בנות פרטיות שונות נוספות שבשליטה (בעקיפין) של אקויטל בע"מ ובחברות פרטיות בשליטתו. מנכ"ל החברה מיום 2 במרץ 2022	חברה בועדה המייעצת של פנינסולה קרן צמיחה לעסקים בינוניים משנת 2017 ועד חודש אפריל 2021. חברה בועדה המייעצת של Naftali Capital Partners החל משנת 2017 ואילך. דירקטורית חיצונית בנטו מ.ע. אחזקות בע"מ בשנים 2009 ועד 2018. מרצה לשוק ההון באוניברסיטת בר אילן משנת 2007 ועד חודש יוני 2019. מנכ"לית כהן בהארי ייעוץ בע"מ מעל 5 שנים	מנכ"לית קרן הפניקס value התחדשות עירונית מקבוצת הפניקס החל מחודש אוקטובר 2021. יועצת למגדל חברה לביטוח בע"מ מחודש אוגוסט 2021. יועצת ומלווה לגופים פיננסיים ועסקיים החל מחודש יולי 2021 ועד חודש נובמבר 2021. מנהלת תחום אשראי באגף השקעות במנורה חברה לביטוח בע"מ בין חודש אפריל 2019 לחודש נובמבר 2020. מנהלת מחלקה בסקטור תאגידים וסקטור נדל"ן בבנק מזרחי טפחות בע"מ משנת 2010 עד חודש אפריל 2019	מנהל כספים ראשי בא.א. פוליטיב (1999) בע"מ	מנהל עסקים ראשי באברהם לבנת בע"מ מעל 5 שנים. סמנכ"ל תעבורה אחזקות בע"מ מעל 5 שנים
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית	United Kingsway Ltd. (חברה זרה), י.ח.ק. מנהלים כללים בע"מ. נצבא חברה להתנחלות בע"מ, מסעדות ומזנונים בתחנות בע"מ, אורחן הכרמל בע"מ, "דברת"-אורחן דרכים בע"מ, משגב חברה להשקעות בע"מ, תנובות קש"ת בע"מ, קש"ת ייזום ופיתוח (2002) בע"מ, קש"ת ניהול ואחזקה (1999) בע"מ, קש"ת מלונאות בע"מ, משגב שירותי אספקה ופרסום בע"מ. מפעלי תחנות בע"מ, החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ, תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ, בית אגד בע"מ, נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ, אלוני ראשון בע"מ, ק.ג. תחנות דלק בע"מ, נ.ת.מ.- נכסי תחבורה ומסחר בע"מ,	כהן בהארי ייעוץ בע"מ	-	ירון אפק בע"מ	י.ח.ק. מנהלים כללים בע"מ, אקויטל בע"מ, נפטא, ישראלמקו. אייץ אנד או רשתות אופנה (2003) בע"מ, תקשובים מרכזי תקשורת עסקי בע"מ, מד 1 אי סי 1 (1999) בע"מ, שיווק בוטנים בע"מ, מגדלי הערבה בע"מ, או.פי.אס.אי שיוע בינלאומי בע"מ, המשביר אחזקות בע"מ, סאל נדל"ן בישראל בע"מ, תנובות שדה ומטע בע"מ, שופמינד בע"מ,

תקנה 26: הדירקטורים של החברה - המשך

פרטים	חיים צוף, יו"ר	מזל כהן בהארי	יפית יהודה	ירון אפק	בעז מרדכי סימונס
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית	נאות כרמלי חברה לבנייה ואחזקות בע"מ, ניהול קניון רמלה בע"מ, החברה לניהול מרכז חורב בע"מ, חניון מרכז חורב בע"מ, קניון מרכז העיר רחובות בע"מ, החברה לניהול מרכז (קניות בילוי ותחבורה) העיר אשדוד בע"מ, החברה לניהול מרכז תחבורה ומסחר ראשון לציון (מערב) בע"מ, אשציפור בע"מ, אחזקות התחנה בע"מ. Nitsba Europe S.A., Nitsba Holding B.V., Zidcom Investment S.A., Nitsba Telecom S.A., SCI Albert Durand, Nitsba Participation S.A., Shenon Taagid S.A., SCI Taagid, Ariso Holding S.a.R.L., Nitsba Spain SL, Nitsba Properties SL (חברות זרות). ישראלמקו אויל אנד גז בע"מ, חני"ל ניהול שותפויות בע"מ, נפטא ניהול שותפויות בע"מ, נפטא אחזקות בע"מ, חנ"ל-חברת הנפט לישראל בע"מ, נ.מ.א. משאבי אנרגיה בע"מ. Isramco INC, Silverleed International S.A., Nurget Enterprises S.A., Inventin Investment Corp., Goodrich Global LTD., Ocarina Trading LTD., M.A. Realistic Estate B.V., Jay Petroleum LLC, Jay Management Company LLC, Isramco Energy LLC, Isramco Resources LLC, Field Tracking and Services LLC, AAA Well Service LLC, Isramco Properties GMBH, Stars Invest s.r.o., Unikurs Kft., Bivvy Kft., PotSdamer GMBH, Potsdamer KG A.M.S., Optus 617 GMBH, A.D. Realestate GMBH, Dutch Family Holdings B.V. (חבי זרות). א.ו.ד.פ. בנק והשקעות בע"מ, מ.כ.ס. השקעות ונכסים בע"מ, וונס נכסים ובניין בע"מ, פיינטון בע"מ, בנפיקה החזקות והשכרות בע"מ ונוווריץ אחזקות בע"מ	-	-	-	CANNABIWAVE LTD., ChickP Protein Ltd.
בן/בת משפחה של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא
דירקטור/ית שהחברה רואה אות/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	כן	כן	כן	כן

ד"ר אסתר בט סיימה את כהונתה כדירקטורית חיצונית ביום 5 באוגוסט 2021. לפרטים ראו דוח מידי על נושא משרה בכירה שחדל לכהן בתפקידו מיום 6 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-062344), המובא כאן על דרך ההפניה.

רו"ח איתן וולוך סיים את כהונתו כדירקטור ביום 8 באוגוסט 2021. לפרטים ראו דוח מידי על נושא משרה בכירה שחדל לכהן בתפקידו מיום 8 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-128904), המובא כאן על דרך ההפניה.
מר איתמר וולקוב סיים את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי ביום 15 בדצמבר 2021. לפרטים ראו דוח מידי על נושא משרה בכירה שחדל לכהן בתפקידו מיום 16 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-180813), המובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

להלן יובאו פרטים, למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה (שאינם דירקטורים):

פרטים	פריאל אטיאס	צאלון צמח	רון לבן	מרים בן חמו	עומרי הירשברג	דניאל שפירא
מספר זיהוי	057538324	040042483	028912202	012062766	035809367	052755998
תאריך לידה	07/08/1962	10/04/1980	02/01/1972	01/12/1957	23/11/1978	21/07/1954
תאריך תחילת כהונה	19/02/2012	12/11/2015	01/10/2021	28/09/2017	28/09/2017	29/03/2011
תפקיד שממלא/ת בחברה, בחברה בת, קשורה או בבעל עניין בחברה	מנכ"ל בחברה ובנצבא ודירקטור בחברות בנות של החברה	סמנכ"ל כספים בחברה ובנצבא ודירקטור בחברות בנות של החברה	סמנכ"ל הנדסה בחברה ובנצבא	סגנית סמנכ"ל כספים בחברה ובנצבא	חשב חברה, חשב נצבא ודירקטור בחברות בנות של החברה	מבקר פנימי בישראלמקו נגב 2 שותפות מוגבלת הנשלטת (בעקיפין) על ידי בעל השליטה בחברה. יועץ חיצוני ליישום והטמעה של ISOX בקבוצת אקויטל לרבות החברה. מבקר פנימי בחברה.
בעל/ת עניין בחברה או בן/ת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה	לימודי תעודה במזרחנות מהאוניברסיטה העברית בירושלים. תעודת הוראה	מוסמך מנהל עסקים מהמכללה למנהל בראשון לציון. רואה חשבון. בוגר מנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למנהל בראשון לציון	מהנדס אזרחי מהטכניון בחיפה	בוגרת מנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למנהל בראשון לציון (שלוחת ת"א)	רואה חשבון. בוגר מנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למנהל בראשון לציון	רואה חשבון. בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן
עיסוק ב-5 שנים אחרונות	מנכ"ל החברה ונצבא מעל 5 שנים	סמנכ"ל כספים בחברה ובנצבא מעל 5 שנים	סמנכ"ל הנדסה בחברה ובנצבא מחודש אוקטובר 2021. סמנכ"ל הנדסה בקרסו נדל"ן בע"מ מחודש יולי 2016 עד לחודש ספטמבר 2021	סגנית סמנכ"ל כספים בחברה החל מיום 28 בספטמבר 2017. סגנית סמנכ"ל כספים בנצבא מעל 5 שנים	חשב בחברה החל מיום 28 בספטמבר 2017. חשב בנצבא מעל 5 שנים	בעל משרד לראיית חשבון לרבות לביקורת פנימית בחברות ציבוריות בארץ ובחו"ל מעל 5 שנים

מר איתי רשף סיים את כהונתו כמשנה למנכ"ל ביום 6 ביולי 2021. לפרטים ראו דוח מידיי על נושא משרה בכירה שחדל לכהן בתפקידו מיום 6 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-112839), המובא כאן על דרך ההפניה.

מר אבי כספי סיים את כהונתו כסמנכ"ל הנדסה ביום 28 ביולי 2021. לפרטים ראו דוח מידיי על מצבת נושא משרה בכירה מיום 6 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-062353), המובא כאן על דרך ההפניה.

עו"ד נועה לנדנר סיימה את כהונתה כיועצת משפטית ביום 1 באוגוסט 2021. לפרטים ראו דוח מידיי על מצבת נושא משרה בכירה מיום 6 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-062353), המובא כאן על דרך ההפניה.

מר פריאל אטיאס סיים את כהונתו כמנכ"ל ביום 31 בדצמבר 2021. לפרטים ראו דוח מידיי על נושא משרה בכירה שחדל לכהן בתפקידו מיום 18 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-156966), המובא כאן על דרך ההפניה.

לאחר מועד הדוח, ביום 2 במרץ 2022, מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון החברה, הוסמך על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה למלא את תפקיד מנכ"ל החברה ללא תגמול (למעט ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות, המוענקים לו מתוקף כהונתו כיו"ר דירקטוריון) עד מועד מינויו של מנכ"ל חדש או לתקופה של 12 חודשים, המוקדם מביניהם. לפרטים ראו דוחות מידיים מיום 2 במרץ 2022, על תוצאות אסיפה (מס' אסמכתא 2022-01-025522) ועל מינוי נושא משרה בכירה (מס' אסמכתא 2022-01-025558), בהתאמה, המובאים כאן על דרך ההפניה.

תקנה 26. : מורשי חתימה של התאגיד בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

סומך-חייקין KPMG, רואי חשבון, מרחוב הארבעה 17, מגדל מילניום, ת.ד. 609, תל אביב, 6473917.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

ביום 20 בינואר 2021, אושר שינוי בתקנון החברה, לפרטים ראו דוח מידיי על אסיפה מיום 14 לדצמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-127942) ודוח מידיי על שינויים בתקנון מיום 20 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-009231), המובאים כאן על דרך ההפניה.

תקנה 29(א): המלצות והחלטות הדירקטורים

- (1) תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה:
- לפרטים בקשר לתוכניות רכישה של החברה במהלך תקופת הדוח, ראו סעיף 6 בפרק 2 - דוח הדירקטוריון.
- (2) שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה: אין. לפרטים בדבר ההון המונפק וההון הרשום למסחר, ראו תקנה 24. לעיל.
- (3) שינוי תזכיר או תקנון החברה: לשינוי תקנון החברה במהלך תקופת הדוח, ראו תקנה 28 לעיל.
- (4) פדיון ניירות ערך בני פדיון: אין.
- (5) פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין.
- (6) עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה ובעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה: אין.

תקנה 29(ב): החלטות האסיפה הכללית שלא בהמלצות הדירקטורים

החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בתקנה 29(א)(1) עד (6) לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין.

תקנה 29(ג): החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לפרטים בדבר החלטות אסיפה כללית מיוחדת מיום 20 בינואר 2021, ראו דוח מדיניות התגמול המעודכנת.
לפרטים בדבר החלטות אסיפה כללית מיוחדת שהתקיימה לאחר מועד הדוח, ביום 19 בינואר 2022, ראו דוח מדיניות התגמול החדשה של החברה.
לפרטים בדבר החלטות אסיפה כללית מיוחדת שהתקיימה לאחר מועד הדוח, ביום 2 במרץ 2022, ראו דוחות הסמכת היו"ר כמנכ"ל.

תקנה 29א.: החלטות החברה

- (1) אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות : אין.
- (2) פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו : אין.
- (3) עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות : אין.
- (4) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח : לפרטים ר' תקנה 22(א)(2) לעיל.

אירפורט סיטי בע"מ

באמצעות חיים צוף, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

29 במרץ 2022

A man in a dark suit and striped tie stands with his hands raised in front of a city skyline. The skyline is a dense collection of skyscrapers, with the most prominent one being a tall, modern building with a distinctive top. The man's hands are positioned as if he is holding or presenting the city skyline.

פרק 4א שאלון ממשל התאגידי

פרק 4א'

שאלון ממשל תאגידי

במסגרת שאלון זה תשומת לב כי -

- (1) השאלון ערוך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "נכון" תסומן במשבצת הרלוונטית באמצעות ✓ ותשובה "לא נכון" תסומן באמצעות X; למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד.
- (2) תקופת "שנת הדיווח" הינה מיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2021, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

עצמאות הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): <u>2 ימים (6 באוגוסט 2021 עד 7 באוגוסט 2021 (כולל))</u>. <u>דירקטורית חיצונית א': ד"ר אסתר בט (סיימה תקופת כהונה שלישית ביום 5 באוגוסט 2021).</u> <u>דירקטורית חיצונית ב': גב' מזל כהן בהארי (סיימה תקופת כהונה ראשונה ביום 5 באוגוסט 2021 והחלה תקופת כהונה שנייה ביום 8 באוגוסט 2021).</u> <u>דירקטורית חיצונית ג': גב' יפית יהודה (החלה תקופת כהונה ראשונה ביום 8 באוגוסט 2021).</u> מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.	

2.		שיעור¹ הדירקטורים הבלתי תלויים² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>3/5</u>. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון³ התאגיד⁴: _____. ✓ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	_____	_____
3.		בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	✓	
4.		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במשרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	✓	
5.		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	✓	

¹ בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

² לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

³ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁵ לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

		יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.		
	√	6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____ נוכחות אחרת: _____ ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)⁷. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
_____	_____	א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
_____	_____	ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
_____	_____	ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
_____	_____	ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
	✓	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תוכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. <u>ר' התייחסות בסיום השאלון.</u> אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: x כן _ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		

⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.	✓	
	ב.	מספר הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁸ : 3. בעלי כשירות מקצועית ⁹ : 1. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שיהיו בשנת הדיווח.	—	—
10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: <u>יומיים, 6 באוגוסט 2021 עד 7 באוגוסט 2021 (כולל)</u> .	✓	
	ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 3, נשים: 2.	—	—

⁸ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.
⁹ ר' היש 8.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)						
לא נכון	נכון					
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2021): <u>1</u> רבעון שני: <u>4</u> רבעון שלישי: <u>4</u> רבעון רביעי: <u>2</u>				
_____	_____	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).				
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת-תגמול	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה) – ועדת גילוי וציות
		מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון	100%	_____	_____	_____

_____	_____	_____	_____	100%	100%	100%	ד"ר אסתר בט, דירקטורית חיצונית			
_____	_____	_____	_____	100%	100%	100%	מר וולקוב, דירקטור בלתי תלוי			
_____	_____	_____	_____	100%	100%	100%	גב' מזל כהן בהארי, דירקטורית חיצונית			
_____	_____	_____	_____	_____	_____	100%	מר איתן וולוד, דירקטור			
_____	_____	_____	_____	_____	_____	100%	בעז מרדכי סימונס, דירקטור			
_____	_____	_____	_____	100%	100%	100%	יפית יהודה, דירקטורית חיצונית			
_____	_____	_____	_____	_____	100%	100%	ירון אפק, דירקטור בלתי תלוי			
X		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	√	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.	13.	
	√	בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: 0 ימים.		
	√	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.	14.	
	√	בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: 0 ימים.		
	√	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121ג) לחוק החברות ¹⁰ . ר' התייחסות בסיום השאלון.	15.	
		לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
—	—	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. ר' התייחסות בסיום השאלון.		

¹⁰ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד) לחוק החברות.

		אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		16.
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: <u>ר' התייחסות בסיום השאלון.</u>		
_____	✓	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ¹¹ : V כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
✓		17. בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

¹¹ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
_____	_____	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	
	√	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	18.
	√	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	√	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	√	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	√	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	√	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	
		19.	

20.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	√	
21.		ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד. <u>ראו התייחסות בסיום השאלון.</u>	√	
22.		בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומוזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	√	
23.		בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור. <u>ראו התייחסות בסיום השאלון.</u>	√	
24.		ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	√	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
_____	_____	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : <u>2 ימים לדוח רבעוני ו-3 ימים לדוח שנתי</u> .	א.	25.
_____	_____	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת <u>2021</u>) : <u>3</u> . דוח רבעון שני : <u>2</u> . דוח רבעון שלישי : <u>2</u> . דוח שנתי : <u>2</u> .	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת <u>2021</u>) : <u>6</u> . דוח רבעון שני : <u>6</u> .	ג.	

		דוח רבעון שלישי : 8.		
		דוח שנתי : 5.		
26.	√	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____		
27.	_____	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :		
	√	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).		
	√	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).		
	√	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.		
	√	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.		
	√	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.		
	√	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.		
	√	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.		

_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.
-------	-------	--

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	√	28.	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	
	√	29.	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	
_____	_____	30.	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	
	√		א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	√		ב.	יו"ר הדירקטוריון.

	√	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	√	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	√	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	√	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	31.	
	√	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	32.	

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	√	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	√	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: מתחם אשקלון, תוכנית אכיפה פנימית, בקרה תקציבית על פרויקטים וניהול נכסים מניבים.	34.
—	—	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹²): 650. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 (היקף העסקה) לפרק 2 - דוח הדירקטוריון לשנת 2021.	35.
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	√	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

¹² כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
√		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 2 (בעל השליטה וקרוב משפחה של בעל שליטה המועסק באמצעות חברה בת זרה של החברה). - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין: V כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.	
√		38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: V כן.	

		☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
--	--	--	--

סעיף 8: לחברה יש תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים אך אין לה תוכנית המשך לדירקטורים מכהנים.

סעיפים 15 ו-16: יו"ר הדירקטוריון הוסמך למלא את תפקיד המנכ"ל לאחר מועד הדוח, ביום 2 במרץ 2022. לפרטים ראו פרק 4-דוח פרטים נוספים, תקנה 21 בהערת שוליים 2.

סעיף 21: הישיבה עם רואה החשבון המבקר והמבקר הפנימי התקיימה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים, בה מכהנים אותם דירקטורים המכהנים בועדת הביקורת. הישיבה התקיימה לאחר מועד הדוח על מנת לבחון את הניהול העסקי של החברה לאורך כל תקופת הדוח.

סעיף 23: ההסדר נקבע ואושר על ידי ועדת גילוי וציות המפקחת על תוכנית האכיפה בחברה ודירקטוריון החברה.

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גב' יפית יהודה.

יו"ר ועדת הביקורת: גב' מזל כהן בהארי.

יו"ר הדירקטוריון: מר חיים צוף.

29 במרץ 2022.



פרק 5
דוח שנתי בדבר
אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי ליום 31.12.2021



פרק 5

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי
לפי תקנה 9(ב)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
תש"ל-1970**

1. דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של איירפורט סיטי בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

א. מר חיים צוף, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל.

ב. רוי"ח צאלון צמח, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין, נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפקוח 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 בפקוח הדירקטוריון, כללה: בקורות ברמת הארגון לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של הדיווח הכספי ובקורות כלליות של מערכות מידע, בקורות על תהליך הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם; בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה ובקורות על תהליך נדל"ן למגורים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021, היא: אפקטיבית.

2. הצהרות מנהלים

2.1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, מר חיים צוף, מצהיר כי:

- א. בחנתי את הדוח התקופתי של איירפורט סיטי בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2021 (להלן - "הדוחות");
- ב. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- ג. 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;
- ד. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - 1) 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 –
 - 2) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- ה. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - 1) 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 –
 - 2) 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;
 - 3) 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 מאחריות או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרץ 2022

חיים צוף, מנכ"ל

2.2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רו"ח צאלון צמח, מצהיר כי:

- א. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של איירפורט סיטי בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2021 (להלן - "הדוחות");
- ב. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- ג. 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;
- ד. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (1) 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 –
 - (2) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- ה. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (1) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (2) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (3) 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.

29 במרץ 2022