

נתנאל גרופ בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021

תוכן עניינים

פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

פרק שני - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

פרק שלישי - דוחות כספיים, לרבות דוח כספי נפרד של התאגיד.

פרק רביעי - פרטים נוספים על התאגיד.

פרק חמישי - אפקטיביות הבקרה הפנימית.

לדוח תקופתי זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד
7בבד עם פרסום דוח תקופתי זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

חלק א' לדוח התקופתי

תיאור עסקי תאגיד

תוכן עניינים

<u>סעיף</u>	<u>עמוד</u>
חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה	
1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	3
2 תחומי הפעילות של החברה	4
3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	4
4 חלוקת דיבידנדים	4
חלק שני - מידע אחר	
5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	8
6 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	9
חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות – נדל"ן יזמי	
7 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי	15
חלק רביעי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות – נדל"ן להשקעה	
8 מידע כללי על תחום הנדל"ן להשקעה בישראל	58
חלק חמישי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה	
9 הון אנושי	82
10 קבלני משנה, חומרי גלם וספקים	82
11 הון חוזר	82
12 מימון	83
13 השקעות	85
14 מיסוי	85
15 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	85
16 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	86
17 הסכמים מהותיים	86
18 הליכים משפטיים	86
19 יעדים ואסטרטגיה עסקית	87
20 דיון בגורמי סיכון	87

נתנאל גרופ בע"מ - דוח תקופתי לשנת 2021

פרק א': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

נתנאל גרופ בע"מ ("החברה" או "נתנאל גרופ") התאגדה בישראל ביום 5 ביוני 1991 כחברה פרטית בערבון מוגבל בשם "דנאל גרופ (1991) בע"מ" ובחודש נובמבר 2002 שינתה את שמה לשמה הנוכחי.

בחודש אפריל 1993 פרסמה החברה תשקיף במסגרתו נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה") והחברה הפכה לחברה ציבורית כמשמעות המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

1.2. מבנה החזקות ותחומי פעילות

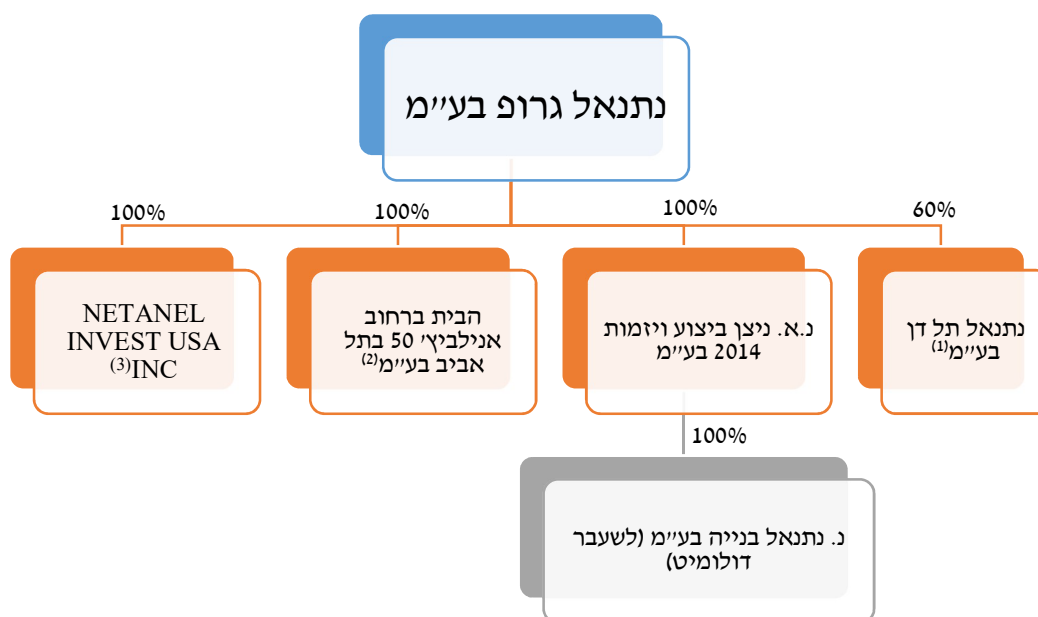
1.2.1. למועד הדוח, החברה עוסקת בייזום, תכנון, הקמה שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בישראל ובמנהטן, ניו-יורק בארה"ב וכן פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל.

1.2.2. בהמשך לאמור בסעיף 1.2.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-047787), ביום 25 באוגוסט 2021 הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לבחון אפשרות של פיצול פעילותה של החברה (בסעיף זה: "הפיצול"), באמצעות תשקיף פיצול ורישום למסחר בבורסה (בסעיף זה: "תשקיף הפיצול") באופן שהפעילות בתחום הנדל"ן היזמי תרוכז בחברה והפעילות בתחום הנדל"ן המניב תועבר לנתנאל מניבים בע"מ (חברה פרטית שהוקמה לצורך הליך הפיצול ושבעלי מניותיה יהיו בעלי המניות הקיימים של החברה במועד הרלוונטי) (בסעיף זה: "החברה המתפצלת"). לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-138528).

ביום 30 בספטמבר 2021, ובהמשך לבחינת האפשרות של הפיצול, הוגשה טיוטת תשקיף הפיצול של החברה המתפצלת. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 3 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2020-01-150204) ומצגת שפרסמה החברה ביום 15 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-166851).

הליך הפיצול כאמור, כפוף לאישורים הדרושים על פי דין ובכלל זה החלטה סופית של דירקטוריון החברה, בין היתר לחלוקת דיבידנד בעין של מניות החברה המתפצלת וכן, אישור גורמים מממנים של החברה מחזיקי אגרות החוב של החברה (חלק מסדרות אגרות החוב או כולן וזאת בתלות בבטוחות ו/או בהשפעת השינוי המבני על אמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות לכל סדרה), קבלת אישור רשות המסים, היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך של החברה המתפצלת.

1.3. תרשים החזקות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2021



- (1) יתרת ה-40% מוחזקים על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה או למי מבעלי השליטה בה.
- (2) מחזיקה בנכס ברחוב אנילביץ' 50 בת"א כאמור בסעיף 8.1 להלן.
- (3) חברה המהווה זרוע לפעילות ייזום נדל"ן בארה"ב ומקום מושבה הוא ניו יורק ולמועד דוח זה מחזיקה בנכס במיד-טאון WEST ברחוב 54 בין השדרה העשירית לאחת עשרה במנהטן, ניו יורק כאמור בסעיף 7.13 להלן.

2. תחומי הפעילות של החברה

למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות כדלקמן:

2.1. תחום הייזום - תחום זה כולל ייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בישראל ובמנהטן, ניו-יורק בארה"ב. למועד הדוח, החברה מעורבת בייזום, תכנון ובניה של כ-1,809 יחידות דיור (חלקה של החברה כ-1,147 יח"ד) בפרויקטים שונים ברחבי הארץ, לא כולל פרויקטים מסוג התחדשות עירונית וכן, בתכנון של פרויקט על מקרקעין בשטח של כ-1,160 מ"ר במיד-טאון WEST ברחוב 54 בין השדרה העשירית לאחת עשרה במנהטן, ניו יורק, כאשר בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין, בכוונת החברה הבת להרוס את המבנה הקיים ולבנות בניין בן 14 קומות למגורים יחד עם שטחי מסחר בקומת קרקע בשטח כולל של כ-7,500 מ"ר ברוטו. לפרטים אודות תחום פעילות זה ראו סעיף 7 לפרק זה להלן.

2.2. תחום נדל"ן להשקעה בישראל - למועד הדוח, לחברה ארבעה מבנים להשכרה: (1) מגרש 111 בחולון; (2) פארק תמר ברחובות; (3) נכס הידוע כ"בית גאון" בתל אביב ו-(4) נכס ברחוב אנילביץ' 50, בתל אביב, שלוש חטיבות קרקע בחולון, קרקע בתל אביב המסווגות כנדל"ן להשקעה, ומקרקעין בחלקה 111 גוש 6015 בחולון. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראו סעיף 10 להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות שנעשו על ידי בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח.

4.2. נתונים בדבר יתרת רווחים בחברה

בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ- 193,521 אלפי ש"ח. הרווח המצרפי לתקופה של שנתיים נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ-82,382 אלפי ש"ח.

4.3. מגבלות על חלוקת דיבידנד

4.3.1. מגבלות שנקבעו במסגרת הנפקת סדרות אגרות חוב

מועד ההנפקה	סדרת אגרות החוב	המגבלות שנקבעו ביחס לפרמטרים / אמות מידה פיננסיות			מס' אסמכתא של דוח הצעת מדף	מגבלה בהתאם לתקנון הבורסה
		הון עצמי	יחס הון למאזן	רווח נקי		
20.6.2017	סדרה ט'	לא יפחת מ- 120 מיליון ש"ח	לא יפחת מ- 22%	סכום הדיבידנד לא יעלה על 35% מהרווח הנקי כפי שיהיה מעת לעת	2017-01-062169	חלוקת הדיבידנד לא תגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח.
18.10.2018	סדרה י'	לא יפחת מ- 150 מיליון ש"ח			2018-01-096966	
20.11.2019	סדרה יא'	לא יפחת מ- 160 מיליון ש"ח			2019-01-099867	
12.1.2021	סדרה יב'	לא יפחת מ- 22%	---	---	2021-01-004443	

4.4. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 29 בדצמבר 2013 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד של החברה, כדלקמן:

החברה תהיה רשאית לחלק לבעלי מניותיה, החל משנת 2014, דיבידנד בשיעור של עד 30% מהרווח הנקי המצטבר (אחרי מס) של החברה, שיצטבר החל מיום 1.1.2014 ואילך, לא כולל רווחים שנובעים משערוך נכסים, על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד וזאת, בכפוף להוראות המפורטות להלן.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור כפוף להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב מהסדרות השונות שהנפיקה החברה וכלפי גופים פיננסיים שהעמידו לחברה הלוואות ולהוראות כל דין, לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות ולהערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד, מעת לעת, בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, והכל בשים לב לתזרים הצפוי, פעילויות החברה והתחייבויותיה, יתרת המזומנים של החברה, תכניותיה ומצבה כפי שיהיו מעת לעת.

הכרזה על חלוקת דיבידנד על פי המדיניות לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה ו/או מדי רבעון, על יסוד הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה יהיה רשאי, בכל עת, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדית, לשנות את שיעור הדיבידנד האמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד בכלל.

פרק ב': מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ונתונים כספיים של החברה (לפי תחומי הפעילות השונים) לשנים 2019 עד 2021 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
סה"כ	בלתי מיוחס	נדל"ן להשקעה בישראל	ייזום	סה"כ	בלתי מיוחס	נדל"ן להשקעה בישראל	ייזום	סה"כ	בלתי מיוחס	נדל"ן להשקעה בישראל	ייזום	
113,643	-	22,710	90,933	208,448	-	16,065	192,383	356,826	-	18,219	338,607	הכנסות ממכירת דירות, מכירת מקרקעין, דמי שכירות ומכירת נדל"ן להשקעה
76,391	-	11,614	64,955	158,623	-	3,425	155,198	268,740	-	4,365	264,375	עלות ההכנסות (עלויות משתנות בלבד) (*)
37,252	-	11,096	25,978	49,825	-	12,640	37,185	88,086	-	13,854	74,232	רווח גולמי
20,381	-	20,381	-	14,301	-	14,301	-	13,141	-	13,141	-	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
37,476	(15,242)	31,475	21,243	20,578	(37,689)	26,940	31,327	61,804	(32,596)	26,621	67,779	רווח (הפסד) נקי לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1,015,901	153,086	344,294	518,521	1,014,534	47,817	374,504	592,213	1,334,302	41,501	464,170	828,631	סך הנכסים ליום האחרון לשנה
768,336	394,657	105,551	268,128	745,200	345,068	114,832	285,300	1,003,392	464,416	130,449	408,473	סך התחייבויות ליום האחרון לשנה

(*) לחברה אין עלויות קבועות בעלות המכר.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹

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

הכלכלה הישראלית

6.1. השלכות התפשטות נגיף הקורונה (Covid - 19)

החל משנת 2020 פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה").

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020, עקב התפשטותו של נגיף הקורונה, ננקטו בישראל (כמו במרבית מדינות העולם) אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה (מקומיות ובינלאומיות) והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה - מגבלות אשר הגיעו לשיאן במהלך החודשים אפריל ואוקטובר 2020, וכן בחודשים ינואר ופברואר 2021, בין היתר, כתגובה לרמת התחלואה בציבור ו/או השפעות נקיטת האמצעים על כלכלת המדינה. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים, בתי עסק שונים וזאת, למעט בתי עסק חיוניים שהמשך פעילותם הותר על פי ההנחיות כגון: סופרמרקטים, רשתות פארמה, בנקים, מרפאות וכו' ("הפעילויות החיוניות") וכן, נסגרו מקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי ("ההנחיות").

ככלל, המגפה והצעדים שננקטו לבלימת התפשטותה הביאו לרמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון אספקטים, לרבות כלכליים, בריאותיים וחברתיים, להאטה בפעילות הייצור ובתנועת נוסעים וסחורות ברחבי העולם ולירידה משמעותית בפעילות הכלכלית המקומית (בדומה להשפעות על הכלכלה הגלובלית).

בחלוף מספר חודשים מפרוץ המגפה, פותח חיסון כנגד הנגיף, ומדינות רבות בעולם וכן בישראל החלו בחיסון הציבור הרחב בארץ. במקביל למתן חיסונים נעשה ניסיון נוסף של חזרה לשגרה ופתיחת המשק בשלבים. יחד עם זאת, החל מחודש יולי 2021, החליטה מדינת ישראל על הטלת מגבלות מסוימות מחדש לאור התפרצות גל נוסף של הנגיף, בין היתר בעקבות הימצאותם של וריאנטים חדשים של הנגיף בישראל, להם יכולת הדבקה גבוהה. בתום שנת 2021, עקב התפשטות וריאנט "אומיקרון" במדינות שונות בעולם, החליט קבינט הקורונה על שורה של הגבלות בניסיון להתמודד עם הוריאנט, כאשר בסמוך למועד פרסום הדוח, מרבית המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל הוסרו. יצוין כי להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל בעבר, הנהלת החברה אינה צופה כי תושפע לרעה באופן משמעותי כתוצאה מהטלת מגבלות חדשות על המשק כאמור.

נכון למועד הדוח, פעילות החברה ממשיכה באופן שוטף, בכפוף למגבלות ולהנחיות הממשלה ולהערכת הנהלת החברה והדירקטוריון שלה, להמשך התפשטות נגיף הקורונה לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה וכן החברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

¹ הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת הקבוצה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

מאז החלה התפשטות מגפת הקורונה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה וכלל הדיירים בנכסיה. החברה ממשיכה, כפי שעשתה לאורך כל החודשים מאז החלה תקופת משבר הקורונה, בייזום והקמת הפרויקטים שנמצאים בבנייה כמתוכנן וזאת בהתאם להנחיות ממשלת ישראל על פיהן הוגדר ענף הבנייה כענף חיוני למשק. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לתכנון והוצאת היתרים בפרויקטים השונים של החברה.

להערכת החברה ונכון למועד דיווח זה, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית לרעה על מחירי המכירה של הדירות של החברה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על קצב שיווק יחידות הדיוור על ידי החברה וזאת, בין היתר, נוכח ביקושים שחווה החברה מאז פרוץ הקורונה ועד למועד דוח זה.

ביחס לתחום הנדל"ן להשקעה, כאמור בביאור ז' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה, מושפע משני אומדנים קריטיים – דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון. החברה בחנה את שווי הנכסים המוחזקים על ידה ליום 31 בדצמבר 2021 ועל פי האינדיקציות שהצטברו עד כה בחברה ובשוק ובהתאם לאומדני השווי שהתקבלו ממערכי השווי החיצוניים, אשר בחנו את גורמי ההשפעה הכלכליים על הנכסים המניבים של החברה וביניהם שיעורי ההיוון, קיום שינויים בהכנסות מהשוכרים השונים וגבייה ונמצא כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים ליום 31 בדצמבר 2021 ביחס לשווי שנקבע להם ליום 31 בדצמבר 2020.

נכון לתאריך הדוח, נכס החברה בפארק תמר ברחובות מושכר לאלביט כאמור בסעיף 8.2 להלן. במהלך תקופת משבר הקורונה לא חל שינוי בדמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בנכס בפארק תמר כאמור.

ביחס למרכז המסחרי במגרש 111 המפורט בסעיף 8.2 להלן, בעקבות משבר הקורונה גיבשה החברה תוכנית הקלה לתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לחלק מהשוכרים במרכז המסחרי, אשר לא עבדו במהלך תקופת משבר הקורונה ושאינם נכללים במסגרת הפעילויות החיוניות. יצוין כי כ-72% מהשטחים במרכז המסחרי במגרש 111 מושכרים לבנקים, מרפאות, סופר מרקט וכו', כאשר עסקים כאמור נכללו במסגרת הפעילויות החיוניות ועל כן פעלו כרגיל במהלך כל תקופת משבר הקורונה.

כאמור לעיל, משבר הקורונה גרם לירידות שיערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העלויות להשפיע על יכולת החברה לגייס אשראי בעת הנוכחית. החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות משבר הקורונה. החברה עוקבת ומקיימת הערכות שוטפות של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של החברה או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

כמו כן, להערכת הנהלת החברה, למועד הדיווח לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשים תזרימיים הנובעים ממשבר הקורונה שיש בהם כדי לגרום לאי עמידה בהתחייבויות החברה על פי הסכמי המימון/או הפרה של אמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון. החברה התקשרה בהסכמי מימון קרקע או ליווי בנקאי ביחס לקרקעות שהחברה רכשה וביחס לפרויקטים של החברה הנמצאים בביצוע.

לאור היות משבר הקורונה אירוע דינמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית במשק תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם

התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם.

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

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

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

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

6.2. הפעילות הריאלית המקומית

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

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

הפרטית.

במקביל, עלה קצב האינפלציה ונמשכה מגמה חיובית (ברוב התקופות) בשווקי ההון שנמצאים קרוב לרמת שיא בשנת 2021. לדעת משרד האוצר, הצמיחה בשנת 2021 משקפת התאוששות בקצב הצמיחה הפוטנציאלי, לאחר שזה נפגע בשנת 2020 עקב מגבלות על הפעילות הכלכלית. במקביל, פער תוצר שנפתח בשנת 2020 צפוי להיסגר להערכת בנק ישראל כבר בשנת 2022.

בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה ב-8.1% בשנת 2021 בהשוואה לשנת 2020, אשר התאפיינה בהתכווצות הפעילות הכלכלית שנגרמה ממשבר הקורונה ונקיטת הצעדים של הממשלה לבלימת נגיף הקורונה.²

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

מספר המשרות הפנויות בסוף שנת 2021 היה כמעט פי שניים ממספרם בסוף שנת 2020 וניתן לראות כי חלה עלייה במספר המשרות הפנויות בכלל משלחי היד (למעט בוני בתים ובנאים).³

6.3. המדיניות המוניטארית

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

6.4. האינפלציה

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

² אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "החשבונות הלאומיים לשנת 2021" אשר פורסם ביום 16 בפברואר 2022 : https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/058/08_22_058b.pdf

³ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "סקר משרות פנויות אוקטובר-דצמבר 2021" אשר פורסם ביום 18 בינואר 2022 : https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/027/20_22_027b.pdf

על ידי הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, כי פער זה משקף את פרמיית הסיכון. על פי התחזיות השונות קצב האינפלציה צפוי להתמתן מעט בהמשך, אך צפוי להישאר בתוך תחום היעד לכל הטווחים. בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדד המחירים לצרכן עלה בחודש דצמבר 2021 ב-0.3% ובשנת 2021 ב-2.8%⁴.

6.5. שוק הדיור

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

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

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

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

6.6. ענף המשכנתאות

בסקירה ביחס לשוק הנדל"ן המניב בישראל, שנערכה על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ, לאחר הסרת המגבלות והירידה בתחלואה בשנת 2021, הביקוש לאשראי עלה. צמיחת האשראי של הבנקים, התמקדה בענף הנדל"ן ובפרט בתחום הנדל"ן למגורים. סביבת הריבית הנמוכה וביטול מגבלת הפריים בתמהיל המשכנתא הורידו מעט את מחירי המשכנתאות, ויחד עם הורדת מס הרכישה לדירה שנייה, תמכו בגידול

⁴ כפי שפורסם באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 14 בינואר 2022 : https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/023/10_22_023b.pdf

בביקוש לדירור. לכך התווספו מגבלות צד ההיצע, וכתוצאה מכך, מחירי הנדל"ן זינקו בחדות ופעילות הבנקים במתן משכנתאות, מימון רכישת קרקעות וליווי בנייה התרחבה משמעותית.

בהתאם לסיכום ממצאיה של הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, בסוף חודש נובמבר 2021, עמדה יתרת האשראי של מגזר משקי הבית על 682 מיליארדי ש"ח, מהם 471 מיליארד ש"ח (69%) מהווין אשראי לדירור. היציאה ממשבר הקורונה לוותה בגידול מהיר של ביצועי המשכנתאות, התואם גידול של מספר העסקאות בשוק הדירור. בחודשים ינואר ונובמבר 2021, כבר ניתן היה לראות גידול ביתרת אשראי זה ב-12.9%. האשראי שלא לדירור גדל באותה התקופה ב-9.2% על רקע שינוי מדיניות הממשלה בהתמודדות עם נגיף הקורונה, אשר הגיע לידי ביטוי בהימנעות מסגרים מאז אמצע חודש פברואר 2021. המשכנתאות מהבנקים, היוו את סך האשראי לדירור עם 96%. בחודשים ינואר ונובמבר 2021, ניתן היה לראות גידול ביתרת האשראי לדירור מהבנקים ב-13.9%, בעוד שיתרת האשראי לדירור מגופים מוסדיים קטנה ב-7.3%.

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

6.7. מגמות ושינויים בתחום הנדל"ן

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

6.8. השפעת הממשלה על היצע הקרקע לבניה

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבא לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב.

פרק ג': תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות - נדל"ן יזמי

7. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי

7.1. אזורי גיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות, סוגי פרויקטים וסוגי שימושים במלאי הנמכר

7.1.1. בתחום זה, החברה פועלת בייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בעיקר בישראל וכן לחברה פרויקט אחד בארה"ב, כאשר מדיניות החברה בבחירת הפרויקטים מבוססת על בניה באזורי ביקוש, בשים לב, בין היתר, למחירי המקרקעין באותם אזורים. למועד הדוח, תחום פעילות זה בישראל מהווה את עיקר פעילות החברה, לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, כאשר החברה פועלת, בין היתר, לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית ("פינוי בינוי").

לעניין זה, יצוין כי החברה, באמצעות NETANEL INVEST USA INC חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה ("נתנאל USA"), השלימה במהלך חודש דצמבר 2021 רכישת קרקע בשטח של כ-1,160 מ"ר במיד-טאון WEST ברחוב 54 בין השדרה העשירית לאחת עשרה במנהטן, כאשר בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין, בכוונת החברה הבת להרוס את המבנה הקיים ולבנות בניין בן 14 קומות למגורים יחד עם שטחי מסחר בקומת קרקע בשטח כולל של כ-7,500 מ"ר ברוטו. לפרטים נוספים ראו סעיף 7א-טז' להלן.

7.1.2. פעילות החברה בישראל מתבצעת, בין היתר, באמצעות סוגי הפרויקטים המפורטים להלן:

❖ ככלל, שואפת החברה לרכוש את הקרקעות עליהן ייבנו הפרויקטים כיחידה אחת. עם זאת, בחלק מהפרויקטים בהם מעורבת החברה מוחזקות הזכויות בקרקע ע"י מספר בעלים, עניין המחייב את החברה לרכוש תחילה את כל הזכויות בקרקע מכל אחד מהבעלים בנפרד (כתנאי להקמת הפרויקט). בדרך זו רוכשת החברה את הזכויות מבעלי הקרקע השונים בחלקים, באמצעות התקשרות בהסכמי מכר רגילים ו/או הסכמי קומבינציה ו/או הסכמים למתן שירותי בניה ו/או באמצעות פנייה לערכאות משפטיות בהליך של פירוק שיתוף במסגרתו ממונה ע"י בית המשפט כונס נכסים על הקרקע (המטפל במכירת זכויות הבעלים השונים כמקשה אחת).

❖ רכישת הקרקעות מתבצעת מאנשים פרטיים ו/או מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") (או רשויות אחרות) באמצעות מכרזים או מכונס נכסים. עם סיום הליך רכישת הזכויות בקרקע (כולן או מרביתן) פועלת החברה להקמת הפרויקט ולשווקו.

❖ פרויקטים מסוג פינוי בינוי.

7.1.3. מאפייני פעילות החברה בתחום הפינוי ובינוי ותיאור כללי של תחום הפעילות

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

תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר הוראות חוק, בין היתר, באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי),

תשס"ו-2006 ("חוק פינוי בינוי"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"), חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ("חוק התחדשות עירונית") ועוד.

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

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

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

חוק התחדשות עירונית קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי יכלול, בין היתר, את פרטי

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

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

כמו כן, חוק התחדשות העירונית קובע את התנאים בהם תתבטל עסקה לאור חוסר התקדמות וקובע כללים לשקיפות וחשיפת המידע. בין התנאים שנקבעו בחוק התחדשות עירונית קיימת דרישה לקיום כנס דיירים בו ישתתפו לפחות 35% (לפי המקרה השיעור יכול לעלות לעד 50%) מבעלי הדירות במתחם.

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

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

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

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

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

מסלול "מיסוי" - מסלול זה הינו מסלול הפינוי בינוי המסורתי, במסגרתו מקדם היזם את הפרויקט ולא רשויות המדינה. המשמעות היא שהיזם הוא שנושא במימון כל שלבי קידום הפרויקט לרבות הוצאות התכנון וארגון נציגויות מבין בעלי הזכויות כאמור. במסגרת מסלול

זה יש אפשרות לדיירים לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים והיזם מקדם את מתן הפטור, אחרת לרוב אין כדאיות כלכלית לפרויקט, וזאת בכפוף להחלטת מועצת הרשות המקומית ולתנאים המפורטים במסמך הכללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי ובינוי. מבחינה משפטית, כל עוד לא הושגה הסכמת כל בעלי הדירות במתחם והתמלאו כל התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי, אין לחברה זכויות קנייניות ו/או חוזיות במקרקעין עליהן מצוי פרויקט פינוי בינוי ומנגד אין לה התחייבויות להוצאתו אל הפועל של הפרויקט. בהסכמי פינוי בינוי הנחתמים בין החברה לבין בעלי דירות במתחמים קיימים תנאים מתלים כגון: (1) חתימת כל בעלי הדירות במתחם על הסכם הפינוי בינוי; (2) אישור תב"ע ופרסומה למתן תוקף ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, כך שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית בניין חדש הכולל לכל הפחות זכויות לבניית כמות יח"ד כפי שנקבע בהסכם הפינוי בינוי; (3) קבלת היתר בנייה לבניית הבניין החדש בהתאם לתב"ע שאושרה; (4) הכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי ב"מסלול מיסוי" כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית וכן, כי התקיימו כל התנאים הנדרשים לקבלת פטורים ממס כגון מס שבח, מס רכישה ומע"מ ו- (5) חתימה על הסכם ליווי בין החברה לבין תאגיד בנקאי במסגרת ליווי בנקאי סגור בתנאים מקובלים והכולל התחייבות להעמדת ערבות חוק המכר וערבות השכירות לבעלים בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי. היות ופרויקטים מסוג "פינוי בינוי", כוללים הליכים תכנוניים ומשפטיים מורכבים וארוכים במיוחד, ככלל, מרבית השלבים נעשים במקביל. בהיבט התכנוני, במרבית המקרים תוכנית פינוי ובינוי היא תוכנית בסמכות הועדה המחוזית. הגשת התוכנית לוועדה המחוזית צריכה לכלול את המלצת הוועדה המקומית, זאת בהתאם ובכפוף ליתר הוראות חוק התכנון והבנייה. הליכים אלו עשויים לארוך זמן רב כתלות בגודל הפרויקט. במקביל להליך התכנוני, היזם פועל להחתמת בעלי הדירות במתחם על הסכמי פינוי בינוי על מנת לקבל את הסכמתם של הבעלים וכן מגיש בקשה להכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" (במסלול מיסוי). לאחר אישור מועצת הרשות המקומית לפטור מהיטל השבחה אם וככל שיתקבל, נדרשים אישורים של שר הפנים ושר השיכון והבינוי. לאחר שהתב"ע קיבלה תוקף רשמי, היזם פועל להתחלת התהליך להוצאת היתר בניה למתחם, הליך אשר אורך כשנה לערך, תלוי ברשויות השונות. לאחר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאישור התב"ע ולקראת הוצאתם של היתרי הבניה, פועל היזם להתקשר עם תאגידים בנקאים ו/או מלווים חוץ בנקאיים (בס"ק זה: "**התאגיד המממן**"), לצורך השגת הסכם למימון ולווי פינוי לפרויקט בשיטה של ליווי "סגור" (בס"ק זה: "**הסכם הליווי**"). במסגרת הסכם הליווי לפרויקט, משעבד היזם את זכויותיהם של הבעלים במקרקעין לטובת התאגיד המממן. בדרך כלל הסכם הליווי נכנס בפועל לתוקפו רק לאחר מכירת מספר דירות בפרויקט כפי שנקבע בהסכם הליווי. באמצעות הגורם המממן ובכפוף להסכם הפינוי ובינוי, היזם פועל להנפקת ערבויות בנוסח תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה החשיפה למיסוי, ערבות בנקאית אוטונומית לתקופות בדק ואחריות שונות, ערבות בנקאית אוטונומית לשכירות, לטובת בעלי הדירות במתחם, בדרך כלל הערבויות הנזכרות לעיל, מוחזקות בידי הנאמן (ב"כ בעלי הזכויות במתחם).

עקב מורכבות הפרויקטים מסוג פינוי בינוי, ובכלל זה הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול של דיירים ולחתימתם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה, סדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה והסדרים מול

רשות מקרקעי ישראל במקרה בו הקרקע הינה בבעלותה, זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פנוי בינוי ארוך באופן ניכר מפרויקטים יזמים אחרים, דבר אשר עלול להשליך על רווחיות הפרויקט ובכלל על התקיימות/הוצאתו לפועל אם בכלל. בנוסף, לאור זאת שהתמורה לבעלי הדירות במתחם נקבעת לפני אישור התב"ע הסופית וקביעת החבות בהיטלי השבחה (ככל שיהיו), שיעור הרווחיות של החברה בעסקת פינוי בינוי עלול להשתנות בהתאם לתב"ע שתאושר ערב הוצאת היתרי הבניה.

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

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

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

7.2.2. בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בענף הנדל"ן בישראל המתבטאת במתן תמריצים להקמת פרויקטים למגורים (כגון: הפחתת עלות הקרקע בכפוף לאכלוס בזמן קצוב) וכן, בפרסום של מכרזים לקרקעות של רמ"י במסלול "מחיר למשתכן" ו/או "מחיר מטר" ו/או "מחיר מופחת", פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י "דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וכו'.

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

7.2.4. חלק מכוח האדם המועסק ע"י קבלני המשנה של החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון וחבל עזה. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון.

7.2.5. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים ומוניציפליים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם (לרבות קשיים בירוקרטיים) מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ואת עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזומם וביצועם של פרויקטים מתארך ובמספר לא מבוטל של מקרים, מגיע לכדי מספר שנים.

7.2.6. החברה, באמצעות נ.א. ניצן ביצוע ויזמות 2014 בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה) ("ניצן ביצוע"), מחזיקה במלוא הונה המונפק של נ. נתנאל בנייה בע"מ (לשעבר: ט.א. דולומיט 1995 בע"מ) ("נ. נתנאל") שהינה קבלן רשום בפנקס הקבלנים עפ"י חוק רישוי קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969.

בהתאם לתקנות שהותקנו מכוח החוק האמור, נקבע לנ. נתנאל ע"י רשם הקבלנים הסיווג שלהלן:

ענף	סמל	חברה	סיווג	היקף כספי
בניה	100	נ. נתנאל בנייה בע"מ	ג-5	ללא הגבלה בסכום

למיטב ידיעת החברה ולמועד הדוח, נ. נתנאל עומדת בכל הקריטריונים שנדרשים על פי הסיווג כאמור לעיל. יצוין כי מעמדה של נ. נתנאל כקבלן רשום הינו עצמאי ואינו תלוי בזהותם או בניסיונם של הדירקטורים שלה אולם הוא תלוי בכך שיועסקו בה אנשי מקצוע בהתאם לנדרש על פי הוראות הדין.

7.2.7. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה ובכלל זה למסור לממונה פרטים בדבר המכירה כאמור והבטחות שניתנו לרוכש. בהתאם לתיקון שחל בחוק האמור, ככל שהחברה אינה מוסרת דיווח זה ו/או במקרה בו הדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק הנ"ל.

7.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

על-פי נתוני הלמ"ס, הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) בשנת 2021 עמדה על כ- 70,500 דירות,⁵ המהווה עלייה של 27.6% בהשוואה לעומת שנת 2020. לאחר ניכוי עונתיות, מסתמנת בתקופה זו עלייה של 28.4% בהשוואה לשנה הקודמת. כמו כן, על סמך נתוני הלמ"ס, בשנת 2021 נמכרו כ-56,060 דירות חדשות, המהווה עלייה של 37.3% לעומת שנת 2020. לאחר ניכוי עונתיות, מסתמנת בתקופה זו עלייה של 38.8% בהשוואה לשנה הקודמת. מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר-דצמבר 2021 לעומת אוקטובר-נובמבר 2021, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-1.0% ובהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי חודשים נובמבר-דצמבר 2020 נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-11.3%. מכלל העסקאות של דירות חדשות, שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית (מחיר למשתכן) עלה מ-22.2% בתקופה הקודמת (חודשים אוקטובר-נובמבר 2021) ל-22.4% בתקופה הנוכחית.⁶ בהתאם לנתוני הלמ"ס, מדד מחירי הדירות החדשות בניכוי עסקאות מחיר למשתכן עלה ב-1.8%.

7.4. מימון - במרבית הפרויקטים החברה מתקשרת עם בנקים בהסכמי ליווי בנייה, כמבואר בסעיף 12 להלן.

7.5. תחרות - החברה חשופה לתחרות בשני היבטים עיקריים, כמפורט להלן:

7.5.1. בשיווק ובמכירת הדירות

בענף הבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים, מאחר ובענף זה ניכרת פעילות בהיקפים נרחבים מאוד. החברה מעריכה כי חלקה מתוך כלל החברות הפועלות בתחום פעילות זה אינו מהותי. שוק הנדל"ן לבניה למגורים בישראל מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת.

⁵ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2021" אשר פורסם ביום 14 בפברואר 2022:

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

⁶ אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2022" אשר פורסם ביום 15 בפברואר 2022:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/056/10_22_056b.pdf

7.5.2. איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש

בשל המלאי המוגבל של קרקעות לבנייה למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין חברות קבלניות ויזמי נדל"ן בכל הנוגע לאיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

1.ג. טבלאות גילוי - נדל"ן יזמי - תיאור מצרפי

7.6. תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
(באלפי ש"ח)			
90,933	192,383	338,607	
21,243	31,327	67,779	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
20,963	30,080	61,180	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
518,521	592,213	828,631	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
			סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

7.7. אופן הצגת הפרויקטים של החברה

סיווג הפרויקטים לפי שיעור ההתקדמות ⁷	שם הפרויקטים	הסעיף בדוח בו מוצגים הפרויקטים
פרויקטים שהקמתם הסתיימה	רפידים - תל ברוך בתל אביב	סעיף 7.12 להלן
	יבנה מגרש 204	סעיף 7.14 להלן
	יבנה מגרש 264	סעיף 7.14 להלן
	יבנה מגרש 2020	סעיף 7.14 להלן
	רחובות- גוש 3704 חלקה 341	סעיף 7.14 להלן
	הגוש הגדול בת"א -גוש 6885	סעיף 7.14 להלן
	מגרש 30 בבת ים	סעיף 7.14 להלן
פרויקטים בהקמה	מגרש 102, חולון	סעיף 7.16 להלן
	יבנה מגרש 253	סעיף 7.11 להלן
פרויקטים בתכנון	עתלית	סעיף 7.17 להלן
	פאתי פלורנטין - תל אביב	סעיף 7.18 להלן
	שחמון - אילת	סעיף 7.19 להלן
	מגרש 44 בבת ים	סעיף 7.20 להלן
	ביתר עלית	סעיף 7.21 להלן
	יפו - קדם	סעיף 7.13 להלן
	מגרש 13 בבת ים	סעיף 7.22 להלן
	מיד-טאון WEST במנהטן, ניו יורק	סעיף 7.13 להלן
	פרויקטים אחרים ועתודות קרקע	סעיף 7.15 להלן
	מתחם שגיא בלוד מגרשים 2, 5 וחלק ממגרש 3	סעיף 7.15 להלן
	מגרש באר שבע גו"ח 38001/68+73	
	ויצמן 2 חולון	
	נספי השואה, תל אביב	
	ברטנוב 6872/22	
	מגרש 108 שכונת ידידיה תל אביב	
	מגרשים 300, 317 ו-319 בגוש הגדול בת"א	
	כוכב הצפון החדשה חלקה 135 גוש 6632	

⁷ . ההגדרות בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

סעיף 7.15 להלן	מגרש בחולון – גוש 6048 חלקה 233
	אסף 2 אבא הלל רמת גן
	מגרש 11 בבת ים
	שטרוק, תל אביב – התחדשות עירונית
	אשרמן, תל אביב – התחדשות עירונית
	אנטוקולסקי 9 תל אביב
	אור יהודה מתחם המלבן
	אור יהודה מתחם קזז
	"התרסי על הפארק" בתל אביב – התחדשות עירונית
	צייטלין, תל אביב – התחדשות עירונית
	יחזקאל, תל אביב – התחדשות עירונית
	דוד המלך, תל אביב – התחדשות עירונית
	ויצמן, תל אביב – התחדשות עירונית
	יואל תל אביב – התחדשות עירונית
	ז'בוטינסקי, תל אביב – התחדשות עירונית
	בארי, תל אביב – התחדשות עירונית
	קצנלסון תל אביב – התחדשות עירונית
	כצנלסון, גבעתיים – התחדשות עירונית
	אנילביץ חולון – התחדשות עירונית
	בר לב 165-167 כפר שלם – התחדשות עירונית
	נגבה, רמת גן – התחדשות עירונית
	אורי לסר תל אביב – התחדשות עירונית
	אבן גבירול תל אביב – התחדשות עירונית
	לואי מרשל תל אביב – התחדשות עירונית
	תחנת דלק בצומת עלית – "התחדשות עירונית"

7.8 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	אזור המרכז, ישראל	
2021		
0-6		יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
6-12	38,525	
12-18	-	
18-24	-	
מעל 24	-	
סך הכל	38,525	
0-6	-	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
6-12	5	
12-18	-	
18-24	-	
מעל 24	-	
סך הכל	5	
רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)		15,961
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)		2

7.9. פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	
אזור המרכז, ישראל	
2021	
134	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
82,035	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
52,064	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (אלפי ש"ח)
53	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
39	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)
13	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים בהקמה)

7.10. צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים			
(באלפי ש"ח)					
26,015		59,030		רבעון 1	שנת 2022
26,015		57,916		רבעון 2	
11,701		47,682		רבעון 3	
11,701		10,148		רבעון 4	
46,806		30,443		שנת 2023	
-		-		שנת 2024	
-		-		שנת 2025 ואילך	
122,238		205,219		סה"כ	

ג.2. טבלאות גילוי - נדל"ן יזמי - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

7.11. פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2021 - נתונים כלליים על הפרויקטים																			
שם פרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק תאגיד אפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.21 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים :			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.21	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע %	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי עודף שהושקע	יתרת עודפים למשיכה ליום 31.12.21
									סמוך למועד הדוח	31.12.21	31.12.20								
מגרש 253 ביבנה	מגרש 253	מגרש 253	יוני 2020	אוג' 2022	100	38	136	72	6	27	-	11	81,904	64,840	20	17,064	20.83	30,364	30,364
ביום 7.3.2017 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת 26.54 יח"ד מהמקרקעין . במהלך שנת 2021 השלימה החברה רכישה של כלל יתרת הזכויות במקרקעין במסגרת הליך של פירוק שיתוף																			

תיאור עסקי התאגיד

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2021	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחזוים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT *			הכנסות מחזוים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2021:			סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.2022 ועד יום פרסום הדוח	בשנה שנתיימה ביום 31.12.2021	בשנה שנתיימה ביום 31.12.2020	הכנסות שהוכרו:	מחזוים שטרם	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור*			
מגרש 253 ביבנה	28,539	20,439	2,187	901	12,744	17,031	17,766	-	57,548	-	14,790	25,831	17,656	7,233	17	

*המחיר מתייחס לשטח פלדלת בלבד.
 ** על פי נוהל החברה במועד חתימת החוזה, החברה גובה תשלום שנע בין 10% ל-15% ממחיר החוזה

7.12. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירת הדירות בהם טרם הושלמה במלואה / טרם נמסרו

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי / שטרם נמסרו ליום 31.12.2021	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2021	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי *
רפידים – תל ברוך תל אביב	תל ברוך תל אביב	ינואר 2010 עד ספטמבר 2014	רבעון רביעי 2017	רבעון שלישי 2021	96%	5	38,525	20	348.2

*שטח פלדלת בלבד
 ** הקרקע נרכשה ומכרה במהלך השנה.

תיאור עסקי התאגיד

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ *					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור *
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 1 לשנת 2021	
רפידים – תל ברוך תל אביב	31,052	26,952	25,472	25,276	22,734	31,052

*שטח פלדלת בלבד

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים (המשך)								
שם	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות (#)				הכנסות צפויות מדירות במלאי	רוח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רוח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
	רבעון 4 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 1 לשנת 2021				
רפידים – תל ברוך תל אביב	2	1	4	1	52,282	11,000	21%	51,000

7.13. פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות בספרים (בהתאם לחלק החברה בפרויקט):	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
יפו - קדם	יפו גוש 9000 חלקה 23	נובמבר 2020	8,708	רבעון שלישי 2022	רבעון שלישי 2023	לא	100%	4	115	4	115
מיד-טאון WEST במנהטן, ניו יורק	ברחוב 54 בין השדרה העשירית לאחת עשרה במנהטן, ניו יורק	דצמבר 2021	81,981	רבעון שלישי 20200	רבעון שלישי 2025	כן	100%	SF 81,000	-	SF 81,000	

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)												
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021 (בהתאם לחלק החברה בפרויקט):			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2021	מחיר הממוצע למ"ר שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT, שנסתיימה ביום 31.12.2021	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים (בהתאם לחלק החברה בפרויקט):		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (בהתאם לחלק החברה בפרויקט):	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר (בהתאם לחלק החברה בפרויקט):
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות				מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור		
יפו - קדם	8,381	-	327	4,192	-	-	-	-	-	18,000	18,000	5,100
מיד-טאון WEST במנהטן, ניו יורק	81,981	-	-	140,712	-	-	-	-	-	-	341,543	118,850

7.14. פרויקטים שהסתיימו או קרקעות שנמכרו בשנת הדיווח

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים															
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
יבנה מגרש 204	מגרש 204 הידוע כחלק מחלקות 9,12 ו-13 בגוש 3515 ביבנה	ספטמבר 2017	רבעון שני 2019	רבעון שלישי 2021	100%	34	135	30,795	65,302	22,657	49,950	8,446	16,004	27%	24%
יבנה מגרש 264	מגרש 264 הידוע כחלק מחלקה 10 בגוש 5520 ביבנה	אפריל 2018	רבעון שני 2019	רבעון שלישי 2021	100%	24	143	27,160	48,737	21,784	38,869	5,648	10,355	21%	21%
יבנה מגרש 2020	יבנה	מגרש ידוע כחלק מחלקות 13 ו-15 בגוש 3515 ביבנה	רבעון רביעי 2019	רבעון שלישי 2021	100%	22	139	23,656	45,750	17,063	34,289	6,829	11,919	28%	26%
הגוש הגדול בת"א – גוש 6885	חלקים מחלקה 34 גוש 6885	יולי 2010, אוגוסט 2015, יוני 2018, יולי 2020, ספטמבר-אוקטובר 2020	-	-	100%	-	-	57,648	57,648	37,222	37,222	20,426	20,426	35%	35%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

תיאור עסקי התאגיד

-	-	37%	37%	4,499	4,499	7,502	7,502	12,001	12,001			17.11%	-	-	מאי 2019 ומרץ 2020	גוש 5027/82+94	מגרש 30
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	מרץ 2021	גוש 3704 חלקה 341	רחובות- גוש 3704 חלקה *-341

(*) ביום 9 במרץ 2021 התקשרה החברה בהסכם רכישה עם צד ג' לרכישת זכויות במקרקעין ברחוב יעקב 18 ברחובות הידועים כגוש 3704 חלקה 341 המקנות זכויות בניה של כ-47 יח"ד בתמורה לסך של כ-28 מיליון ש"ח. ביום 26 באוגוסט 2021 חתמה החברה, על הסכם למכירת הזכויות במקרקעין לצד ג' בתמורה לסך של כ-33 מיליון ש"ח. בנוסף חתמה עם אותו צד ג' על הסכם שלפיו החברה לא תבצע פעולות ייזום בקרקע ותפוצה בכ-9 מיליון ש"ח. החזקה נמסרה במהלך מרץ 2022 ולכן על פי התקינה החשבונאית הקרקע סווגה כמלאי מקרקעין המיועד למכירה והרווח יוכר במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022.

7.15. עתודות קרקע

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים							
עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021	עלויות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר			
8,601	8,590	-	11	-	ינואר 2017, דצמבר 2018, אפריל 2019 ומרץ 2020	חלקים מחלקות 123, 130 בגוש 5027 בבת ים	מגרש 11 בבת ים
7,155	7,155	-	-	-	דצמבר 2016	חלקה 2220 גוש 6632 בתל אביב	נספי השואה
52,733	52,733	-	-	-	פברואר 2015	לוד	מגרשים 2 ו-5 וחלק ממגרש 3 במתחם שגיאל לוד
13,026	13,026	-	-	-	יולי 2018, אוקטובר 2019, פברואר 2020	חלקים מחלקה 130, חלקה 134, חלקה 135 וחלקה 289 בגוש 6632 בתל אביב	מגרשים 300, 317 ו-319 בגוש הגדול בת"א
705	672	-	33	-	ינואר 2018	חלק מגוש 6048 חלקה 233 בחולון	מגרש בחולון – גוש 6048 חלקה 233
9,143	8,490	-	653	-	אוקטובר 2020	חלקה 68 בגוש 38001 בב"ש	מגרש בבאר שבע
15,272	15,272	-	-	-	דצמבר 2021	חלקה 223 בגוש 6128 רמת גן	רמת גן - חלקה 223 בגוש 6128*

תיאור עסקי התאגיד

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (המשך)							
שם	חלק התאגיד האפקטיבי (%) ליום 31.12.2021	שטח	זכויות בנייה				
			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		
			יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד (#) / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	סטאטוס הליכי תכנון
מגרש 11 בבת ים	24.93%	-	החברה זכאית לזכויות ל- 38.4 יח"ד	-	154	-	לאחר תאריך המאזן זכתה החברה בהתמחרות כך שלאחר אישור בית משפט יהיה ברשות החברה כ-38 יח"ד
נספי השואה	-	525 מ"ר	החברה זכאית לזכויות ל-5.18 יח"ד	-	-	-	
מגרשים 317, 300 ו-319 בגוש הגדול בת"א	7.923%	-	החברה זכאית לזכויות ל-9.96 יח"ד ו-3.37 מ"ר בחלק המסחרי (מהן 2.21 יח"ד בקומבינציה)	-	116	-	
מגרש בחולון – גוש 6048 חלקה 233	34.48%	725 מ"ר	החברה זכאית ל-250 מתוך 725 מ"ר	-	-	-	
	מגרשים 2 ו-5 וחלק ממגרש 3 במתחם שגיא בלוד		החברה זכאית לזכויות ל- 90 יח"ד				טרם נרכשו מלוא הזכויות בקרקע ולא הוגשה בקשה לשינוי המצב התכנוני. החברה מקדמת הליכי שינוי תבע לכ-360 יח"ד
מגרש בבאר שבע	100%	555	החברה זכאית ל- 555 מ"ר	-	-	-	לא הוגשה בקשה לשינוי המצב התכנוני
רמת גן - חלקה 223 בגוש 6128*	100%	914 מ"ר	הליכי שינוי תב"ע	-	-	-	החברה נמצאת בהליך מקדמי לשינוי תב"ע והתקשרויות עם מגרשים נוספים

(*) בחודש דצמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לרכישת מלוא הזכויות בחלקה 223 בגוש 6128 עליה בנויה תחנת דלק המופעלת מכח הסכם שכירות על ידי חברת "פז חברת נפט בע"מ". בהתאם לתוכניות ראשוניות של החברה, בכוונת החברה לפעול לקדם תוכנית של פרויקט פינוי בינוי במתחם.

עתודות קרקע שנרכשו לאחר תאריך המאזן
לפרטים אודות עתודות קרקע שנרכשו לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

פרויקטים מסוג "התחדשות עירונית" שאינם מהותיים מאוד¹

שם ומיקום	הנתונים מהווים 100% חלק התאגיד בפרויקט	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) שותפים	מס' יח"ד מאושר לפי מצב נוכחי	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		יחס (מבוקש) לפינוי (*)	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי בינוי מתוך סה"כ יח"ד הקיימות למועד הדוח	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	סה"כ עלות משוערת לפרויקט (באלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי נוכחי
				לא כולל חלק הבעלים	כולל חלק הבעלים						
התרסי גוש 6958 חלקה 113 בת"א	60%	18	36	18	36	01:02	80%	92%	860	42,000	החברה הגישה בקשה להיתר ועברה תנאי סף
אשרמן גוש 6163 חלקות 38-40 בת"א	50%	102	102	348	450	01:04.4	2/3	40%	5,184	510,000 (*)	הפרוייקט נמצא בהליכי תכנון
צייטלין גוש 6111 חלקה 115 בת"א	100%	17	30	13	30	01:02	80%	95%	1,424	36,750	החברה הגישה בקשה להיתר ועברה ועדה ראשונה
שטרוק גוש 6217 חלקה 266-267 בת"א	100%	16	31	15	31	01:02	80%	90%	1,566	49,236	החברה הגישה בקשה להיתר ועברה ועדה
יחזקאל גוש 6965 חלקה 17 בת"א	100%	15	29	14	29	01:02	80%	85%	832	42,767	החברה נמצאת בתהליכי הגשה להיתר
דוד המלך גוש 6111 חלקה 105 בת"א	100%	13	24	11	24	01:02	80%	85%	977	41,807	החברה עברה ועדה והגישה בקשה להיתר
ויצמן גוש 6213 חלקה 857 בת"א	100%	13	26	13	26	01:02	80%	92%	643	49,887	החברה הגישה בקשה להיתר
ז'בוטינסקי גוש 6213 חלקה 842 בת"א	100%	12	24	12	24	01:02	80%	75%	75	45,000	תהליכי הגשה להיתר
בארי גוש 6217 חלקה 338 בת"א	100%	12	22	10	22	01:02	80%	82%	522	59,568	החברה הגישה בקשה להיתר

¹ החל משנת 2017 החלה החברה בהרחבת פעילותה בתחום הפינוי בינוי לאור המחסור בקרקעות ועמדת החברה שלא להשתתף בפרויקטים של מחיר למשתכן. נכון ליום 31.12.2021 החברה מעורבת בכ- 23 פרויקטים שהיקפם הכולל כ- 3,470 יח"ד ואין להם ביטוי בדוח זה מאחר וטרם נחתם שיעור מספק של חוזים עם הדיירים או טרם נבדקה סופית היתכנות כלכלית של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו טבלה לעיל.

תיאור עסקי התאגיד

בהליכי תכנון	580,000	832	80%	2/3	01:02.5	261	435	174	174	100%	כצנלסון גוש 6166 חלקות 43, 665 גוש 7103 חלקות 46,238,338 בגבעתיים
החברה רכשה ארבע דירות בפרוייקט. החברה נמאת בהליכי תכנון.	-	851	-	2/3	01:03	64	96	96	32	100%	אסף 2 אבא הלל רמת גן 6206/7
החברה בתהליך הגשה להיתר	-	802	70%	2/3	01:03	80	120	40	40	100%	נגבה גוש 6186 חלקות 395,334 בר"ג
בהליכי תכנון	-	-	100%	80%	01:03	22	34	34	12	100%	יואל 4+6
החברה בתהליך הגשה להיתר	33,734	174	93%	80%	01:02	9	20	20	11	100%	אנטוקולסקי 9 תל אביב
הליכי תכנון	-	-	71%	80%	01:2.5	11	28	28	17	100%	אורי לסר 14
בהליכי חתימות	-	-	93%	80%	01:02	11	24	24	13	100%	לואי מרשל
החברה בתהליך הגשה להיתר	-	-	-	80%	01:02	36	84	84	48	100%	אנילביץ חולון חלקה 1965 גוש 6043
למועד הדוח, הפרויקטים לפינוי בינוי המתוארים בסעיף זה לעיל נמצאים בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב החתמת הדיירים בפרויקט והאם בכלל הדיירים יסכימו לחתום, האם הפרויקטים יצאם בסופו של דבר אל הפועל ובאיזה מועד יבוצעו, את מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בהם, אלו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע שהוגשה בגינם, אם וככל שהוגשה, באילו תנאים וכיו"ב.											

(*) חלק החברה ביחס המבוקש לפינוי בינוי.

ג.3. טבלאות גילוי - נדל"ן יזמי - פרויקטים בהקמה מהותיים מאוד

7.16. פרויקט מגרש 102 בחולון - חלק החברה בפרויקט 71%

1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	סעיף
מגרש 102	שם הפרויקט:
מגרש 102 בחולון	מיקום הפרויקט:
מבנה הכולל 96 יח"ד מתוכן חלק החברה כ- 68 יח"ד	תיאור קצר של הפרויקט:
כ-71%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
אחזקה ישירה באמצעות החברה, למעט יח"ד שביחס אליהן התקשרה החברה בחוזה קומבינציה והסכם למתן שירותי בניה.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
זכויות לכ-11 יח"ד בפרויקט מוחזקות על ידי בעלי השליטה בחברה (להתקשרות החברה עם בעלי השליטה בהסכם שירותי בניה ראו תקנה 22 לפרק הרביעי) וזכויות לכ-17 יח"ד מוחזקות בידי צדדי ג' (שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה). כמפורט להלן, החברה התקשרה בחוזה קומבינציה והסכם למתן שירותי בניה עם השותפים בפרויקט.	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
חלק החברה בפרויקט הינו בבעלות מלאה של החברה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):
נרכשה בשלבים ובמסגרת הליך פירוק שיתוף בבית המשפט שאושר ביום 12 בנובמבר 2017.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
2,883 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
רבעון ראשון 2020.	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
רבעון שלישי 2023	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון שלישי 2020	מועד התחלת שיווק בפרויקט [בפועל]:
רבעון שלישי 2023	מועד סיום שיווק [צפוי]:
הסכם בניה עם נ. נתנאל בהיקף של כ-92 מיליון ש"ח	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף התקשרות):
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
ביחס לכ-17 יח"ד התקשרה החברה בהסכמי קומבינציה והסכמי שירותי בניה וביחס לזכויות ל-11 יח"ד התקשרה החברה עם בעלי השליטה בה בהסכם למתן שירותי בניה – ראו פרטים בתקנה 22 לחלק הרביעי לדוח התקופתי.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? :
בשכונת ח-501 בחולון קיימות תשתיות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 [הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 71%]			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
---	96 (חלק החברה כ-68 יח"ד)	קרקע – כ-2,883 שטח בניה – כ-21,232	יחידות דיור
---	---	---	שטחי מסחר

---	---	---	זכויות בניה בלתי מנוצלות
-----	-----	-----	--------------------------

3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021					[הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 71%]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
(במאוחד) (באלפי ש"ח)							
							עלויות שהושקעו:
52,112	57,827	57,595	57,860	57,936	58,205	58,205	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
141	6,293	6,293	6,293	6,293	7,237	7,237	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	5,292	21,300	24,832	30,916	42,358	42,358	עלויות מצטברות בגין בניה
180	180	180	180	691	828	828	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
696	2,295	243	340	354	691	691	עלויות אחרות
53,129	71,887	85,611	89,505	96,190	109,319	109,319	סה"כ עלות מצטברת
53,129	71,887	85,611	89,505	96,190	109,319	109,319	סה"כ עלות מצטברת בספרים
							עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:
5,715	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
6,501	349	349	349	349	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
85,948	80,656	76,801	73,269	67,185	52,727	57,727	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
8,058	8,058	6,255	6,255	5,744	5,607	5,607	עלויות מצטברות בגין מימון (אומדן)
14,065	12,466	1,466	1,369	1,355	1,017	1,017	עלויות אחרות
120,287	101,529	84,871	81,242	74,634	59,351	59,351	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	11.6%	21.71%	25.31%	31.51%	42.07%	42.07%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון שלישי 2023							מועד השלמה בנייה צפוי

4. שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021 (במאוחד)					הנתונים מתייחסים לחלק החברה בפרויקט [חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 71% המשקף כ-68 יח"ד] * כולל הכנסות משירותי בניה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	10	5	4	5	13	27	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	1,182	577	668.5	680	1,764.5	3,690	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	18,302	19,001	18,420	18,653	18,816	18,723	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	10	15	19	24	37	37	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	1,182	1759	2,427.5	3,107.5	4,872	4,872	יח"ד (מ"ר)	
-	18,302	18,651	18,574	18,594	18,638	18,638	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
180,000	180,000	202,000	202,000	202,000	202,000	202,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	21,632	32,504	44,679	57,363	93,158	93,158	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
-	12.02%	16.09%	22.12%	28.4%	46.12%	46.12%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (***)	
68	58	53	49	44	31	31	יח"ד (כמות)	שטחים שחתמו לגביהם שטחים
8,706	7,524	6,947	6,278.5	5,598.5	3,834	3,834	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
53,129	62,127	68,314	64,548	61,856	48,143	48,143	אלפי ש"ח	סה"כ מצטבר (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם

תיאור עסקי התאגיד

								נחתמו חוזים בדוח הכספי	לגביהם מחייבים על המצב

---	---	---	---	---	---	---	4	מספר שנחתמו התקופה ועד תאריך הדוח (כמות / מ"ר) (לפי שימושים)	חוזים
---	---	---	---	---	---	---	19,974	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)	

5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

הנתונים מתייחסים לחלק החברה בהכנסות מהפרויקט [חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 71% המשקף 68 יח"ד]	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
(באלפי ש"ח)		
עד ליום האחרון של 2021	51.587	49,211
שנת 2022	40,591	41,949
שנת 2023	30,443	31,461
סה"כ	122.621	122,621

6. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	הנתונים מתייחסים לחלק החברה בפרויקט [חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 71%]
180,000	204,000	202,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
145,000	169,000	168,671	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
35,000	35,000	33,329	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
0	0	5,697	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
35,000	35,000	27,632	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
19%	17%	16.5%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
23,471	23,471	19,974	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
---	---	---	מגורים
---	---	---	מסחרי
---	---	---	משרדים
---	---	---	אחר

7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
15,041	7,521	27,632	7,521	(15,041)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(5,935)	(2,968)	27,632	(2,968)	5,935	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

8. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

הנתונים מתייחסים לחלק החברה בפרויקט [חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 71%]			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):	31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	25,587
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	35,048
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			בנק לאומי לישראל
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			יולי 2020
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):			80,000

תיאור עסקי התאגיד

54,413	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
P + 1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
הלוואה מתחדשת כל חודשיים	מועדי פרעון קרן וריבית:
-	תניות פיננסיות מרכזיות:
עמידה בלוחות זמנים ורמת מחירים	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
פירעון מלוא החובות וקיום מלוא התחייבויות החברה כלפי הבנק.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא בדרגה ראשונה על הקרקע, שעבוד שוטף על הפרויקט, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה על זכויות החברה ע"פ חוזים עם קבלנים וספקים עיקריים.	בטחונות:

9. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד	פירוט	סוג
למועד הדוח וליום 31.12.2021		
ללא הגבלה בסכום על 269825/1000000 חלקים במקרקעין הגבלה בסכום של 500,000,000 ש"ח על 123966/1000000 חלקים במקרקעין	משכנתא מדרגה ראשונה על הקרקע.	דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	שעבוד כל זכויות החברה בפרויקט.	דרגה ראשונה
		דרגה שניה
		-
		אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)

10. התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

(באלפי ש"ח)	הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט – 71%
33,329	רווח גולמי צפוי בהתאם לדוח אפס:
15,000	התאמות לעודפים, סה"כ:
48,329	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2023	מועד צפוי למשיכת עודפים:
פירעון מלוא חובות וקיום התחייבויות החברה כלפי הבנק, ובכלל זה ביטולן של כל הערבויות הבנקאיות וערבויות חוק המכר ואי קיומן של מסגרות אשראי כלשהן בקשר עם הפרויקט ואף שלא בקשר עם הפרויקט והתקבלה הסכמת הבנק לכך.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

(*) לפי דוח האפס לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום עבודות הקמה ושיווק הפרויקט, ונתונים בדבר התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) קצב התקדמות הבניה בפרויקט יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 20 להלן.

ג.4 טבלאות גילוי - נדל"ן יזמי - פרויקטים בתכנון מהותיים מאוד

7.17. פרויקט עתלית - חלק החברה בפרויקט 100%

1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	סעיף
עתלית	שם הפרויקט:
עתלית	מיקום הפרויקט:
פרויקט מגורים לבניה של 73 יח"ד (*)	תיאור קצר של הפרויקט:
בעלות מלאה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
אחזקה ישירה באמצעות החברה	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
-	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
בבעלות מלאה של החברה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטל):
יוני 2016	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
14,250 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
רבעון שלישי 2022	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון שלישי 2024	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון שלישי 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:
רבעון שלישי 2024	מועד סיום שיווק [צפוי]:
טרם נחתמו הסכמים כלשהם בקשר לפרויקט	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף התקשרות):
חוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?:
למועד הדוח, עבודות הפיתוח הסתיימו.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

(*) בתאריך 6/1/2020 התקבלה החלטה בוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל להגדלת כמות יח"ד ל- 73 יח"ד ותוספת של 300 מ"ר.

2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 [הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 100%]			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
---	73(*)	שטח המגרשים לפי חוברת המכרז מסתכם לסך של כ- 15,672 מ"ר	יחידות דיור

(*) בתאריך 6/1/2020 התקבלה החלטה בוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל להגדלת כמות יח"ד ל- 73 יח"ד ותוספת של 300 מ"ר.

3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021					[הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 100%]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	

4. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):	
28,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
28,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
בנק לאומי	מוסד מלווה:	
אוגוסט 2019	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
28,000	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
P + % 1	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
קרן וריבית מתחדשות כל חודשיים	מועדי פרעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
שחרור כספים לפי קצב התקדמות הבניה בשטח, עמידה בתקציב, עמידה בלוחות זמנים ועמידה במחירי מכירה	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
טרם נחתם הסכם ליווי לבניית הפרויקט	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכון יחיד מדרגה שנייה על זכויות החברה במקרקעי הפרויקט. ערבות של רישן בנין והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	בטחונות:	

5. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד	פירוט	סוג
למועד הדוח וליום 31.12.2021		
ללא הגבלה בסכום	התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה שנייה על זכויות החברה במקרקעי הפרויקט	שעבודים
		אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)
		-

6. התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט – 100%	(באלפי ש"ח)
רווח גולמי צפוי בהתאם:	50,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	10,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	60,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2024
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	טרם נחתם הסכם ליווי ביחס לפרויקט

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים להתחלה ולסיום עבודות הקמה ושיווק הפרויקט, ונתונים בדבר התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) קצב התקדמות הבניה בפרויקט יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 20 להלן.

7.18. פרויקט פאתי פלורנטיין בתל אביב - חלק החברה בפרויקט 100%

1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	סעיף
פאתי פלורנטיין	שם הפרויקט:
גוש 7083 חלקה 128 בשכונת "פאתי פלורנטיין" בתל אביב	מיקום הפרויקט:
מבנה הכולל 100 יח"ד, בהתאם לתוכניות החברה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה רשויות התכנון	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
אחזקה ישירה באמצעות החברה	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
הפרויקט הינו בבעלות מלאה של החברה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):
החברה זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל בחודש ספטמבר 2019	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
1,865 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
רבעון שלישי 2022	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון שלישי 2025	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון שלישי 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:
רבעון שלישי 2025	מועד סיום שיווק [מתוכנן]:
טרם נחתמו הסכמים כלשהם בקשר לפרויקט	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף התקשרות):
חכירה	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
במסגרת מסמכי המכרז, התחייבה החברה לפעול לפינוי המחזיקים הקיימים במקרקעין. הוגשו תביעות לפינוי כנגד כל המחזיקים. החברה נמצאת בהליך גישור.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?:
בסביבת המגרש קיימות תשתיות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 [הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 100%]			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
---	100 יח"ד, בהתאם לתוכניות החברה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה רשויות התכנון	קרקע – כ- 1,865 שטח בניה – כ- 5,214	יחידות דיור
---	---	483	שטחי מסחר
---	---	---	זכויות בניה בלתי מנוצלות

3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021					[הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 100%]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
(במאוחד) (באלפי ש"ח)							
							עלויות שהושקעו:
80,722	80,817	80,817	82,074	96,374	96,382	96,382	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
---	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
---	-	-	-	755	755	755	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
---	493	651	1,615	960	1,089	1,089	עלויות אחרות
80,722	81,310	81,468	83,689	98,089	98,226	98,226	סה"כ עלות מצטברת
80,722	81,310	81,468	83,689	98,089	98,226	98,226	סה"כ עלות מצטברת בספרים

4. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה		
73,391	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
57,400	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
בנק לאומי לישראל בע"מ	מוסד מלווה:	
בדצמבר 2019 התקשרה החברה עם בנק לאומי בהסכם למתן הלוואה לצורך רכישת המקרקעין, פינוי המחזיקים במקרקעין ותשלום הוצאות פיתוח בסך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח.	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
91,200	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	
17,809	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
P + 1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
ההלוואה מתחדשת כל חודשיים	מועדי פרעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכון מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעי הפרויקט ושעבוד זכויות החברה בפרויקט.	בטחונות:	

5. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד	פירוט	סוג	
למועד הדוח וליום 31.12.2021			
ללא הגבלה בסכום	משכון מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעי הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד כל זכויות החברה בפרויקט.	דרגה ראשונה	
		דרגה שניה	
		-	אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)

6. התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט – 100%	(באלפי ש"ח)
רווח גולמי צפוי בהתאם לדוח אפס:	130,500
התאמות לעודפים, סה"כ:	12,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	142,500
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2025
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים להתחלה ולסיום עבודות הקמה ושיווק הפרויקט, ונתונים בדבר התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) קצב התקדמות הבניה בפרויקט יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 20 להלן.

7.19. פרויקט שחמון ב"אילת" - חלק החברה בפרויקט 50%

1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	סעיף
שחמון ב"אילת"	שם הפרויקט:
מתחם מס' 43147 המהווה את מגרשים 40, 98-94 ו-102 המהווים את חלקות 19, 52-48 ו-56 בגוש 40143 באילת.	מיקום הפרויקט:
בניית 115 יח"ד צמודי קרקע *	תיאור קצר של הפרויקט:
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
אחזקה ישירה באמצעות החברה	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
יתר הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי קונסול ייעוץ וניהול בע"מ צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה.	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
חלק החברה בפרויקט הינו בבעלות מלאה של החברה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):
על פי הסכם מכר מיום 27 באפריל 2020, רכשה החברה מחצית מהזכויות במקרקעין.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
כ-25,093 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
רבעון שני 2022	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון רביעי 2024	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון שני 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:
רבעון רביעי 2024	מועד סיום שיווק [מתוכנן]:
טרם נחתמו הסכמים כלשהם בקשר לפרויקט	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף התקשרות):
החברה זכאית להירשם כחוכרת	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?:
בשכונה מבוצעות עבודות פיתוח ע"י עיריית אילת	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

*התב"ע המאושרת כוללת 91 יח"ד צמודי קרקע ו-24 יח"ד נוספות הינן במסגרת תב"ע שבסמכות ועדה מקומית.

2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 [הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 50%]			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	26,905	*115	---
שטחי מסחר	-	-	---
זכויות בניה בלתי מנוצלות	---	---	---

*התב"ע המאושרת כוללת 91 יח"ד צמודי קרקע ו-24 יח"ד נוספות הינן במסגרת תב"ע שבסמכות ועדה מקומית.

3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021					[הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 50%]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
(במאוחד) (באלפי ש"ח)							
							עלויות שהושקעו:
---	27,331	28,119	28,119	28,119	28,119	28,119	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
---	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
---	278	-					עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
---	37	547	767	920	1,098	1,098	עלויות אחרות
---	27,646	28,666	28,886	29,039	29,217	29,217	סה"כ עלות מצטברת
---	27,646	28,666	28,886	29,039	29,217	29,217	סה"כ עלות מצטברת בספרים

4. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
20,150	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
20,150	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
בנק לאומי לישראל בע"מ		מוסד מלווה:	
באוגוסט 2020 התקשרו החברה והשותף בפרויקט עם בנק לאומי בהסכם למתן הלוואה לצורך רכישת המקרקעין, בסך כולל של כ - 22.3 מיליון ש"ח.		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
22,280	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):		
2,130	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
P + 1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:		
ההלוואה מתחדשת כל חודשיים	מועדי פרעון קרן וריבית:		
-	תניות פיננסיות מרכזיות:		
טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:		
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		
טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
משכון מדרגה ראשונה על הזכויות במקרקעי הפרויקט ושעבוד הזכויות בפרויקט.	בטחונות:		

5. שעבדים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבדים
למועד הדוח וליום 31.12.2021	שעבוד מדרגה ראשונה על זכויות החברה והשותף בפרויקט ובמקרקעי הפרויקט.	דרגה שניה	
ללא הגבלה בסכום		-	אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)

6. התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט – 50%	(באלפי ש"ח)
רווח גולמי צפוי בהתאם לדוח אפס:	30,500
התאמות לעודפים, סה"כ:	3,748
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	34,248
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2024
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט

(*) לפי דוח האפס לפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים להתחלה ולסיום עבודות הקמה ושיווק הפרויקט, ונתונים בדבר התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) קצב התקדמות הבניה בפרויקט יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 20 להלן.

7.20. מגרש 44 בבת ים - חלק החברה בפרויקט 50%

1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	סעיף
מגרש 44 בבת ים	שם הפרויקט:
חלקים מחלקות 115 ו-116 בגוש 5027 בבת ים	מיקום הפרויקט:
בניית 148 יח"ד*	תיאור קצר של הפרויקט:
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
אחזקה ישירה באמצעות החברה	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
יתר הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה.	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
חלק החברה בפרויקט הינו בבעלות מלאה של החברה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):
אוקטובר 2019 ויוני 2020.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
כ- 5,963 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
רבעון רביעי 2022	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון רביעי 2025	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון רביעי 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:
רבעון רביעי 2025	מועד סיום שיווק [מתוכנן]:
טרם נחתמו הסכמים כלשהם בקשר לפרויקט	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף התקשרות):
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?:
עיריית בת ים החלה בפיתוח סביבתי התחלתי	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

* החברה והשותף פועלים להגדלת הזכויות לפי שבס לכ- 175 יח"ד.

2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 [הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 50%]			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
---	148	5,963	יחידות דיור
---	-	-	שטחי מסחר
---	---	---	זכויות בניה בלתי מנוצלות

3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021					[הנתונים הינם לפי 50%- חלקה של החברה בפרויקט]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
(במאוחד) (באלפי ש"ח)							
							עלויות שהושקעו:
805	15,380	17,144	33,037	36,948	37,466	37,466	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
-	64	334	415	533	666	666	עלויות אחרות
805	15,444	17,478	33,452	37,481	38,132	38,132	סה"כ עלות מצטברת
805	15,444	17,478	33,452	37,481	38,132	38,132	סה"כ עלות מצטברת בספרים

4. התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

(באלפי ש"ח)	הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט – 50%
40,000	רווח גולמי צפוי בהתאם לדוח אפס:
10,000	התאמות לעודפים, סה"כ:
50,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים:
טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים להתחלה ולסיום עבודות הקמה ושיווק הפרויקט, ונתונים בדבר התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) קצב התקדמות הבניה בפרויקט יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 20 להלן.

7.21. פרויקט ביתר עלית - חלק החברה בפרויקט 100%

1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	סעיף
שם הפרויקט:	ביתר עלית
מיקום הפרויקט:	מתחם מס' 47849, מגרשים 9-19, 48-76, 78-126, 200-202, 2016-219, 221 ו-308 בביתר עילית
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט מגורים הכולל 405 יח"ד ו-4,000 מ"ר למסחר במתחם אחד, על פי התב"ע החלה על הקרקע למועד זה (*)
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	נתנאל בניה בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	בנובמבר 2020 זכתה החברה במכרז שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ- 88,228 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:	רבעון שלישי 2022
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	רבעון רביעי 2026
מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:	רבעון שלישי 2022
מועד סיום שיווק [מתוכנן]:	רבעון רביעי 2026
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף התקשרות):	טרם נחתמו הסכמים כלשהם בקשר לפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	אין
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?:	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	בשכונה מבוצעות עבודות פיתוח
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	אין

(*) בהתאם לתנאי המכרז, משרד הבינוי והשיכון מקדם הליך של שינוי התב"ע על המקרקעין במסגרת תוכנית 426/3/1 לפי ניתן יהיה להקים על המקרקעין כ-780 יח"ד ("התכנית החדשה"), כאשר על פי תנאי המכרז גם לאחר מועד הזכיה במכרז, ימשיך משרד הבינוי והשיכון בקידום התוכנית החדשה. ככל שמשרד הבינוי והשיכון יכשל בקידום הליך שינוי התוכנית כאמור לעיל, החברה תהיה רשאית להשיב את הקרקע לרמ"י בתוך 5 שנים מיום הזכיה ולקבל את כספי הפיתוח והתשלום בגין הקרקע ששולמו, בתוספת ריבית והצמדה. החלו עבודות עפר ופיתוח במגרש.

2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 [הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 100%]			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 75,000 ברוטו	405 (*)	---
שטחי מסחר	4,000	-	---
זכויות בניה בלתי מנוצלות	---	---	---

(*) בהתאם לתנאי המכרז, משרד הבינוי והשיכון מקדם הליך של שינוי התב"ע על המקרקעין במסגרת תוכנית 426/3/1 לפי ניתן יהיה להקים על המקרקעין כ-780 יח"ד בשטח של כ- 125,000 מ"ר ברוטו ("התכנית החדשה"), כאשר על פי תנאי המכרז גם לאחר מועד הזכיה במכרז, ימשיך משרד הבינוי והשיכון בקידום התוכנית החדשה.

3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021					[הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 100%]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
(במאוחד) (באלפי ש"ח)							
							עלויות שהושקעו:
---	6,133	87,205	87,205	88,446	95,617	95,617	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
---	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
---	-	2,008	2,071	2,071	2,129	2,129	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
---	12	151	638	1,133	1,308	1,308	עלויות אחרות
---	6,145	89,364	89,914	91,650	99,054	99,054	סה"כ עלות מצטברת
---	6,145	89,364	89,914	91,650	99,054	99,054	סה"כ עלות מצטברת בספרים

4. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה	מועד בדיקת המצב הכספי	
72,008	31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
---	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
---		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
בנק לאומי	מוסד מלווה:	
בחדש פברואר 2021 התקשרה החברה עם בנק לאומי בהסכם הלוואה לרכישת המקרקעין ומסגרות אשראי לביצוע עבודות הפיתוח	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
222 מיליון ש"ח	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	
222 מיליון ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
P + 1%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
קרן ההלוואה מתחדשת כל חודשיים.	מועדי פרעון קרן וריבית:	
קרן תפרע עד ליום 31 בדצמבר 2022 הריבית תפרע בתוך 59 ימים ממועד העמדת כל סכום בגין מסגרת האשראי.	תניות פיננסיות מרכזיות:	
העמדת הון עצמי נדרש	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
שעבוד מלוא זכויות נ. נתנאל בקשר עם הפרויקט ומקרקעי הפרויקט וערבות של החברה להחייבויות נ. נתנאל	בטחונות:	

5. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד	פירוט	סוג	
ליום 31.12.2021		דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	מלוא זכויות נ. נתנאל בקשר עם הפרויקט ומקרקעי הפרויקט	דרגה שניה	
-	-	-	אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)
ללא הגבלה בסכום	ערבות של החברה לטובת התחייבויות נ. נתנאל		

6. התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט – 100%	(באלפי ש"ח)
רווח גולמי צפוי:	200,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	120,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	320,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2023-2025
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט

ביום 1 למרץ 2021, שלאחר הדוחות הכספיים, הופקדה תוכנית לשינוי תב"ע שבמסגרתה ייבנו על הקרקע 780 יח"ד.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים להתחלה ולסיום עבודות הקמה ושיווק הפרויקט, ונתונים בדבר התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) קצב התקדמות הבניה בפרויקט יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 20 להלן.

7.22. פרויקט מגרש 13 – בת ים - חלק החברה בפרויקט 50%

1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2021	סעיף
מגרש 13 בבת ים	שם הפרויקט:
חלקים מחלקה 122 בגוש 5027 בבת ים	מיקום הפרויקט:
בניית 73 יח"ד (*)	תיאור קצר של הפרויקט:
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
אחזקה ישירה באמצעות החברה	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
יתר הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה.	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטל):
ביום 7 בפברואר 2021 זכתה החברה ביחד עם שותפה בפרויקט בהתמחרות לרכישת יחידות קרקע של 62 יח"ד במגרש 13 בבת ים במסגרת הליך פירוק שיתוף שאושר בבית המשפט תמורת כ-77 מיליון ש"ח.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
כ- 2,272 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
רבעון רביעי 2022	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון שלישי 2025	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון רביעי 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט [מתוכנן]:
רבעון שלישי 2025	מועד סיום שיווק [מתוכנן]:
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף התקשרות):
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? :
עיריית בת ים החלה בפיתוח סביבתי התחלתי	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
לא	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

(*) החברה ושותפתה פועלות להגדלת כמות יח"ד, זאת בהתאם לתכנית מאושרת, בכ-20% כך שניתן יהיה להקים 74 יח"ד.

2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 [הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 100%]			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
---	73 (*)	כ- 15,766 ברוטו	יחידות דיור
---	-	-	שטחי מסחר
---	---	---	זכויות בניה בלתי מנוצלות

(*) החברה ושותפתה פועלות להגדלת כמות יח"ד, זאת בהתאם לתכנית מאושרת, בכ-20% כך שניתן יהיה להקים 74 יח"ד.

3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021					[הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 50%]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
(במאוחד) (באלפי ש"ח)							
							עלויות שהושקעו:
15,233	15,354	15,354	15,650	15,599	13,762	13,762	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
1,164	1,172	1,234	1,270	1,291	1,306	1,306	עלויות אחרות
16,397	16,526	16,588	16,920	16,890	15,069	15,069	סה"כ עלות מצטברת
16,397	16,526	16,588	16,920	16,890	15,069	15,069	סה"כ עלות מצטברת בספרים

4. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

למועד הדוח טרם נחתם הסכם מימון בקשר עם הפרויקט.

5. התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

(באלפי ש"ח)	הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט – 100%
17,797	רווח גולמי צפוי:
19,260	התאמות לעודפים, סה"כ:
37,057	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים:
-	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים להתחלה ולסיום עבודות הקמה ושיווק הפרויקט, ונתונים בדבר התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) קצב התקדמות הבניה בפרויקט יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 20 להלן.

ג.6. נדל"ן יזמי – פרויקטים אחרים ועתודות קרקע שמומשו

7.23. עתודות קרקע שאינן מהותיות

סה"כ			אזור הדרום			אזור גוש דן והמרכז			אזור תל אביב				
נתונים כספיים במטבע ההצגה			נתונים כספיים במטבע הפעילות			נתונים כספיים במטבע הפעילות			נתונים כספיים במטבע הפעילות				
2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021		
8	10	13	-	1	1	5	5	9	3	4	3	מספר עתודות קרקע יזמיות ליום האחרון של התקופה (#)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ שטחי עתודות קרקע יזמיות (אלפי מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מגורים (אלפי מ"ר)	סה"כ זכויות בניה של עתודות קרקע יזמיות לפי תוכניות קיימות
89.53	89.53	-	-	-	-	89.53	89.53	-	-	-	-	מגורים (יחיד)	
61,881	106,127	112,439	-	3,457	9,143	51,558	57,512	85,795	10,323	45,158	17,501	יתרת מלאי בספרים התייחסת לעתודות קרקע (במאוחד)	

פרק ד': תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות - נדל"ן להשקעה

8. מידע כללי על תחום הנדל"ן להשקעה בישראל

8.1. כללי

החברה פועלת במסגרת תחום פעילות זה ברכישת קרקעות בישראל לצורך השבחתן והפעלתן. למועד הדוח, לחברה זכויות בארבעה מבנים מסחריים, בחולון, רחובות ות"א וכן, קרקעות המיועדות לבניית מבנים מסווגים כנדל"ן להשקעה.

8.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים להשכרה, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת. לתיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה- ראו סעיף 6 לעיל.

8.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

- ❖ היכרות וניסיון בשוק הנדל"ן המניב לצורך איתור קרקעות בעלות פוטנציאל.
- ❖ ניהול מיומן ומנוסה בתחום הנדל"ן המניב לצורך קידום פעולות כגון שינוי יעוד וקבלת היתרי בניה.
- ❖ בחירה מושכלת במיקום הקרקעות מהווה משאב להצלחה בתחום, במחירים אטרקטיביים.

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

- להערכת החברה חסמי הכניסה והיציאה העיקריים לתחום הפעילות הינם:
- ❖ קושי באיתור ורכישה של נכסים ו/או שטחי קרקע מתאימים לצורכי החברה.
- ❖ יכולת פיננסית גבוהה לרכישת הנכסים.
- ❖ נגישות להזדמנויות עסקיות ולמקורות מימון מתאימים.
- ❖ התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ושוכרים וכלפי גופים מממנים.
- ❖ חסמי היציאה כוללים, בין היתר, את היכולת ומשך הזמן הארוך הכרוכים במימוש נכסי הנדל"ן ופירעון המימון שנלקח בגינם, זאת בהתחשב בתנאי השוק, בהיצע ובביקוש לנכסים אלה ובתנאי המימון שנלקחו בעת רכישתם.

8.5. מבנה התחרות בתחום הפעילות, ושינויים החלים בו

החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של יזמי נדל"ן העוסקים באיתור קרקעות לצורך ייזום ופיתוח נדל"ן מניב וכן מצד בעלי המקרקעין. בשוק פועלים מספר רב של חברות ואין ביכולתה של החברה לאמוד את חלקה בו.

8.6. מידע כללי על הפעילות

במהלך השנים האחרונות רכשה החברה קרקעות באזור המרכז לצורך פיתוחן.

8.6.1. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות- פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב

בישראל מתבצעת באזור מרכז הארץ.

8.6.2. **סוגי הנכסים המניבים** - לחברה מספר חטיבות קרקע הממוקמות באזור המרכז ואשר אינן מניבות הכנסות. כמו כן, לחברה מספר נכסים אשר מניבים הכנסות למועד הדוח ואשר העיקרים בהם הינם: "פארק תמר" ברחובות, מרכז מסחרי בחולון ו"בית גאון" בתל אביב.

8.6.3. **תמהיל שוכרים** - לפרטים אודות הסכם שכירות עם אלביט ביחס ל"פארק תמר" ברחובות ראו סעיף 8.2 להלן. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים להשכרת המרכז המסחרי בחולון ראו סעיף 8.3 להלן. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם להשכרת "בית גאון" בתל אביב ראו סעיף 8.4 להלן.

8.6.4. **מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים** - החברה פועלת לאיתור נכסי נדל"ן מניב קיימים או לאיתור קרקעות עליהן תוכל החברה להקים פרויקטים חדשים כאשר במהלך בחינת כדאיות העסקה, משתמשת החברה בחלק או בכל הפרמטרים המפורטים להלן, בהתאם לנסיבות העסקה הרלוונטית:

❖ מיקום הנכס ביחס לאוכלוסייה וביחס לתחרות הפוטנציאלית.

❖ שיעור התשואה הקיים ו/או הצפוי מהנכס הרלוונטי.

❖ עלויות מימון רכישת ו/או הקמת הנכס.

החברה בוחנת מעת לעת את שווי הנכסים מול האלטרנטיבות העומדות לרשותה לרכישת נכסים אחרים.

יובהר כי אופן שקלול הפרמטרים, לשם קבלת החלטה ביחס לכדאיות העסקה כאמור, הינו גמיש ומשתנה ביחס לכל החלטה בהתאם לנסיבות והתנאים הקיימים. למועד הדוח, לא קיימת בחברה מדיניות מימוש נכסים. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימוש או רכישת נכס וכל מקרה, נבחן לגופו, לאור נסיבותיו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי, השוכרים המאכלסים אותו (אם קיימים), השלכות מס וכל מידע רלוונטי אחר המצוי בידי החברה.

8.6.5. **שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות** - במהלך השנים האחרונות החלה החברה לפעול לרכישת קרקעות לצורך פיתוחן כנדל"ן מניב.

1.ד. טבלאות גילוי - נדל"ן להשקעה - רמת המצרף

8.7. תמצית התוצאות

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			פרמטר
2019	2020	2021	
באלפי ש"ח			
22,710	16,065	18,219	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
20,381	14,301	13,141	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
31,475	26,940	26,861	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
10,976	12,640	13,854	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
10,976	12,640	13,854	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
10,976	12,640	13,854	סה"כ NOI (מאוחד)
10,976	12,640	13,854	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

8.8. פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים

ישראל			
ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			
2019	2020	2021	
			פרמטרים מאקרו כלכליים:
1,419,032	1,386,047	1,554,281	תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) (PPP)*
155,691	150,400	165,942	תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) (PPP)*
3.5%	(2.5%)	8.1%	שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*
3.91%	(4.1%)	6.3%	שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*
0.3%	(0.69%)	2.8%	שעור אינפלציה**
0.89%	0.65%	1.215%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**
A1	A1	A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
ש"ח 3.456	ש"ח 3.215	ש"ח 3.11	שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**

* מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>

** מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.boi.org.il>

*** מקור: אתר משרד האוצר - אגף החשב הכללי, על ידי חברת הדירוג העולמית Moody's

<http://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx>

8.9. קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי) באזור המרכז, ישראל

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים		פרמטרים		אזור
2020	2021			
40,633	66,966	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		ישראל אזור המרכז
10,144	30,233	משרדים, מסחר ומלונאות	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (במ"ר)	
84	84	שטחי שירות		
320	321	משרדים ומסחר		
84	84	שטחי שירות		

(*) בשנת 2014 רכשה החברה קרקע בחולון 6015/111, לא ניתן להעריך עדיין את שטחי המשרדים והמסחר ושטחי השירות לאור העובדה שאין עדיין תב"ע.

8.10. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

יום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			פרמטרים	אזור		
2019	2020	2021		נכסים שנמכרו	ישראל אזור המרכז	
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה (#)			
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)			
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
1	1	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה (#)			נכסים שנרכשו
9,970	4,700	33,124	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
ל"ר	ל"ר	ל"ר	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	1,281.9	568	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)			

2.ד. טבלאות גילוי - נדל"ן להשקעה - נכסים שאינם מהותיים

8.11. רשימת קרקעות להשקעה שאינן מהותיות מאוד

שם עתודת הקרקע ומאפייניה			תקופת הדיווח	נתונים כספיים								נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע נכון למועד הדוח			
				נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			תיאור מצב תכנוני נוכחי		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			
ציון שם עתודת הקרקע	אזור	ציון המטבע המסחרי		ש"ח	שווי הוגן בתום שנה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	ייעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות	תיאור התקדמות הליך האישורים
נתונים שנתיים על הקרקע	חלקה 127 בגוש 6869			2,600	2,600	-	ארז כהן – יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר	הכנסות	הפחתה של 20% מדמי שכירות הנכס הנמצא באיזור	ייעוד משרדים	ייעוד מסחרי של עד 1,640 מ"ר- שטחי שירות- 820 מ"ר	משרדים ומסחר	בהתאם לתב"ע	הזכויות בקרקע רשומות ע"ש החברה, מתנהל תהליך של פירוק שיתוף	
				2,600	2,600	1,362	ארז כהן – יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר	הכנסות	הפחתה של 20% מדמי שכירות הנכס הנמצא באיזור	יעוד משרדים	ייעוד מסחרי של עד 1,640 מ"ר- שטחי שירות- 820 מ"ר	משרדים ומסחר	בהתאם לתב"ע	הזכויות בקרקע רשומות ע"ש החברה; מתנהל הליך של פירוק שיתוף.	
				1,238	1,238	-	-	-	-	-	יעוד משרדים	משרדים- 1,640 מ"ר שטחי שירות- 820 מ"ר	משרדים ומסחר	בהתאם לתב"ע	הזכויות בקרקע רשומות ע"ש החברה; מתנהל הליך של פירוק שיתוף.

[illegible]

תיאור עסקי התאגיד

שם עתודת הקרקע ומאפייניה		תקופת הדיווח	נתונים כספיים													
			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			תיאור מצב תכנוני							
			שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	ייעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות	תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			
נתונים שנתיים על הקרקע	שנת 2021	ציון שם עתודת הקרקע	הגדוד העברי בתל אביב				3,296	ארז כהן – יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר	-	-	מגרש חניה	מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית	מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית	מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית	החברה פועלת להוצאת היתר	
		אזור	תל אביב													
		ציון המסחרי המטבע	ש"ח													
	שנת 2020	ציון מיקום הקרקע	חלקה 53 בגוש 6946									מגרש חניה	מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית	מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית	מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית	החברה פועלת להוצאת היתר ועברה את שלב א'
		מועד רכישת הקרקע	3.10.2019													
		חלק התאגיד (בפועל) (%)	100%													
	שנת 2019	שיטת הצגה בדוח המאוחד	שווי הוגן													
		שטח הקרקע (מ"ר)	כ-452													
		עלות מקורית (באלפי ש"ח)	כ-9,970													

נתונים שנתיים על הקרקע

ציון שם עתודת הקרקע	הגדוד העברי בתל אביב
אזור	תל אביב
ציון המטבע המסחרי	ש"ח
ציון מיקום הקרקע	חלקה 53 בגוש 6946
מועד רכישת הקרקע	3.10.2019
חלק התאגיד (בפועל) (%)	100%
שיטת הצגה בדוח המאוחד	שווי הוגן
שטח הקרקע (מ"ר)	כ-452
עלות מקורית (באלפי ש"ח)	כ-9,970

8.1. רשימת מבנים שאינם מהותיים מאוד

פריט המידע															שם הנכס ומאפייניו		
נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (אלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)*	הכנסות בשנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)*	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	לתקופה				
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו וההנחות בבסיס ההערכה	זיהוי מעריך השווי (שם ונסיון)	-	-	-	-	-	-	-	109	33,123	33,123	33,123	שנת 2021	גוש 7108 חלקה 15 ברחוב אנילביץ' 50 בתל אביב	אזור	בניין משרדים (**)	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ש"ח	ציון המטבע המסחרי		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שנת 2020	בניין משרדים		שימוש עיקרי
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שנת 2020	עלות מקורית (ש"ח) (100%)	33,451		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שנת 2019	חלק התאגיד [%]	100%		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שנת 2019	שטח [מ"ר]	568		

* ממועד רכישת החברה בחודש נובמבר 2021.

** הנתונים מוצגים לפי עלות רכישה. החברה אוחדה לראשונה בנומבר 2021.

3.ד. טבלאות גילוי - נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים מהותיים מאוד

8.2. רחובות - פארק תמר

1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2021	[נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%]
פארק תמר	שם הנכס
פינת הרחובות מנחם פלאוט וחיים פאקריס, פארק המדע רחובות.	מיקום הנכס
נכס מניב הכולל 11,661 מ"ר (ברוטו) המיועדים לתעשיות עתירות ידע הכולל בניין בן 7 קומות מעל קומת קרקע וכן 3 קומות מרתפי חניה הכוללים 162 מקומות חניה ("הנכס"). הנכס מהווה 1119/1600 חלקים בחלקה 193 בגוש 3695.	שטחי הנכס
החברה הינה הבעלים הרשום של 1119/1600 חלקים במקרקעין הידועים כגוש 3695 בחלקה 193 ברחובות ("חלקה 193"), אך למעט זכויות בשטחים אשר נמכרו ולמעט זכויות כמפורט בהסכם השיתוף משנת 2014 (כהגדרתו להלן). יובהר כי בהתאם להסכם השיתוף משנת 2014 (כהגדרתו להלן), השטחים בקומת הקרקע בפרויקט שיוקם על חלקה 193 המיועדים למסחר ייוחדו לשימוש של השותף בהחזקה בחלקה 193, וכל יתר השטחים לרבות המרתפים ובכלל זה מרתפי החנייה (למעט חמש מקומות חניה בקומת הקרקע) ייוחדו לחברה. "טבלת ההקצאה" משמע: טבלת הקצאה של תב"ע רח/2005/ב החלה על הקרקע. "הסכם השיתוף משנת 2014" משמע: הסכם שיתוף שנחתם ביום 25 בפברואר 2014 בין החברה לבין שותפה בחלקה 193 כהגדרתה לעיל.	מבנה ההחזקה בנכס
כ-70% מחלקה 193 המהווים את כלל הזכויות בנכס.	חלק התאגיד בחלקה 193 בגוש 3695
דיוור (א.פ.צ) בע"מ- צד ג' לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. בהתאם להסכם השיתוף משנת 2014, החברה הינה הבעלים ובעלת הזכויות הבלעדית בנכס כהגדרתו לעיל.	ציון שמות השותפים בחלקה 193 בגוש 3695
ספטמבר 2008 ואוקטובר 2010	תאריך רכישת הנכס
בעלות, כמפורט לעיל.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
למועד זה, החברה רשומה כבעלת זכויות בפנקסי המקרקעין בחלקה 193 בגוש 3695 כמפורט לעיל.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב)
מוחזק ישירות על ידי החברה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר

2. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	118,337	118,337	118,337	עלות הרכישה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	118,337	118,337	118,337	מועד הרכישה
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	-	-	6,882	שיעור תפוסה (%)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI (באלפי ש"ח)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100	100	92.9	
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)*	6,820	6,820	6,820	
סך הכל הכנסות (באלפי ש"ח) - מסחרי	7,955	7,867	6,852	
סך הכל הכנסות (באלפי ש"ח) - חניון	890	616	667	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/תקופה) (בש"ח)	97.21	96.13	83.72	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ש"ח)	97.21	96.13	83.72	
NOI (באלפי ש"ח) - חניון	890	616	667	
NOI (באלפי ש"ח) - מסחרי	6,631	6,798	5,553	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.36	6.27	5.26	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.36	6.27	5.26	
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח	1	1	1	

* לא כולל מרתפי חניון בשטח כולל של כ-4,906 מ"ר

3. פירוט הכנסות והוצאות - התקשרות בהסכם שכירות ביחס לפארק תמר (*)

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
2019	2020	2021	
באלפי ש"ח			
הכנסות:			
6,130	7,239	7,446	מדמי שכירות קבועים (*)
1,389	1,244	1,399	מדמי ניהול
7,519	8,483	8,845	סך כל הכנסות
עלויות:			
1,299	1,069	1,324	הוצאות נטו בגין ניהול
-	-	-	הוצאות אחזקת נכסים
-	-	-	הוצאות אחרות
1,299	1,069	1,324	סה"כ עלויות
6,220	7,414	7,521	רווח
6,220	7,414	7,521	NOI

(*) החל מ-4/2019 הושכר הנכס במלואו.

החברה התקשרה עם אלביט מערכות בע"מ ("אלביט") בהסכם שכירות מיום 28 בדצמבר 2017 ותוספת לו מיום 16 באוגוסט 2018, לפיו אלביט תשכיר את מלוא זכויות החברה בנכס, שעיקריהם כדלקמן:

- א. אלביט תשכור מהחברה כ-6,820 מ"ר (ברוטו) וכן, 162 מקומות חניה המהווים את כלל זכויות החברה בנכס;
- ב. דמי השכירות החודשיים בגין כלל המושכר כולל חניות והתאמות שתבצע החברה במושכר יהיו בסך של כ-587 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 10.10.2017. דמי השכירות יועלו בתום שנת השכירות החמישית בגובה של 5% מדמי השכירות;
- ג. תקופת השכירות הינה 5 שנים בתוספת אופציה ל-5 שנים נוספות.

4. פירוט הכנסות צפויות*

31.12.2026 ואילך	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	[נתונים לפי 100%]
(באלפי ש"ח)					
7,608	7,608	7,608	7,246	7,246	מרכיבים קבועים*
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)**
7,608	7,608	7,608	7,246	7,246	סך הכל

* בהתאם להסכם השכירות עם אלביט כאמור בסעיף 3 לעיל. לא כולל הכנסות מדמי ניהול

** יצוין כי בהתאם להסכם השכירות עם אלביט, לא צפויות הכנסות מרכיבים משתנים.

5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	זכויות החברה במקרקעי הפרויקט משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה. (*)	שעבודים
---	---	דרגה ראשונה
		דרגה שנייה
		אחר

(*) לפרטים נוספים אודות השעבודים שיצרה החברה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה, ראו סעיף 3 בדוח הדירקטוריון להלן.

6. פרטים אודות הערכות שווי

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	[נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%]
118,337	118,337	118,337	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
יוסף רייטן			זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התקוף של הערכת השווי
גישת ההשוואה (*) הכנסות	גישת ההכנסות (גישת ההשוואה שימשה לביקורת)	גישת ההכנסות (גישת ההשוואה שימשה לביקורת)	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			

תיאור עסקי התאגיד

גישת ההשוואה	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) לא כולל 162 מקומות חניה אשר הושכרו לפי 400 ש"ח למקום חניה לחודש)	6,820	6,820	6,820
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)	15,500	15,000	10,000
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)	11,238-22,945	11,238-22,945	7,115 – 12,900
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)	12	11	12
	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה ציון שם, זיהוי הנכס, מיקום, שטח	עסקת מכר לקומה שלמה בנכס בבנין הסמוך לנכס הנישום ברחוב המדע 8 בשטח 245 מ"ר משקף מחיר של 12,041 ש"ח למ"ר. נכסים 2,1 ו-3 ברח' ברגמן 2 בשטח של 190 מ"ר כ"א משקפים מחיר של 11,238-12,184 ש"ח למ"ר. נכסים 4, 6, 7 ו-8 ברחוב אופנהיימר 5 בשטח של 110, 92, 234 ו-113 מ"ר, בהתאמה, משקפים מחיר של 13,587 -16,549 ש"ח.	עסקת מכר לקומה שלמה בנכס בבנין הסמוך לנכס הנישום ברחוב המדע 8 בשטח 245 מ"ר משקף מחיר של 12,041 ש"ח. נכסים 2, 3 ו-4 ברח' ברגמן 2 בשטח של 190 מ"ר כ"א משקפים מחיר של 11,238-12,184 ש"ח למ"ר. נכס 5 ונכס 4 גולדה מאיר 3 בשטח 90 מ"ר ו-235 מ"ר משקף מחיר של 12,900 ש"ח למ"ר ו-10,400 ש"ח למ"ר בהתאמה. נכס 5 ונכס 6 ונכס 7: ברחוב אופנהיימר 5 בשטח 188 מ"ר, 158 מ"ר ו-100 מ"ר משקף מחיר של 11,276 ש"ח למ"ר, 10,000 ש"ח למ"ר ו-10,900 ש"ח למ"ר בהתאמה. ברת אלביט מערכות.	עסקת מכר לקומה שלמה בנכס בבנין הסמוך לנכס הנישום ברחוב המדע 8 בשטח 245 מ"ר משקף מחיר של 12,041 ש"ח. נכסים 2, 3 ו-4 ברח' ברגמן 2 בשטח של 190 מ"ר כ"א משקפים מחיר של 11,238-12,184 ש"ח למ"ר. נכס 5 ונכס 4 גולדה מאיר 3 בשטח 90 מ"ר ו-235 מ"ר משקף מחיר של 12,900 ש"ח למ"ר ו-10,400 ש"ח למ"ר בהתאמה. נכס 5 ונכס 6 ונכס 7: ברחוב אופנהיימר 5 בשטח 188 מ"ר, 158 מ"ר ו-100 מ"ר משקף מחיר של 11,276 ש"ח למ"ר, 10,000 ש"ח למ"ר ו-10,900 ש"ח למ"ר בהתאמה. ברת אלביט מערכות.
גישת היוון הכנסות	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	משתנים מרכזיים אחרים	מיקום הנכס במיקום מרכזי פארק ת.מ.ר. ברחובות, היקף השטחים המיועדים לשיווק, בנין חדש, ייצוגי ומודרני, דמי שכירות הרווחים לשטחי תעשייה עתירת ידע ולשטחי חניות ומחסנים בסביבה הקרובה.	מיקום הנכס במיקום מרכזי פארק ת.מ.ר. ברחובות, היקף השטחים המיועדים לשיווק, בנין חדש, ייצוגי ומודרני, דמי שכירות הרווחים לשטחי תעשייה עתירת ידע ולשטחי חניות ומחסנים בסביבה הקרובה.	מיקום הנכס במיקום מרכזי פארק ת.מ.ר. ברחובות, היקף השטחים המיועדים לשיווק, בנין חדש, ייצוגי ומודרני, דמי שכירות הרווחים לשטחי תעשייה עתירת ידע ולשטחי חניות ומחסנים בסביבה הקרובה.
גישת היוון הכנסות	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	6,820	6,820	6,820
	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה בשנה N... + (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר- ההשכרה לצורך הערכת השווי (**)	100%	100%	100%
	דמי שכירות ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (באלפי ש"ח)	97.21	89	80
	דמי שכירות ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (באלפי ש"ח)	97.21	89	80
	דמי שכירות ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה N... + (באלפי ש"ח)	102.07	93	80
	דמי שכירות מייצגים ממוצעים למ"ר	102.07	93	80

תיאור עסקי התאגיד

			לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
6,963	7,108	7,521	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת השווי (שנתי באלפי ש"ח)	
500	500	500	הוצאות תק' ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	
6% בחוזה אלביט 6.5% מתום התקופה (10 שנים).	5.5% בחוזה אלביט 6.5% מתום התקופה (10שנים)	5.5% בחוזה אלביט 6.5% מתום התקופה (10שנים)	שיעור היוון	
---	---	-	זמן עד מימוש רעיוני	
---	---	-	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני	
הובאה בחשבון הפחתה נדרשת בגין השקעות בגמרים בכל 10 שנים על מנת לשמר את רמת התחזוקה לאורך שנים בשיעור של 50% מעלות ההשקעה הראשונית בגמרים (כ-5.6 מיליון ש"ח לכל תקופה)	הובאה בחשבון הפחתה נדרשת בגין השקעות בגמרים בכל 10 שנים על מנת לשמר את רמת התחזוקה לאורך שנים בשיעור של 50% מעלות ההשקעה הראשונית בגמרים (כ-5.6 מיליון ש"ח לכל תקופה)	הובאה בחשבון הפחתה נדרשת בגין השקעות בגמרים בכל 10 שנים על מנת לשמר את רמת התחזוקה לאורך שנים בשיעור של 50% מעלות ההשקעה הראשונית בגמרים (כ-5.6 מיליון ש"ח לכל תקופה)	משתנים מרכזיים אחרים	
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)			ניתוחי רגישות לשווי	
(592)	(592)	(592)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
(1,183)	(1,183)	(1,183)	עליה של 1%	
(1,775)	(1,775)	(1,775)	עליה של 1.5%	
592	592	592	ירידה של 0.5%	
1,183	1,183	1,183	ירידה של 1%	דמ"ש ממוצעים למ"ר (**)
2,958	2,958	2,958	עליה של 2.5%	
5,917	5,917	5,917	עליה של 5%	
(5,917)	(5,917)	(5,917)	ירידה של 5%	
(2,958)	(2,958)	(2,958)	ירידה של 2.5%	

(*) יובהר כי שווי הנכס הוערך לצורך בדיקה גם בגישת ההשוואה, היינו בהשוואת מחיר למ"ר בעסקאות למכירת בנייני משרדים בסביבה הקרובה.

8.3. מגרש 111 בחולון- חלק מסחר

1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2021	[נתונים לפי 100%- חלק החברה בנכס 100%]
מגרש 111- חלק מסחרי	שם הנכס
רח' חנקין פינת גולדה מאיר, חולון חלקה 16 (בחלק) בגוש 6867 תב"ע ח/501	מיקום הנכס:
שטח של 3,145 מ"ר	שטח הקרקע:
כ-1,196 מ"ר שטחי משרדים, כ-1,000 מ"ר מסחר (מיועד להשכרה) וכ-945 מ"ר שטחי שירות.	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:
אחזקה באמצעות החברה	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
---	ציון שמות השותפים לנכס:
ינואר 2010	תאריך רכישת הקרקע:
חכירה	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
חכירת משנה	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב)
הנכס בבעלות החברה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד/שווי מאזני/פעילות משותפת]:
ל.ר.	פרטים על מכירת הנכס:

2. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	[נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%]
2,189	עלות הרכישה (באלפי ש"ח)	160,000	160,000	160,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
11/2014	מועד הרכישה	160,000	160,000	160,000	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
--	שיעור תפוסה (%)	13,499	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
--	NOI (באלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
		38.78%	42.25%	47.25%	שיעור תפוסה ממוצע (%) - משרדים
		47.51%	45.29%	44.38%	שיעור תפוסה ממוצע (%) - מסחר
		1,388.05	1,512.11	1,691.17	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)- משרדים
		1,700.4	1,621.04	1,588.42	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)- מסחר
		2,751	3,465	4,131	סך הכל הכנסות (באלפי ש"ח)-

תיאור עסקי התאגיד

משרדים			
סך הכל הכנסות משירותי חניה	58	-	-
סך הכל הכנסות (באלפי ש"ח) - מסחר	4,687	3,719	5,188
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/תקופה) (בש"ח) - משרדים	203.54	200.89	165.16
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/תקופה) (בש"ח) - מסחר	245.89	191.18	254.24
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ש"ח) - משרדים	203.54	200.89	165.19
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ש"ח) - מסחר	245.89	191.18	254.24
NOI (באלפי ש"ח) - משרדים	3,039	2,417	2,137
NOI (באלפי ש"ח) - מסחר	2,854	2,591	2,619
שיעור תשואה בפועל (%) - משרדים	7.81%	7.17%	7.99%
שיעור תשואה בפועל (%) - מסחר	2.36%	2.05%	1.97%
שיעור תשואה מותאם (%) - משרדים	7.81%	7.17%	7.99%
שיעור תשואה מותאם (%) - מסחר	2.36%	2.05%	1.97%
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח - משרדים	8	5	4
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח - מסחר	14	13	15
יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע	-*	-	-

*קיימים שני שוכרים שמשלמים בהתאם לפדיון או שכירות כגבוה. נכון למועד הדו"ח שילמו לפי שכר דירה.

7. פירוט הכנסות והוצאות

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100% ; חלק התאגיד בנכס 100%
2019	2020	2021	
באלפי ש"ח			
הכנסות:			
7,939	7,364	8,876	מדמי שכירות קבועים
-	-	-	מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר במושכר
-	-	58	אחרות
7,939	7,364	8,934	סך כל הכנסות
עלויות:			
1,408	1,428	1,495	הוצאות נטו בגין ניהול
-	-	-	הוצאות אחזקת נכסים
1,775	927	1,546	הוצאות אחרות
3,183	2,356	3,041	סה"כ עלויות
4,756	5,008	5,893	רווח
4,756	5,008	5,893	NOI

3. שוכרים עיקריים

תיאור הסכמי שכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות נכס	האם שוכר עוגן	שיעור השטח מהנכס המשוך לשוכר (%) בשנת הדיווח	[נתונים לפי 100%]
ציין תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימת)	מנגנון עדכון הצמדה של דמי שכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)					
-	ערבות בנקאית	הצמדה למדד יוקר המחיה	5	תקופה מקורית – 5 שנים התקופה שנותרה – 3 שנים	משרד	כן	כן	11.69	שוכר א'
-	-	הצמדה למדד המחירים לצרכן	9 שנים ו- 11 חודשים	תקופה מקורית – 10 שנים. התקופה שנותרה – 7 שנים ו- 11 חודשים	בריאות	כן	כן	21.05	שוכר ב'

4. פירוט הכנסות צפויות

31.12.2026 ואילך	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	[נתונים לפי 100%]
(באלפי ש"ח)					
9,786	9,786	9,786	9,782	9,737	מרכיבים קבועים*
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)**
9,786	9,786	9,786	9,782	9,737	סך הכל

* לא כולל הכנסות מדמי ניהול

**דמי השכירות מהנכס אינם מורכבים משיעור מהפדיון, ולכן אין אומדן הכנסות מרכיבים משתנים.

5. מימון ספציפי

ליום 31.12.2021		מימון ספציפי - נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס 100%	
4,200	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	יתרה בדוח על המצב הכספי (*)
93,759	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
4,200	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	
95,613	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
97,959	שווי הוגן ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)		
נובמבר 2019		תאריך נטילת הלוואה מקורית	
105,000, כאשר סך של כ-63 מיליון ש"ח שימש לפירעון הלוואה על פי הסכם מימון קודם לנכס.		גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	
2.3%		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2020 (%)	
ריבית תיפרע כל רבעון. קרן ההלוואה, תיפרע בתשלומים שנתיים החל מחודש נובמבר 2020 ועד לחודש נובמבר 2024, כאשר כל אחד		מועדי פירעון קרן וריבית	

תיאור עסקי התאגיד

מארגעת התשלומים הראשונים בגין הקרן יהווה כ-4% מקרן ההלוואה והתשלום האחרון, אשר ישולם בחודש נובמבר 2024, יעמוד על כ-84% מקרן ההלוואה	
יחס הכיסוי השוטף לא יפחת מ-1.1 ויחס ה-LTV לא יעלה על שיעור של 75%	התניות פיננסיות מרכזיות
אין	התניות פיננסיות אחרות
לא	האם הופרו התניות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח (**)
לא	האם מסוג Non Recourse?

6. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	ללא הגבלה בסכום.
	דרגה שניה	-
אחר		-

7. פרטים אודות הערכות שווי

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	[נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%]
160,000	160,000	160,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
			זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	גישת ההשוואה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) לא כולל 162 מקומות חניה אשר הושכרו לפי 400 ש"ח למקום חניה לחודש)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה ציון שם, זיהוי הנכס, מיקום, שטח
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משתנים מרכזיים אחרים
3,088	3,133	3,280	גישת היוון הכנסות
100	100	100	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)
100	100	100	שיעור תפוסה בשנה 1 (%)
			שיעור תפוסה בשנה 2 (%)

תיאור עסקי התאגיד

100	100	100	שיעור תפוסה בשנה + N... (%)	
100	100	100	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת השווי (**)	
בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	דמי שכירות ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערת שווי בשנה + 1 (באלפי ש"ח)	
בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	דמי שכירות ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערת שווי בשנה + 2 (באלפי ש"ח)	
בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	דמי שכירות ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערת שווי בשנה + N... (באלפי ש"ח)	
בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	בקומת הקרקע 280 ש"ח למ"ר, בקומה א' 160 ש"ח למ"ר ובקומת מרתף עליונה 110 ש"ח למ"ר	דמי שכירות מייצגים ממוצעים למ"ר לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
10,380	10,392	10,376	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת השווי (שנתי באלפי ש"ח)	
אין התייחסות	אין התייחסות	אין התייחסות	הוצאות תק' ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	
6.5%	6.5%	6.5%	שיעור היוון	
ל.ר	ל.ר	ל"ר	זמן עד מימוש רעיוני	
ל.ר	ל.ר	ל"ר	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני	
ל.ר	ל.ר	ל"ר	משתנים מרכזיים אחרים	
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)			ניתוחי רגישות לשווי	
(800)	(800)	(800)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
(1,600)	(1,600)	(1,600)	עליה של 1%	
(2,400)	(2,400)	(2,400)	עליה של 1.5%	
800	800	800	ירידה של 0.5%	
1,600	1,600	1,600	ירידה של 1%	דמ"ש ממוצעים למ"ר (**)
4,000	4,000	4,000	עליה של 2.5%	
8,000	8,000	8,000	עליה של 5%	
(8,000)	(8,000)	(8,000)	ירידה של 5%	
(4,000)	(4,000)	(4,000)	ירידה של 2.5%	

- (*) בניית הנכס הסתיימה עפ"י היתר בנייה מס' 20130665 מיום 15.12.2013.
- (**) כאמור, במהלך הבנייה הוגשה ואושרה תכנית שינויים בהתאם להיתר שינויים מס' 20150398 שניתן ביום 28.11.2016, לפיו אושר שינוי בבינוי של המרכז והפיכתו למרכז מסחרי (מעין סגור) המאפשר גישה לקומה א' באמצעות דרגנועים הממוקמים במרכז פטיו פנימי, לאחר הוספת שטחי שירות שלא נוצלו בחלק המגרש למגורים.
- (***) במקביל לשני ההיתרים הנ"ל, החברה הגישה תכנית חדשה שאמורה להגדיל את קיבולת השטחים העיקריים ע"י שינוי ייעוד שטח ממושרדים למסחר וכן ע"י הגדלת שטחי המסחר, וזאת במסגרת סמכותה של הוועדה המקומית. התכנית אושרה ע"פ היתר שינויים מס' 20180207 בתאריך 20.1.2019.
- (****) שיעור התפוסה המייצג הינו 100%, כאשר ביחס לשטחים שטרם הושכרו בוצעה הפחתה של 10% ממחיר ההשכרה.
- (*****) המחיר למ"ר כולל העמסת שטחי שירות.

8.4. בית גאון

1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2021	[נתונים לפי 100%- חלק החברה בנכס 50%]
שם הנכס	בית גאון
מיקום הנכס:	תל אביב
שטח הקרקע:	5,764.5 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	מלון, חנות וחניות. לפרטים אודות התקשרות בהסכם שכירות ראו סעיף 4 להלן.
מבנה האחזקה בנכס	שותפות – 50%
חלק התאגיד בפועל בנכס	50%
ציון שמות השותפים לנכס	מאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ
תאריך רכישת הקרקע:	אוגוסט 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020 ויולי 2021
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	החברה זכאית להירשם כבעלים
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד/שווי מאזני/פעילות משותפת]:	שותפות המוצגת על בסיס השווי המאזני

2. נתונים עיקריים

נתונים לפי 50%; חלק התאגיד בנכס 50%]	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	139,684	93,150	47,763	עלות הרכישה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	139,684	93,150	47,763	מועד הרכישה
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	28,498	1,055	25,130	שיעור תפוסה (%)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	91.69	71.27	52.4	
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)	5,889	5,764	2,404	
סך הכל הכנסות (באלפי ש"ח)	7,920	2,025	1,108	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/תקופה) (בש"ח)	49.7	41.07	50.65	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-	
NOI (באלפי ש"ח)	7,725	3,587	281	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.53	-	-	
שיעור תשואה מותאם (%)	5.53	-	-	
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח	1	1	4	

3. פירוט הכנסות והוצאות

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 50%
2019	2020	2021	
באלפי ש"ח			
הכנסות:			
2,215	4,025	7,894	מדמי שכירות קבועים
-	-	-	מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר במושכר
163	25	26	אחרות
2,378	4,050	7,920	סך כל הכנסות
עלויות:			
120	120	120	הוצאות נטו בגין ניהול
1,816	197	389	הוצאות אחזקת נכסים
2,516	969	30	הוצאות אחרות
4,452	1,286	539	סה"כ עלויות
(2,074)	2,764	7,381	רווח/(הפסד)
562	3,587	7,725	NOI

4. שוכרים עיקריים

ביום 18 ביולי 2018 נכנס לתוקף הסכם שכירות שנחתם בין החברה ושותפתה בנכס (בס"ק זה: **"המשכירים"**) לבין צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, ואשר למיטב ידיעת החברה קשור לשותפתה של החברה בנכס (בס"ק זה: **"השוכר"**), לפיו המשכירים ישכירו לשוכר את מלוא זכויותיהן ב"בית גאון" בתל אביב (בס"ק זה: **"הנכס"**) לשם הקמה והפעלה של בית מלון (בס"ק זה: **"ההסכם"**). עיקרי תנאי ההסכם הינם כדלהלן:

תקופת השכירות: תקופת שכירות הנכס הינה בת 10 שנים, כאשר לשוכר מוקנית אופציה להאריך את תקופת השכירות בשלוש תקופות שכירות נוספות העומדות על 5 שנים כל אחת פרט לאופציה האחרונה, העומדת על 4 שנים ו-11 חודשים (להלן: **"תקופות האופציה"**). תקופות האופציה יתחדשו באופן אוטומטי אלא אם השוכר יודיע כי אינו מעוניין בכך. תקופת השכירות המקסימלית, כולל שלוש תקופות האופציה, לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים. יצוין כי השוכר יהיה אחראי לטפל בכל ההיתרים והרישיונות הדרושים לשם הסבת הנכס למלון והפעלתו כמלון.

דמי השכירות: דמי השכירות יעמדו על סך של 16 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה מהווה 8 מיליון ש"ח בשנה) בתוספת מע"מ (לא כולל דמי ניהול). סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויועלה ב-5% בתום כל תקופת שכירות בת 5 שנים.

ביום 24 בדצמבר 2020 נחתמה תוספת להסכם השכירות מיום 23/06/2019 בין השותפות והשוכר. להלן עיקרי התוספת להסכם השכירות:

- שינויים במועדי תשלום השכירות- השוכר התחיל לשלם דמי שכירות למשכירה החל מיום 01/10/2020 במקום המועד הקובע בחוזה השכירות.

- תשלום דמי השכירות בגין תקופת השכירות שהחל מיום 01/10/2020 וכלה ביום 28/02/2021 תעמוד על סך כולל של כ-6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולמו ב- 36 תשלומים חודשיים שווים, החל מיום 01/03/2022 (דמי שכירות דחויים), צמודים למדד ויישאו ריבית בגובה 5.5% לשנה בתוספת הצמדה.

תיאור עסקי התאגיד

- בתקופת השכירות החלה מיום 01/03/2021 וכלה ביום 28/02/2022 ישלם השוכר את דמי השכירות החלים עליו לפי חוזה השכירות באופן הבא: מחצית מדמי השכירות החודשיים בסך של 666,667 ש"ח בתוספת מע"מ, ישולמו ע"י השוכר למשכירה במועד. המחצית הנותרת של דמי השכירות לתקופה הרלוונטית בסך כולל של 8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, הפרשי הצמדה וריבית שנתית בגובה של 5.5%, ישולמו ע"י השוכר ב- 36 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 01/03/2022.
- ביום 22 בדצמבר 2020 נחתם תוספת להסכם השכירות בגין שתי קומות נוספות בנכס שנרכשו. השותפות עתידה לקבל דמי שכירות חודשיים בסך 284 אלפי ש"ח, עם סיום ביצוע ההתאמה בנכס. לפרטים נוספים אודות הסכם השכירות, ראו ביאור 11 בדוחות הכספיים.

5. פירוט הכנסות צפויות

31.12.2026 ואילך	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	[נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 50%]
(באלפי ש"ח)					
20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	מרכיבים קבועים*
20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	סך הכל

*דמי השכירות מהנכס הינם קבועים על פי הסכם שכירות, ולכן אין אומדן הכנסות מרכיבים משתנים.

6. מימון ספציפי

מימון ספציפי - נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס 50%			
138,140	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	יתרה בדוח על המצב הכספי (*)
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
103,773	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
138,140	שווי הוגן ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)		
אוקטובר 2017, מאי 2018, מרץ-דצמבר 2020	תאריך נטילת הלוואה מקורית		
57,500	גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		
3.7%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2021 (%)		
מועד פרעון ההלוואה בספטמבר 2022 אשר מתחדשת כל חודשיים	מועדי פירעון קרן וריבית		
ל.ר.	התניות פיננסיות מרכזיות		
ל.ר.	התניות פיננסיות אחרות		
לא	האם הופרו התניות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח (**)		
לא	האם מסוג Non Recourse?		

7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. הרכוש המשועבד המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד.	דרגה ראשונה	שעבודים

תיאור עסקי התאגיד

-	-	דרגה שניה	
		אחר	

8. פרטים אודות הערכות שווי

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	[נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 50%]
142,200	186,300	278,400	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ארז כהן			זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי
גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	גישת היוון ההכנסות, גישת ההשוואה וגישת המודל הכלכלי	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
4,526	5,889	5,889	גישת ההשוואה(*)
31.4	31.6	39.2	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
10.9-40	23.3-37.5	25.4-50.4	מחיר מכירה למ"ר בר- השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)
9	8	4	טווח מחירים למ"ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)
מלון ג'ייקוב סמואל בתל אביב, 1,200 מ"ר -בית פלטין בתל אביב, 4,000 מ"ר -מלון גיגל בתל אביב, 2,790 מ"ר	מלון ג'ייקוב סמואל בתל אביב, 1,200 מ"ר -בית פלטין בתל אביב, 4,000 מ"ר -מלון גיגל בתל אביב, 2,790 מ"ר	מלון ג'ייקוב סמואל בתל אביב, 1200 מ"ר -מלון גיגל תל אביב, 2,790 מ"ר	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)
7-7.2	-	5.37	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה ציון שם, זיהוי הנכס, מיקום, שטח
-	-	-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס
-	-	5,889	משתנים מרכזיים אחרים
-	-	44.9	גישת המודל הכלכלי
-	-	-	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
-	-	-	מחיר מכירה למ"ר בר- השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)
-	-	-	טווח מחירים למ"ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)
-	-	-	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)
-	-	-	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה ציון שם, זיהוי הנכס, מיקום, שטח
-	-	5.84%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים
4,526	5,764	5,889	גישת היוון הכנסות
100%	100%	100%	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + N... (%)

תיאור עסקי התאגיד

100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת השווי (**)	
2.6	2.8	2.7	דמי שכירות ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (באלפי ש"ח)	
2.6	2.8	2.7	דמי שכירות ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (באלפי ש"ח)	
2.6	2.8	3.1	דמי שכירות ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערת שווי בשנה + N... (באלפי ש"ח)	
2.6	2.8	3.1	דמי שכירות מייצגים ממוצעים למ"ר לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
16,000	16,000	18,522	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת השווי (שנתי באלפי ש"ח)	
-	-	-	הוצאות תק' ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	
7.5%-8%	7.5%-8%	7%-7.5%	שיעור היוון	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	זמן עד מימוש רעיוני	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני	
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים	
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)			ניתוחי רגישות לשווי	
(9,480)	(12,420)	(16,933)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
(17,755)	(23,288)	(31,750)	עליה של 1%	
(25,094)	(32,576)	(44,824)	עליה של 1.5%	
10,938	14,331	19,538	ירידה של 0.5%	
23,700	31,050	42,333	ירידה של 1%	
3,555	4,658	6,350	עליה של 2.5%	דמ"ש ממוצעים למ"ר (**)
7,110	9,315	12,700	עליה של 5%	
(7,110)	(9,315)	(12,700)	ירידה של 5%	
(3,555)	(4,658)	(6,350)	ירידה של 2.5%	

- שווי החלקים שטרם החלו בעבודות הבנייה הוערכו על פי שימושם בפועל כשטחי מסחר ומשרדים עפ"י עסקאות השוואה המפורטות לעיל, יודגש כי בשטחי אלו טרם החלו עבודות ההתאמה לשטחי מלון. שווין של זכויות אלה בקרקע הינו כ- 24.4 מיליון שח על פי דוח השמאי.
- ליום 31 בדצמבר 2021 חל שינוי מהותי ביחס להערכת השווי מיום 31 בדצמבר 2020 וזאת בשל רכישת חלקים נוספים במקרקעין, השבחות שבוצעו ועדכון שיעור ההיוון.

פרק ה': עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

9. הון אנושי

- 9.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החברה מעסיקה כ-40 עובדים בתחום הכספים, מהנדסים, בניה, שיווק, יעוץ משפטי ומזכירות.
- 9.2. מר אריה נתנאל - המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה והינו מבעלי השליטה בחברה, מעמיד את שירותיו לחברה באמצעות התקשרות בהסכם ניהול, כמפורט בתקנות 21 ו-22 לחלק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה להלן.
- 9.3. מר דני נתנאל - המכהן כמנכ"ל החברה והינו מבעלי השליטה בחברה, מעמיד את שירותיו לחברה באמצעות התקשרות בהסכם ניהול, כמפורט בתקנות 21 ו-22 לחלק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה להלן.

10. קבלני משנה, חומרי גלם וספקים

- 10.1. למועד הדוח, שירותי הבניה מועמדים לחברה באמצעות חברת נ. נתנאל שהינה חברה קבלנית בעלת סיווג ג'-5 מרשם הקבלנים.
- 10.2. החברה מבצעת את הפרויקטים שהיא יוזמת אך ורק באמצעות קבלני משנה הנוטלים על עצמם התחייבות לבצע את מלוא עבודות הבניה והפיתוח בקשר עם הפרויקט, כנגד תמורה קבועה ומוסכמת מראש.
- 10.3. לחברה אין תלות בספק/קבלן משנה מסוים ואין לה ספק/קבלן משנה עיקרי.

11. הון חוזר

11.1. הרכב ההון החוזר של החברה

ליום 31 בדצמבר בשנים	הון חוזר (באלפי ש"ח)	יחס שוטף
2021	38,035	106.12%
2020	2,027	100.39%

ההון החוזר של החברה מורכב בעיקרו ממזומנים, לקוחות, הכנסות לקבל, פיקדונות ומלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין מיועדים למכירה, בניכוי אשראים (תאגידים בנקאיים, תאגידים פיננסים ואגרות חוב) ומקדמות מרוכשי דירות והתחייבות למתן שרותי בניה.

- 11.2. נכון ליום 31.12.2021 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאורים 2. יג ו-28. לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 להלן.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר לבין ההון החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים:

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
312,441	(347,400)	659,841	נכסים שוטפים
178,803	(442,951)	621,806	התחייבויות שוטפות
133,566	95,531	38,035	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

12. מימון

12.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, מקדמות מרוכשי דירות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהנפיקה החברה (לפרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון שלהלן). ליום 31.12.2021 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה בקבלת אשראי.

12.2. הסכמי ליווי בנקאי

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

להלן פרטים אודות פרויקטים הנמצאים בהסכמי ליווי בנייה ליום 31 בדצמבר 2021 :

שם הפרויקט, מיקומו והסעיף בדוח בו הוא מתואר	המוסד המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי (באלפי ש"ח)	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת אשראי נטו כספי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית
				תנאים כמותיים	תנאים כספיים						
מגרש 102, חולון	לאומי	34,300	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות ב- 269824/1000000 חלקים מהמקרקעין. - משכנתא מדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום של 500 מיליון ש"ח על כל זכויות בעלי הקרקע. - שעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על הזכויות בפרויקט. - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלקוחות על סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס.	שחרור תקבולים לאחר מכירה מוקדמת של 15 יח"ד בסך שלא יפחת מ- 22% מהכנסות הפרויקט.	-	בנייה	מתן האשראי ו/או שחרור כספי תקבולים, כפוף לקבלת היתר בניה שהתקבל וטופס 50 במועד חתימת ההסכם ותנאים נוספים. עמידה בתקציב, עמידה בלוחות זמנים, עמידה במחירי מכירה ובקצב מכירת דירות, בניה לפי היתר בניה	אין	80,000	פריים + 1%	
יבנה 253	לאומי	13,300	- משכנתא בדרגה ראשונה על כל זכויות הלקוחות במקרקעין. - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי המורים על פי הסכם המכר והכל כשהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו. - משכנתא בדרגה ראשונה ו/או שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות המוכרים במקרקעין הנרכשים מוגבלת לסכום של 15 מיליון ש"ח.	שחרור תקבולים לאחר מכירה מוקדמת של 7 יח"ד בסך שלא יפחת מ-20% מהכנסות הפרוייקט.	-	בנייה	מתן האשראי ו/או שחרור כספי תקבולים, כפוף לקבלת היתר בניה שהתקבל וטופס 50 במועד חתימת ההסכם ותנאים נוספים. עמידה בתקציב, עמידה בלוחות זמנים, עמידה במחירי מכירה ובקצב מכירת דירות, בניה לפי היתר בניה	אין	78,100	פריים + 1%	

(א) להלן פירוט ההלוואות לזמן קצר וזמן ארוך של החברה :

הלוואה לצורך מימון	סוג ההלוואה	שיעור ריבית (%)	שיעור הריבית האפקטיבית (%)	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים (באלפי ש"ח)					
				2021		2020		2019	
				זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך
	לא צמודה	P+1%	2.628	-	-	-	-	10,482	-
	לא צמודה	P+1%	2.628	-	-	-	-	24,202	-
	לא צמודה	P+1 %	2.628	16,500	-	-	-	-	-
	לא צמודה	P+1%	2.628	28,045	-	28,037	-	28,013	-
	לא צמודה	P+1%	2.628	27,967	-	-	-	-	-
	צמודה	2.3%	2.3	4,200	93,759	-	99,813	104,855	-
	לא צמודה	P+1%	2.628	9,028	-	10,018	-	10,012	-
	לא צמודה	P + 1%	2.628	-	-	54,511	-	42,320	-
	לא צמודה	5.5%	6.2	20,000	-	19,850	-	-	19,850
	לא צמודה	P + 1%	2.628	73,390	-	57,548	-	57,312	-
	לא צמודה	P + 1%	2.628	-	-	-	-	12,733	-
	לא צמודה	P+1%	2.628	25,587	-	35,104	-	34,123	-
	לא צמודה	P+1%	2.628	36,006	-	39,038	-	20,834	-
	לא צמודה	P + 1%	2.628	15,497	-	15,020	-	-	-
	לא צמודה	2.8%	2.628	72,007	-	-	-	81	-
	לא צמודה	P + 1%	2.628	12,608	-	12,604	-	-	-
	לא צמודה	P + 1%	2.628	60,678	-	-	-	-	-
	לא צמודה	P + 1%	2.628	10,101	-	10,097	-	-	-
סה"כ	-	-	-	411,614	93,759	281,827	99,813	240,112	124,705

(ב) להלן טווח הריביות המשתנות :

הריבית	בסמוך למועד הדוח	בשנת 2021	בשנת 2020	בשנת 2019
פריים	1.6%	1.6%	1.6%	1.75%

13. השקעות

ביום 3 באוקטובר 2019, חתמה החברה על הסכם השקעה עם חברת איזיא בע"מ, חברת הזנק בשלב ה-Seed, כך שלפיו החברה רכשה 6.6% ממניות חברת איזיא בע"מ בתמורה לסך של כ- 250 אלפי דולר. לפי הסכם ההשקעה, לחברה ניתנה אופציה להשקעה של 250 אלפי דולר נוספים. החברה מימשה את האופציה וכעת מחזיקה בכ- 12.7% מהון המניות של חברת איזיא. ביום 31 בדצמבר נרשמה ירידת ערך בגין ההשקעה. לפרטים נוספים ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

14. מיסוי

ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה נדרשת לעמוד בדרישות הדין בכל הנוגע להיבטים הקשורים לאיכות הסביבה במהלך ביצוע העבודות ו/או לצורך קבלת היתרי הבניה. החברה מצויה בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה והרשויות העירוניות והינה מחויבת לשמירת איכות הסביבה ולעבודה לפי תקני איכות הסביבה ודרישות החקיקה וחוקי העזר של המשרד לאיכות הסביבה ואיגודי הערים הרלוונטיים. בין היתר, נדרשת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הנוגע לפינוי העפר ופסולת הבניה. למועד הדוח, עלויות החברה בגין העמידה בדרישות האמורות אינן מהותיות.

16. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

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

א. הליכי תכנון ובניה

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

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

ב. בניית הפרויקטים

בנוסף לחוקי התכנון והבניה, כפופה הבניה בישראל למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על-ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על-ידי משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה. במסגרת הליך לקבל היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. החברה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר כולל עמידה בתקנים אשר טרם הוכרו כרשמיים ע"י משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה.

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

ג. רישוי קבלנים

נושא זה מוסדר על-ידי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 והתקנות אשר הותקנו על-פיו.

ד. התקשרות עם רוכשים

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

17. הסכמים מהותיים

17.1. במסגרת הנפקת אגרות חוב מהסדרות השונות, התקשרה החברה בשטרי נאמנות עם הנאמנים לסדרות האג"ח האמורות, במסגרתם מפורטים הבטחות שניתנו למחזיקי אגרות החוב. לפרטים ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון שלהלן.

17.2. הסכם שכירות בקשר עם בית גאון – ראו סעיף 8.4 לעיל וביאור 11 בדוחות הכספיים.

17.3. הסכם שכירות עם אלביט מערכות בע"מ ביחס להשכרת שטחים בפארק תמר – ראו סעיף 8.2 לעיל.

18. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים שהחברה צד להם, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

19. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה הציבה לעצמה יעדים של הגדלת היקף פעילותה בתחום הבניה למגורים ובתחום הנכסים המניבים, בעיקר באזור מרכז הארץ וזאת, בין היתר, באמצעות רכישת מקרקעין מרשות מקרקעי ישראל ו/או מגורמים פרטיים.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- בכוונת החברה להמשיך ולפתח פעילות ייזום ובנייה למגורים בישראל תוך כדי התמקדות בפרויקטים הקיימים.
- בכוונת החברה להמשיך ולפתח פעילות ייזום הנכסים המניבים בישראל תוך כדי התמקדות בפרויקטים הקיימים של החברה.
- בכוונת החברה להמשיך ולפתח פעילות ייזום והקמת פרויקטים במסגרת פרויקטים מסוג התחדשות עירונית.
- בכוונת החברה להמשיך ולבחון הזדמנויות לכניסה לפרויקטים חדשים בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובניו יורק, ארה"ב.

20. דיון בגורמי סיכון

פעילותה של החברה כרוכה בגורמי סיכון אשר עלולה להיות להם השפעה מהותית על תוצאות פעילותה העסקית, כמפורט להלן:

20.1. גורמי סיכון מאקרו:

- ❖ **האטה כלכלית במשק** - האטה כלכלית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דיור כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- ❖ **החמרה במצב הביטחוני** - להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה, אשר מתבטאת, בין היתר, בירידה בביקושים לשטחי השכרה וליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה.
- ❖ **מדיניות הממשלה** - ענף הבניה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים ומחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על כלל עסקי החברה, כמפורט בסעיף 6.6 ו-7.2 לעיל.

20.2. סיכונים ענפיים:

- ❖ **היקף האשראי הבנקאי** - ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. במהלך השנים האחרונות, הוחמרו הקריטריונים לקבלת אשראי וכן התנאים לקבל ליווי בנקאי אשר מקשים על פיתוח וייזום פרויקטים חדשים.
- ❖ **מחירי חומרי הגלם** - מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה.
- ❖ **לחברה תלות בכוח אדם מיומן לבניה** - חלק מכוח האדם המועסק על-ידי קבלני המשנה של החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון וחבל עזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר עם העסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון וחבל עזה בשל אילוצי ביטחון, וכן סגירת אפשרות של כניסת עובדים זרים לישראל בשל חשש מהתפשטות

מחודשת של נגיף קורונה, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה, ועל יכולתה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת. מובהר כי קיים חשש כי יוטל סגר על כניסת עובדים מאזורי יהודה שומרון וחבל עזה כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה.

❖ **שינויים בשוק המשכנתאות למגורים** - לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והביטחונות שידרשו על ידי הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.

❖ **תנודות בשוק הנדל"ן** - נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשוויים עקב שינויים בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אילו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור.

❖ **פגמים באיכות הבנייה** - החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה, בהתאם להוראות הדין.

❖ **הליכי תכנון ורישוי** - תכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות כי יתקבל אישור רשויות התכנון לבקשות החברה.

20.3. סיכונים ייחודיים לחברה:

❖ **תנודות במדד תשומות הבניה ובשיעורי הריבית** - פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים במדד תשומות הבניה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים ממדד תשומות הבניה. חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבניה צמודי מדד תשומות הבניה והם מספקים הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבניה.

לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית משתנה. שינוי בשיעור הריבית לזמן קצר עלול להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה.

❖ **שינויים במדד המחירים לצרכן** - לחברה חשיפה נמוכה יחסית לעליה במדד המחירים לצרכן.

❖ **מינוף פיננסי** - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן, היינו חלק מהפעילות של החברה נשען על הון עצמי וחלק על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה.

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

להלן מפורטים גורמי הסיכון על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה, על פעילותה העסקית של החברה:

גורם הסיכון			מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה
קטנה	בינונית	גדולה	
סיכונים מאקרו			
	X		האטה כלכלית במשק
	X		החמרה במצב הבטחוני
		X	מדיניות הממשלה
סיכונים ענפיים			
	X		היקף האשראי הבנקאי
	X		מחירי חומרי הגלם
	X		תלות בכוח אדם מיומן לבניה
		X	שינויים בשוק המשכנתאות למגורים
		X	תנודות בשוק הנדל"ן
	X		פגמים באיכות הבנייה
	X		הליכי תכנון ורישוי
סיכונים ייחודיים לחברה			
	X		תנודות במדד תשומות הבניה ובשיעורי הריבית
	X		שינויים במדד המחירים לצרכן
		X	מינוף פיננסי
	X		סיכוני סייבר

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

תוכן העניינים

2	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	1
18	היבטי ממשל תאגידי	2
21	הוראות גילוי בדבר הדיווח הפיננסי של התאגיד	3

נתנאל גרופ בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

הרינו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל – 1970 ("תקנות ני"ע").

מועד אישור הדוח על ידי דירקטוריון החברה יכונה להלן "תאריך הדוח".

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.1 כללי

לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים:

- **תחום הייזום** – תחום הפעילות כולל בעיקר יזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בישראל. לתאריך הדוח, מעורבת החברה ביזום, תכנון, בניה של כ-1,809 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ-1,147 יחידות דיור) בפרויקטים שונים.
- **תחום נדל"ן להשקעה** - לחברה ארבעה מבנים מניבים להשכרה, האחד במגרש 111 בחולון, השני בפארק תמר ברחובות, השלישי ברחוב אניליבץ 50 בתל אביב והרביעי זכויות במבנה בתל אביב המסווגת כעסקה משותפת בנדל"ן להשקעה, שלוש חטיבות קרקע בחולון וקרקע בתל אביב המסווגות כנדל"ן להשקעה. לפרטים אודות בחינת החברה את פיצול תחום הנדל"ן המניב מהחברה ראו סעיף 1.2.2 בפרק א' - תיאור עסקי החברה לעיל.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מדווחת לפי תקן דיווח בינלאומי IFRS-15. לפרטים נוספים ראו ביאור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 המצורפים לדוח זה להלן.

1.2 התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

לפרטים אודות התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ראו פרק א' – תיאור עסקי החברה לעיל.

- בתחום הייזום, שהינו כאמור תחום פעילותה העיקרי של החברה, למועד הדוח החברה בשלבי ביצוע של שני פרויקטים: מתחם ח-501 מגרש 102, וביבנה במגרש 253.
- ביום 24 ביוני הקימה החברה חברה בת בבעלות מלאה, NETANEL INVEST USA INC (להלן: "NETANEL USA"), אשר אוחדה לראשונה ומהווה זרוע לפעילות ייזום נדל"ן בארה"ב ומקום מושבה הוא ניו יורק.
- ביום 2 באוגוסט 2021 התקשרה, באמצעות NETANEL USA, בהסכם עם גוף הקשור לכנסייה הקתולית בעיר ניו יורק, בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ-12,550 רגל מרובע במיד-טאון WEST ברחוב 54 בין השדרה העשירית לאחת עשרה במנהטן, ניו יורק וזאת בתמורה של כ-25 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 3 באוגוסט 2021 (מס' אמכתא: 2021-01-126696).
- ביום 30 בספטמבר 2021, ובהמשך לבחינת האפשרות של פיצול פעילותה של החברה ("הפיצול"), הוגשה טיוטת תשקיף פיצול ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ של נתנאל מניבים בע"מ (חברה פרטית

שהוקמה לצורך הליך הפיצול ושבעלי מניותיה יהיו בעלי המניות הקיימים של החברה במועד הרלוונטי).
לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 3 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2020-01-150204) ומצגת שפרסמה החברה ביום 15 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-166851).

- להתפתחויות בתקופת הדוח לעניין רכישות זכויות במקרקעין ראו ביאורים 8 ו-9' לדוחות הכספיים.
- ביום 22 באוגוסט 2021 אישר בית המשפט את זכייתן של צדדי ג' בהליך התמחרות לרכישת המקרקעין הידועים כחלקה 34 בגוש 6885 בגוש הגדול בתל אביב (בסעיף זה: "המקרקעין") כאשר החברה הינה בעלת זכויות בחלקים מחלקה 34 בגוש 6885 בתל אביב ("חלק החברה במקרקעין"). בכפוף להשלמת הליך המכר כאמור ובהתאם לתנאים שאושרו על ידי בית המשפט במסגרת הליך של פירוק שיתוף כאמור לעיל, כתוצאה ממכירת חלק החברה במקרקעין, החברה הכירה ברווח לפני מס של כ- 20.5 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים ראו ביאור 26א(2).
- ביום 26 באוגוסט 2021 התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם מכירת הזכויות המקרקעין שברחוב יעקב 18 ברחובות הידועים כגוש 3704 חלקה 341 המקנות זכויות בניה של כ-47 יח"ד בתמורה לסך של כ- 33 מיליון ש"ח. בנוסף חתמה עם אותו צד ג' על הסכם שלפיו החברה לא תבצע פעולות ייזום בקרקע ותפוצה בכ- 9 מיליון ש"ח. מכירת הזכויות במקרקעין שלעיל הינן זכויות מקרקעין שנרכשו ביום 9 במרץ 2021 בסך של 28 מיליון ש"ח. כתוצאה ממכירת זכויות אלו במקרקעין, צפויה החברה להכיר ברווח לפני מס של כ-12 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים אודות העסקה ראו ביאור 7ב' בדוחות הכספיים.
- ביום 3 באוקטובר 2021 אישר בית המשפט את זכייתן של צדדי ג' בהליך התמחרות לרכישת המקרקעין הידועים כמגרש 30 חלקות 82,94 בגוש 5027 בבת ים (בסעיף זה: "המקרקעין") (אשר החברה הינה בעלת זכויות בחלקים מחלקות 82,94 בגוש 5027 בבת ים (בסעיף זה: "חלק החברה במקרקעין"). בכפוף להשלמת הליך המכר כאמור ובהתאם לתנאים שאושרו על ידי בית המשפט במסגרת הליך של פירוק שיתוף כאמור לעיל, כתוצאה ממכירת חלק החברה במקרקעין, צפויה החברה להכיר ברווח לפני מס של כ-5 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים אודות העסקה ראו ביאור 26א(1) בדוחות הכספיים.
- ביום 11 בנובמבר 2021 זכתה החברה בהתמחרות על זכויות במגרש 111 בחלקה 111 מגרש 6015 בחולון בתמורה של כ-33.7 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח החברה שילמה סך של כ-1.6 מיליון ש"ח. טרם התקבל אישור בית משפט לעסקה. לפרטים נוספים אודות העסקה ראו עדכון 8.11 בפרק עדכון לתיאור עסקי התאגיד לעיל וביאור 110(3) בדוחות הכספיים.
- ביום 29 בנובמבר 2021, התקשרה בהסכם רכישת 50% נוספים בזכויות המקרקעין אשר בחלקה 22 מגרש 6872 בחולון כאשר זכתה בהתמחרות תמורת כ- 89.5 מיליון ש"ח, בכפוף לאישור בית משפט. טרם השלמת האחיזה בקרקע, החזיקה החברה בשיעור של 25.24% מהשטח בקרקע. במועד הזכיה בקרקע, ביצעה החברה עסקת קומבינציה בשיעור של כ- 25% נוספים מהקרקע, כך שסך התשלום ששולם על ידי החברה בגין הזכיה בקרקע הינה כ- 45 מיליון ש"ח.
- ביום 30 בנובמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות מקרקעין בשכונת ידידיה בתל אביב במגרש 108 הידועים כגו"ש 6139/58 בתמורה ל- 27,250 אלפי ש"ח כאשר נכון למועד הדוח שילמה החברה סך של 8,178 אלפי ש"ח.
- ביום 27 בדצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן הידועים כגו"ש 6128/223 עליה בנויה תחנת דלק פז, זאת בתמורה ל- 34 מיליון ש"ח מתוכם שולמו למועד הדוח סך של כ-15 מיליון ש"ח.
- ביום 28 בפברואר 2022 זכתה החברה ביחד עם שותפים ב-154 יחידות קרקע לבנייה בגוש חלקה 5027/123+130 בתמורה לכ- 13.5 מיליון ש"ח. חלק החברה הינו 12.9% המהווה 38.4 יח"ד. טרם התקבל אישור בית משפט.

1.3 דיווח על טעות עבר מהותית בדוחות הכספיים וחולשה מהותית בבקרה הפנימית

א. טעות עבר מהותית בדוחות כספיים

אדם נתנאל בע"מ (לשעבר - ליהקום בע"מ) חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה (להלן: "אדם נתנאל") העניקה עד וכולל שנת 2014 שירותי בניה אך ורק לפרויקטים שיזמה החברה.

בשלהי שנת 2014, קיבלה החברה החלטה אסטרטגית על ביצוע הפרדה עסקית בינה לבין אדם נתנאל וביצוע ניתוק משירותיה, לרבות שירותי בניה, שימוש בכוח אדם ושירותים אדמיניסטרטיביים, שיווק ופרסום, כך שהחל ממועד הניתוק, תרכז כל פעילות הבניה בחברה באמצעות החברה הבת נ. נתנאל בניה בע"מ (לשעבר - דולומיט בע"מ).

בשנת 2018 נתגלתה טעות, בתום לב, שנבעה ממערכת היחסים רבת השנים ותקופת המעבר שהתארכה ליישום ההפרדות משירותי אדם נתנאל, אשר הביאו לחתימה ביום 20 לספטמבר 2018, על הסכם גמר חשבון בין אדם נתנאל לבין החברה (להלן: "הסכם גמר חשבון") המתייחס לשלושה רכיבי עלויות, עלות שכר שני עובדים, עלות שכירות שטחים נוספים וכן גמר חשבון בגין התחייבות לשיפוי החברה על ידי אדם נתנאל לגבי עלויות השלמה ואחריות טיב ובדק בפרויקטים שבנתה עבור החברה, כמפורט להלן:

עלות שכר שני עובדים - מתייחסת לשני העובדים המפקחים של אדם נתנאל אשר עבדו בפועל החל משנת 2015 אך ורק בפרויקטים של החברה, המשיכו לקבל בשוגג ובאופן המשכי למצב טרם ההפרדות מאדם נתנאל, את מלוא שכרם מאדם נתנאל, במקום ששכרם ישולם על ידי החברה המוחזקת נ. נתנאל בע"מ, בדומה לשאר העובדים שעברו לעבוד בשירות נ. נתנאל בע"מ: 273 אלפי ש"ח בשנת 2015, 326 אלפי ש"ח בשנת 2016, 528 אלפי ש"ח בשנת 2017 ו- 559 אלפי ש"ח בשנת 2018, המשקפים השבה של עלות זהה לזו שבה נשאה אדם נתנאל בהעסקת שני העובדים המפקחים, ללא תוספות, מרווחים וללא חיוב ריביות. עלות שכירות שטח נוסף של כ- 127 מ"ר אשר לא הוסב לחברה במסגרת הסכם ההפרדות מאדם נתנאל, נזקפה בדוחות הכספיים לשנת 2018, לרווח והפסד בסכום כולל בסך 576 אלפי ש"ח: 48 אלפי ש"ח, 192 אלפי ש"ח בגין שנת 2015, 192 אלפי ש"ח בגין שנת 2016, 192 אלפי ש"ח בגין שנת 2017 ו- 144 אלפי ש"ח בגין שנת 2018.

התחייבות לשיפוי של החברה ע"י אדם נתנאל עבור אחריות טיב ובדק המהווה זיהוי סכומי שיפוי להם מחויבת אדם נתנאל כלפי החברה לגבי פרויקטים שבנתה עבור החברה בסך של כ-2,150 אלפי ש"ח ליום ההפרדות מאדם נתנאל וסך של כ- 990 אלפי ש"ח ליום הסכם גמר החשבון, כמוצג בדוחות הכספיים של החברה בביאורים 6, 18 ו-21ב' לדוחות הכספיים לשנת 2018.

הסכם גמר החשבון לא הובא לאישור מוסדות החברה (עקב הבנת החברה כי המדובר בהתקשרות נמשכת להתקשרויות קודמות), אושר הסכם גמר החשבון בימים 21 ו-23 בדצמבר 2021 כעסקה שאינה חריגה, על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

בהתאם לבחינה מחדש שביצעה החברה של השיקולים הכמותיים והאיכותיים למהותיות של טעות בהתאם למבחנים הכמותיים בהחלטה לרבות הסממנים האיכותיים כמפורט סעיף ה' 16 להחלטה, הגיעה החברה למסקנה כי עלויות ההעסקה של שני העובדים המפקחים ועלות השכירות הנוספת ששולמו לאדם נתנאל, מהווים בשנים 2016-2018 (לרבות בתקופות ביניים) טעות מהותית במבחן האיכותני העולה על וסף המהותיות במבחן הרווח של החלטה, ומשכך מהווים טעות עבר מהותית בדיווח כספי. לפרטים נוספים ראו ביאור 1(ד) בדוחות הכספיים.

ב. חולשה מהותית בבקרה הפנימית ותוכנית לריפוי החולשה המהותית

בהתאם להוראות סעיף 9ב (ב) ו- 38 ג (ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל – 1970, מדווחת החברה, לאור תיקון טעות עבר מהותית בדוחות הכספיים, על קיומה של חולשה מהותית בבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר 2021, לפיה, החברה לא קיימה בקרה אפקטיבית ברמת הארגון (ELC) לגבי אישור עסקאות שביצעה החברה עם בעלי שליטה בה; וכי כתוצאה מכשל בזרימת המידע, לא התקיימה ליום החתימה על הסכם גמר החשבון, בקרה אפקטיבית ברמת הארגון (ELC) לגבי: אישור עסקה שביצעה החברה עם בעלי שליטה בה, תהליך סגירת ועריכת דוחות כספיים לגבי שלמות, דיוק וגילוי של נתונים בדוחות כספיים, ויישום נאות של בחינת מהותיות טעות עבר בדוחות כספיים; וכי החברה נקטה את הפעולות הנדרשות, בפיקוח הדירקטוריון לתיקון וריפוי החולשה המהותית, על מנת להבטיח כי הדוחות הכספיים של החברה ערוכים כדין.

החברה אימצה בסיוע יועצים מקצועיים חיצוניים ובפיקוח דירקטוריון החברה, תוכנית תיקון וריפוי של החולשה המהותית בבקרה בשלושה שלבי עבודה עיקריים: (1) ניתוח מצב קיים: מיפוי וניתוח תהליכים קיימים, תהליכי גילוי, סיכונים ובקורות; (2) זיהוי פערים בהתאם לחולשה המהותית שזוהתה, והפקת תוכנית לתיקון פערים מותאמת: ניתוח סיכונים ביחס לטעות מהותית בדיווח כספי וזיהוי פערים, גיבוש המלצות לטיפול בפערים, גיבוש תוכנית ריפוי חולשות ודיווח לוועדת הביקורת של החברה; בהתאם להערכת החברה, יישום מלא של תוכנית התיקון וריפוי החולשה המהותית בבקרה, בפיקוח ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, צפוי להתקיים עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

1.4 גילוי בדבר השפעות נגיף הקורונה (COVID-19)

בשנה האחרונה פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים. אי הוודאות האמורה והפעולות שנקטו על ידי הממשלה במסגרת ההתמודדות כאמור, הביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות בשל העלייה ברמת הסיכון ואי הוודאות. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים, בתי עסק שונים וזאת, למעט בתי עסק חיוניים שהמשך פעילותם הותר על פי ההנחיות כגון: סופרמרקטים, רשתות פארמה, בנקים, מרפאות וכו' ("הפעילויות החיוניות") וכן, נסגרו מקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי ("ההנחיות"). לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשך תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם.

החל מחודש אפריל 2020 הוסרו המגבלות באופן הדרגתי, כך שמרבית בתי עסק, החנויות והמרכזים המסחריים חזרו לפעילות וכן הותר לחזור לפעילות מלאה במקומות התעסוקה. בשל התפרצות גל נוסף של נגיף הקורונה, במהלך חודש ספטמבר 2020 נכנסה לתוקף "תכנית הרמזור", לפיה נקבע, בין היתר, כי רשויות מקומיות במדינת ישראל יסווגו לפי משתנים שונים, כאשר הפעילות בכל הרשויות מקומיות תתאפשר בהתאם למדד התחלואה שבו. בחודש ספטמבר 2020, לאחר עליה נוספת בתחלואה במדינת ישראל, הוטלו פעם נוספת מגבלות כאמור.

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסון הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פייזר" ונכון לתאריך החתימה על הדוח הכספי מבצע החיסונים כנגד המגפה נמצא בעיצומו. במקביל למבצע החיסונים, החליטה ממשלת ישראל, לאור עלייה בתחלואה, על הטלת סגר נוסף והחזרת המגבלות, כאשר החל מחודש פברואר 2021, ממשלת ישראל החלה בהסרה הדרגתית של המגבלות.

מאז החלה התפשטות מגפת הקורונה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה וכלל הדיירים בנכסיה. החברה ממשיכה, כפי שעשתה לאורך כל החודשים מאז החלה תקופת משבר הקורונה, בייזום והקמת הפרויקטים שנמצאים בבנייה כמתוכנן וזאת בהתאם להנחיות ממשלת ישראל על פיהן הוגדר ענף הבנייה כענף חיוני למשק. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לתכנון והוצאת היתרים בפרויקטים השונים של החברה.

לאחר שהנהלת החברה בחנה את השפעות משבר הקורונה על פעילותה היזמית, החברה לא שינתה את הערכותיה והאומדנים ליום 31 בדצמבר 2021 המתייחסים לפרויקטים בביצוע מהיבט של הכנסות ועלויות הצפויות. בנוסף, בהתבסס על פעולות שנקטו על ידי הנהלת החברה, להערכת החברה ונכון לתאריך הדוח, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית לרעה על מחירי המכירה של יחידות הדיור המשווקות על ידי החברה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על קצב שיווק יחידות הדיור על ידי החברה וזאת, בין היתר, נוכח ביקושים שחווה החברה מאז פרוץ הקורונה ועד לתאריך הדוח. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, למועד הדיווח לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשים תזרימיים הנובעים ממשבר הקורונה שיש בהם כדי לגרום לאי עמידה בהתחייבויות החברה על פי הסכמי המימון בתקופה זו.

ביחס לתחום הנדל"ן להשקעה, כאמור בביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה, מושפע משני אומדנים קריטיים – דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון. החברה בחנה את שווי הנכסים המוחזקים על ידה ליום 31 בדצמבר 2021 ועל פי האינדיקציות שהצטברו עד כה בחברה ובשוק ובהתאם

לאומדני השווי שהתקבלו ממעריכי השווי החיצוניים, אשר בחנו את גורמי ההשפעה הכלכליים על הנכסים המניבים של החברה וביניהם שיעורי ההיוון, קיום שינויים בהכנסות מהשוכרים השונים וגבייה ונמצא כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים.

נכון לתאריך הדוח, נכס החברה בפארק תמר ברחובות מושכר לאלביט כאמור בסעיף 8.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל ובמהלך תקופת משבר הקורונה לא חל שינוי בדמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בנכס בפארק תמר כאמור.

ביחס למרכז המסחרי במגרש 111 המפורט בסעיף 8.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל, בעקבות משבר הקורונה גיבשה החברה תוכנית הקלה לתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לחלק מהשוכרים במרכז המסחרי, אשר לא עבדו במהלך תקופת משבר הקורונה ושאינם נכללים במסגרת הפעילויות החיוניות. יצוין כי כ-72% מהשטחים במרכז המסחרי במגרש 111 מושכרים לבנקים, מרפאות, סופר מרקט וכו', כאשר עסקים כאמור נכללו במסגרת הפעילויות החיוניות ועל כן פעלו כרגיל במהלך כל תקופת משבר הקורונה.

כאמור לעיל, משבר הקורונה גרם לירידות שערים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העלויות להשפיע על יכולת החברה לגייס אשראי בעת הנוכחית. החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות משבר הקורונה, וזאת בין היתר לאור יתרות המזומנים הפנויות שבידי החברה. החברה עוקבת ומקיימת הערכות שוטפות של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של החברה או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

כמו כן, להערכת הנהלת החברה, למועד הדיווח לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשים תזרימיים הנובעים ממשבר הקורונה שיש בהם כדי לגרום לאי עמידה בהתחייבויות החברה על פי הסכמי המימון או הפרה של אמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון. יודגש כי ביחס לפרויקטים של החברה הנמצאים בביצוע, התקשרה החברה בהסכמי ליווי בנקאיים חדשים עם תאגידים בנקאיים והועמד מלוא ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי.

1.5 להלן פירוט בדבר מכירות והכרה ברווח גולמי בפרויקטים בביצוע נכון ליום 31.12.2021:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	ייזום	ביצוע בנייה	מס' יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לשיווק	מס' יחידות שנמכרו מיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2021	סה"כ יח"ד שנמכרו עד ליום 31.12.2021	הכרה ברווח גולמי בתקופת הדוח מיחידות מכורות ולפי שיעורי הביצוע נכון ליום 31.12.2021	
							רווח גולמי בתקופת הדוח (באלפי ש"ח)	מספר יחידות דיור מכורות ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי בתקופת הדוח
מגרש 113 במתחם ח – 501 בחולון – (חלק החברה 50%)	החברה והשותף – קבוצת מזרחי	קבוצת מזרחי	80	61	1	61	4,093	61 יח"ד מכורות ו-100% ביצוע
פרויקט 212 בחולון (חלק החברה כ- 88%)	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	33	29	3	29	1,672	29 יח"ד ו-100% ביצוע
פרויקט 208 בחולון (חלק החברה כ- 67%)	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	24	16	3	16	811	16 יח"ד ו-100% ביצוע
פרויקט רפידים בת"א (חלק החברה כ- 96%)	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	26	25	7	20	9,894	20 יח"ד ו-100% ביצוע
פרויקט 204 ביבנה	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	34	34	13	34	8,419	34 יח"ד ו-100% ביצוע
פרויקט 264 ביבנה	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	24	24	10	24	5,153	24 יח"ד ו-100% ביצוע
פרויקט 2020 ביבנה	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	22	22	5	22	6,590	22 יח"ד ו-100% ביצוע
פרויקט במגרש 102 במתחם ח-501 בחולון	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	96	68	24	35	5,967	35 יח"ד ו-42.07% ביצוע
פרויקט 253 ביבנה	החברה	נ. נתנאל בניה בע"מ	38	38	27	27	7,490	27 יח"ד ו-41.07% ביצוע
סה"כ			377	317	93	268	50,089	--

בתקופה שתחילתה ביום 1/1/22 ועד לתאריך החתימה על הדוח הכספי מכרה החברה סך של 13 יח"ד נוספות בהיקף של כ- 48 מיליוני ש"ח.

1.5 סטאטוס פרויקטים

לתאריך הדוח, החברה מתכננת, ובונה כ- 1,809 יחידות דיור כמפורט להלן:

א. פרויקטים בבניה ושיווק

שם הפרויקט	מס' יח"ד בביצוע ליום 31.12.2021	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2021	שווי חוזי של מכירות באלפי ש"ח	מועד סיום בניה צפוי/בפועל
רפידים	26	20	163,742 (*)	הסתיים
חולון מתחם ח-370 מגרש 212	33	29	68,070 (*)	הסתיים
חולון מתחם ח-370 מגרש 208	24	16	41,784 (*)	הסתיים
מגרש 2020 יבנה	22	22	45,750	הסתיים
מגרש 264 יבנה	24	24	48,737	הסתיים
מגרש 253 יבנה	38	27	57,548	רבעון שלישי 2022
מגרש 204 יבנה	34	34	65,302	הסתיים
חולון מתחם ח-501 מגרש 102	96	35	122,621 (*)	רבעון שלישי 2023
סה"כ	297	207	613,554	

(*) לא כולל תשלומי איזון של בעלי קרקע והכנסות משרותי בניה.

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	כמות יחידות הדיור בפרויקט	כמות יחידות הדיור בפרויקט המהוות את חלקה של החברה
הגוש הגדול בתל אביב	236	13.11
תמא 38 - אנילביץ' חולון	36	36
תל אביב התרסי	36	21.6
עתלית	73 (*)	73
בת ים מגרש 11	154	38.4
תל אביב פלורנטיין 7083/128	100	100
בת ים מגרש 13	62 (***)	31
פרויקט אילת שחמון 11	115	57.5
פרויקט "אטלנטיס" - בת ים מגרש 44 5027	148 (**)	44.58
תל אביב יחזקאל 38-40	29	14
תל אביב צייטלין 21	30	13
תל אביב שטרוק 7-9	31	15
ביתר עלית	405 (***)	405
דוד המלך גוש 6111 חלקה 104 בת"א	31	16
ויצמן גוש 6213 חלקה 857 בת"א	26	13
סה"כ	1,512	891.19

(*) הועדה המקומית אישרה את הבקשה לתכנית דירות גג/גן שבמסגרתה ייבנו 73 יחידות.

(**) החברה והשותף פועלים להגדלת זכויות לפי שבס לכ-175 יח"ד.

(***) משרד השיכון פועל להגדלת התבי"ע לפי 780 יח"ד ושטחי מסחר.

(****) החברה והשותף פועלים להגדלת זכויות לפי שבס ל-73 יח"ד.

השינויים בסעיפי המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים		הסעיף
	2020	2021	
	(באלפי ש"ח)		
יתרת מזומנים ושווי מזומנים ללא שינוי מהותי ממספרי ההשוואה.	34,110	35,642	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה מורכבת בעיקר מפיקדונות משועבדים לפרויקטים שבליוי פיננסי, הגידול נובע ממכירות דירות פרויקטים במגרש 102 בחולון ובמגרש 253 ביבנה ומנגד שחרורים כתוצאה מהתקדמות הפרויקטים.	3,275	8,983	פקדונות לזמן קצר
היתרה מורכבת בעיקרה מהכנסות לקבל בגין עסקאות מכירת קרקעות מגרש 30 בבת ים ומגרש 34 בתל אביב שהוכרו כהכנסה בסך של כ-70 מיליון ש"ח, וכן כתוצאה מהכרה בהתאם ל-IFRS 15: רפידים בתל אביב, 2020 ביבנה, 253 ביבנה ו102 בחולון המשקפות את יתרת התקבולים הצפויים להתקבל בגין עסקאות המכירה בניכוי מקדמות בסך של כ-15 מיליון ש"ח וסך של כ-4 מיליון ש"ח בגין יתרת חוב בגין דמי שכירות שכירות דיירים.	69,241	89,224	לקוחות והכנסות לקבל
הגידול לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מהסך 70 מיליון ש"ח הכנסות לקבל ממכירת מגרשים כאמור לעיל בנכוי ירידה של כ-53 מיליון ש"ח הכנסות לקבל בהתאם ל-IFRS 15.			
הרכב הסעיף הינו מהוצאה מראש עבור מיסים וריבית לשנה מראש בגין קרקע בניו יורק WEST 54 בסך של כ-4 מיליון ש"ח, סך של כ-1.6 מיליון ש"ח בגין חייבים בעסקת מכירת זכויות מקרקעין ברחובות, העמדת הלוואה נוספת לשותף בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח ובגין תוספות ושינויים מעבר למפרט המקורי ללקוח בסך של כ-2 מיליון ש"ח שהתקבלו במהלך שנת 2022 והיתרה מחייבים אחרים.	8,883	11,587	חייבים ויתרות חובה
העליה בחייבים ויתרות חובה לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2021 נובעת בעיקר מהעליה בהוצאות מראש כאמור לעיל.			
בתקופת הדוח נרשמה ירידת ערך מהשקעה בחברת ההזנק המהווה 12.73% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ההזנק.	1,725	173	השקעות בחברות
היתרה מייצגת שווי הוגן של השקעה בניירות ערך.	-	5,003	נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן
היתרה משקפת עלויות זכויות מקרקעין בחלקה 122 גוש 5027 בבת ים בסך של כ-3 מיליון ש"ח ובחלקה 341 בגוש 3704 ברחובות בסך של 30.4 מיליון ש"ח אשר סווגו למלאי מיועד למכירה בעקבות עסקאות המכר בגין בתקופת הדוח.	-	33,315	מלאי מקרקעין מיועד למכירה
הגידול בסעיף נובע מהשקעות נוספות בסך של כ-28 מיליון ש"ח בפרויקט רפידים בתל ברוך בתל אביב, מהשקעה במגרש 102 בסך של כ-30 מיליון ש"ח מהשקעה בפרויקט מגרש 264 בסך של כ-6 מיליון ש"ח, מהשקעה בפרויקט מגרש 2020 ביבנה בסך של כ-8 מיליון ש"ח, מהשקעה בפרויקט מגרש 204 ביבנה בסך של כ-5 מיליון ש"ח, מהשקעה בפרויקט מגרש 253 ביבנה בסך של כ-22.9 מיליון ש"ח, מגרש 44 בבת ים בסך של 19 מיליון ש"ח, בפרויקט יפו גוי"ח 9000/23 בסך של 5.5 מיליון ש"ח, ביתר עילית בסך של כ-43 מיליון ש"ח, בפלורנטיין 7083/128 בסך של כ-17 מיליון ש"ח, בפרויקט בניו יורק ברחוב 54 WEST סך של כ-82 מיליון ש"ח ומהשקעות נוספות בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח.	406,003	475,347	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
מנגד, הגידול קוּוּז מקיטון בסעיף הנובע מהכרה בהכנסה בפרויקטים בהתאם להתקדמות קצב הבנייה והמכירות, בפרויקט רפידים בסך של כ-71 מיליון ש"ח, בפרויקט מגרש 212 בחולון בסך של כ-5 מיליון ש"ח, פרויקט 264 ביבנה בסך של כ-21.9 מיליון ש"ח, מפרויקט 2020 בסך			

דוח הדירקטוריון

של כ-17 מיליון ש"ח, מפרויקט 204 ביבנה בסך של כ-22.4 מיליון ש"ח, מפרויקט 102 בחולון בסך של כ-45.6 מיליון ש"ח, מפרויקט 253 ביבנה בסך של כ-31.2 מיליון ש"ח ומפרויקט 208 בחולון בסך של כ-7 מיליון ש"ח.			
היתרה מורכבת מעלויות תיווך בפרויקטים של החברה.	463	740	הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
עיקר הגידול בסעיף זה נובע מרכישת זכויות בביתר עילית בסך של כ-50 מיליון ש"ח, בויצמן חולון גוי"ח 172/100 בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, השקעה נוספת בבאר שבע גוי"ח 38001/68 5.7 מיליון ש"ח, רכישת קרקע ברמת גן גוי"ח 6128/223 בסך של 15.2 מיליון ש"ח, רכישת קרקע מגרש 108 שכונת ידידיה בתל אביב בסך של 8.2 מיליון ש"ח, ברמת גן גוי"ח 6206/7 10.7 מיליון ש"ח, השקעה נוספת במגרש 11 בבית ים גוי"ח 5027/130+123 בסך של 2.4 מיליון ש"ח, רכישת מגרש 3 בלוד בסך של כ-32 מיליון ש"ח, מנגד שינוי סיווג קרקעות של חלקה 34 גוש 6885 בתל אביב בסך של 25.1 מיליון ש"ח, חלקה 82 גוש 5027 בבית ים בסך של 7.5 מיליון ש"ח, 3.3398 יח' מתוך 19.41 יח' במגרש 13 גוי"ח 5027/122 בבית ים בסך של 2.9 מיליון ש"ח.	112,187	215,305	מלאי מקרקעין ושלומים ע"ח מלאי מקרקעין
עיקר הגידול בסעיף זה הינו מהשקעות נוספות בסך של כ-46 מיליון ש"ח בקרקעות המורכבים מ-33 מיליון ש"ח ב"בית ברח' אנילביץ' 50", הגדלת שיעור החזקה בקרקעות 6872/22 ברטנוב חולון בסך של כ-11 מיליון ש"ח וסך של כ-2 מיליון ש"ח בקרקע 6015/111 חולון, משערוך קרקעות הגדוד העברי בתל אביב, קרקע בחולון ברח' ברטנוב גוי"ח 6872/22 וחיטבת הקרקע בא.ת חולון גוי"ח 6015/111 בסך של כ-13 מיליון ש"ח.	318,970	378,487	נדל"ן להשקעה
השינוי בסעיף ההשקעה נובע בעיקרו מעליית ערך הנכס בסך כ כ-28 מיליון ש"ח כתוצאה מהערכת שווי שהתבצעה בתקופת הדוח וכן כתוצאה מעלויות השקעה ומרכישת קומות נוספות בחלקות 88 ו-97 בנכס "בית גאון" (מייצג את 50% חלק החברה), בנכוי ירידה בהשקעה בגין פרעון הלוואה ע"י השותף בסך כ 6 מיליון ש"ח.	55,382	77,430	עסקה משותפת בנדל"ן להשקעה
עיקר הקיטון בסעיף זה נובע מפחת לתקופה.	2,083	1,382	רכוש קבוע, נטו
היתרה מורכבת מהיוון חוזי חכירה לזמן ארוך, בהתאם לדיווח בתקן IFRS 16.	1,088	559	נכסי זכות שימוש
החברה, באמצעות חברה בת שהוקמה לשם כך ("חברת הבת"), רכשה את מלוא הון המניות של חברה פרטית שהינה חברה קבלנית בעלת סיווג ג' מרשם הקבלנים. עלות הרכישה, בתוספת עלות בגין הסכם היעוץ שנחתם בגינה, מסתכמות לסך של כ-1,125 אלפי ש"ח שהוצגו במאזן כרכוש אחר.	1,125	1,125	רכוש אחר
	1,014,535	1,334,302	סה"כ נכסים
הגידול נובע מנטילת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-72 מיליון ש"ח בגין מימון פרויקט ביתר עילית ונטילת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-36 מיליון ש"ח (מהווה 50% חלק החברה) בגין מימון פרויקט מגרש 44 בבית ים, בגין מימון מגרש 3 בלוד בסך של 28 מיליון ש"ח, בגין קרקע ברחוב 54 WEST בניו יורק סך של כ-60 מיליון ש"ח ובגין "הבית ברח' אנילביץ' 50" סך של כ-17 מיליון ש"ח. מנגד נפרע אשראי חלקי בסך של כ-100 מיליון ש"ח בפרויקט רפידים בתל אביב, פרעון אשראי חלקי בפרויקט 102 בחולון ויבנה מגרש 253 ופרעון אשראי מלא בפרויקט יבנה מגרשים 204, 264 ו-2020.	381,681	505,373	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסים
הקיטון בסעיף זה נובע מירידה בהיקף הפרויקטים שבביצוע.	32,481	27,617	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הסעיף מורכב מהוצאות ריבית שנצברו בגין אגרות החוב שבמחזור בסך כולל של כ-3,793 אלפי ש"ח, מהפרשה לגמר עבודות בדק ותביעות בסך של כ-7,409 אלפי ש"ח, בנוסף, מיסים לשלם בסך של כ-493 אלפי ש"ח, הכנסות מראש משוכרים בגין מרכז מסחרי 111 בסך של כ-634 אלפי ש"ח, מוסדות עובדים סך של 612 אלפי ש"ח ומע"מ בסך של 2,310 אלפי ש"ח, בעלי מניות המיעוט ב"תל דן" 220 אלפי ש"ח והוצאות לשלם נוספות לנותני שירותים, ספקים וזכאים שונים בסך של כ-2,765 אלפי ש"ח.	16,703	19,076	זכאים אחרים ויתרות זכות

דוח הדירקטוריון

הפרויקט הסתיים.	1,547	-	התחייבות בגין עסקה משותפת להקמת בנין למגורים
הסעיף מהווה תמורה כספית חלקית בגין עסקאות שטרם הוכר הרווח בגין מכירת קרקע ברח' בן יעקב 18 ברחובות בסך של 22 מיליון ש"ח וכן תמורה כספית חלקית ממכירת 3.3398 יח' מקרקע מגרש 13 בבת ים 5027 בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח.	-	23,837	הכנסות נדחות
הגידול בהתחייבות למס נדחה נובע בעיקר מרישום מיסים נידחים בסך כ-10 מיליון ש"ח בגין עליית ערך לנדל"ן להשקעה והיתרה מהפרשי עיתוי בעיקר בגין ההדלים בין הכרה בהכנסה עפ"י IFRS לבין מועד ההכרה בהכנסה לצרכי מס.	12,769	28,634	מיסים נדחים
היתרה בסעיף זה משקפת את השווי ההוגן של שירותי הבניה שהחברה התחייבה לתת לבעלי הקרקע בפרויקט 102 בחולון. מנגד קיטון בהתחייבות הנובע מהפשרת ההתחייבות כתוצאה מהדיווח בהתאם ל- IFRS 15 לפרויקטים 212 ו-208 בחולון שנסתיימו.	5,246	2,764	התחייבות למתן שירותי בניה
התחייבות בגין תשלומי החכירה בהתאם לדיווח בתקן 16 IFRS. הירידה נובעת מההפחתה בתקופה.	1,111	682	התחייבות בגין חכירה
היתרה נובעת ממקדמות בגין הזמנות שינויי דיירים	60	95	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
הגידול בסעיף נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב (סדרה יב') והרחבתה של הסדרה בסך נטו של כ-166 מיליון ש"ח והרחבת סדרה יא' בסכום של 30 מיליון ש"ח מנגד פרעון מלא של אג"ח סדרה ח' פרעונות חלקיים לאג"ח סדרות ט', י', יא'.	293,602	395,316	אגרות חוב
	745,200	1,003,394	סה"כ התחייבויות

1.7 תוצאות הפעילות

השינויים בסעיפי הרווח והפסד נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

הסברי החברה	2019	2020	2021	הסעיף
בתקופת הדוח החברה הכירה בהכנסות ממכירת דירות בפרויקט 102 בחולון בסך של כ- 51.6 מיליון ש"ח, ממכירת דירות בפרויקט מגרש 212 בחולון בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח, ממכירת דירות בפרויקט 208 בחולון בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח, ממכירת דירות בפרויקט 264 ביבנה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח, ממכירת דירות בפרויקט 204 ביבנה בסך של כ- 30.7 מיליון ש"ח, ממכירת דירות בפרויקט 2020 ביבנה בסך של כ- 23.6 מיליון ש"ח, ממכירת דירות בפרויקט 253 ביבנה בסך של כ- 38.7 מיליון ש"ח וממכירת בתים פרטיים בפרויקט רפידים בתל אביב בסך של כ- 81 מיליון ש"ח בנוסף הכירה בהכנסה ממכירת קרקעות מגרש 34 בתל אביב וקרקע מגרש 30 בבת ים בסך של 69.6 מיליון ש"ח והיתרה משינויים שהוזמנו ע"י דיירים.	90,933	192,383	338,607	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
הכרה בהכנסה ממכירת חנות ב"פארק תמר"	7,132	-	-	הכנסות ממכירת

דוח הדירקטוריון

נדל"ן להשקעה				ברחובות.
הכנסות מנדל"ן מניב	18,219	16,065	15,578	הכנסות מדמי שכירות וניהול מנדל"ן מניב – מגרש מסחרי 111 בחולון, "פארק תמר" ברחובות והבית ברח' אנילביץ 50" בתל אביב וכן דמי ניהול מנכס בשותפות "בית גאון".
רווח גולמי ממכירת דירות, קרקעות ונדל"ן להשקעה	88,086	49,825	37,074	הרווח נובע ממכירת דירות בפרויקטים (הכולל שינוי דיירים) סך של כ- 116.6 מיליון ש"ח, רווח ממכירת קרקעות בסך של כ- 29.6 מיליון ש"ח ורווח מהשכרת הנכסים המניבים: "מרכז מסחרי 111" בחולון, "פארק תמר" ברחובות ו"הבית ברח' אנילביץ 50" בתל אביב בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	13,141	14,301	20,381	בתקופת הדוח רשמה החברה עליית ערך בשווי ההוגן בסך של 13.1 מיליון ש"ח בגין קרקעות המסווגות כ-נדל"ן להשקעה: הגדוד העברי בתל אביב, מגרש 6872/22 בחולון וכן במגרש 6015/111 בחולון. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי, ראו באור 10 בדוחות הכספיים.
הוצאות מכירה ושיווק	(6,068)	(4,028)	(3,643)	הסעיף מורכב מסך של כ- 1,860 אלפי ש"ח בגין שכר עובדי השיווק והפרסום לתקופה, סך של כ- 1,448 אלפי ש"ח בגין הוצאות פרסום לתקופה, סך של 2,438 אלפי ש"ח בגין הוצאות תיווך לתקופה. יתרת ההוצאות נובעת מפחת משרדי מכירות בסך של כ- 177 אלפי ש"ח. על פי התקינה הבינלאומית (IFRS), הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט בנסיבות מסוימות. הגידול בהוצאות בתקופת הדו"ח נובע מהגידול בהיקפי פעילות החברה.
הוצאות וכלליות הנהלה	(13,352)	(11,360)	(10,750)	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדו"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 1,760 אלפי ש"ח נובע בעיקר מעליה בהוצאות אחזקת משרדים בסך של 511 אלפי ש"ח, משכורות ונלוות בסך של כ- 1,457 אלפי ש"ח ואגרות וביטוחים בסך של 308 אלפי ש"ח.
הוצאות מימון	(36,902)	(27,887)	(24,070)	הסעיף מורכב בעיקרו מהוצאות מימון בגין האג"ח (הפחתת הוצאות הנפקה וניכיון, והוצאות ריבית) בסך של כ- 20,904 אלפי ש"ח, מהוצאות ריבית בסך של כ- 13,241 אלפי ש"ח בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים, מהוצאות בגין ריביות ועמלות בסך של כ- 2,757 אלפי ש"ח (כולל רישום הוצאות ריבית והטבות מחברה קשורה שנרשמו כנגד קרן הון בסך של כ- 655 אלפי ש"ח).
הכנסות מימון	348	1,501	798	סך של כ- 189 אלפי ש"ח מהכנסות המימון נובע מהכנסה מריבית בגין הלוואה לשותף בעסקת "בית גאון", הכנסה מרווחים של תיק השקעות בסך של 99 אלפי ש"ח וכן הכנסות מימון בסך של כ- 60 אלפי ש"ח כוללות הכנסות ריבית מפיקדונות.
הכנסות/(הוצאות) אחרות	(1,552)	27	-	הכרה בירידת ערך בהשקעת חברת הזנק "איויא".
חלק ברווחי/ (הפסדי) עסקה משותפת – החברה	36,868	3,870	29,387	ההרכב הינו חלק החברה ברווחי אקוויטי בפרויקט מגרש 113 בשותפות עם צד ג' בסך של כ-4 מיליון ש"ח (לפרטים ראו באור 18

דוח הדירקטוריון

113 וחברות כלולות				בדוחות הכספיים), כמו כן חלק החברה ברווחי אקוויטי בעסקת בית גאון בתל אביב בסך של כ- 33 מיליון ש"ח (לפירוט ראו באור 11 בדוחות הכספיים).
מסים על הכנסה	11,701	5,671	18,765	בתקופת הדוח לחברה הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח, ובגין הוצאות מיסים נדחים בסך של 15.9 מיליון ש"ח.
רווח (הפסד) נקי לתקופה	37,476	20,578	61,804	הרווח הנקי לתקופה נובע מההכרה ברווח בגין פרויקטים בבניה ומכירות קרקעות שבהתאם לתקן בינלאומי IFRS 15 בתוספת הרווחים משערוכי קרקעות נדל"ן להשקעה בחולון ובתל אביב בהתאם להערכות השווי שנתקבלו משמאי המקרקעין.

שנה שנסתיימה ביום 31.12.21 מבוקר	10-12/21 בלתי מבוקר	7-9/21 בלתי מבוקר	4-6/21 בלתי מבוקר	1-3/21 בלתי מבוקר	
356,826	147,394	60,764	83,272	65,396	הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ונדל"ן להשקעה
268,740	102,755	48,726	65,467	51,792	עלות הדירות שנמכרו, המקרקעין ונדל"ן להשקעה
88,086	44,639	12,038	17,805	13,604	רווח (הפסד) גולמי ממכירת דירות, מקרקעין ונדל"ן להשקעה
13,141	-	13,141	-	-	עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
101,227	44,639	25,179	17,805	13,604	רווח (הפסד)
6,068	1,253	1,149	2,097	1,569	הוצאות מכירה ושיווק
13,352	4,058	3,053	3,567	2,674	הוצאות הנהלה וכלליות
81,807	39,328	20,977	12,141	9,361	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
36,902	10,967	8,414	9,576	7,945	הוצאות מימון
348	125	203	11	9	הכנסות מימון
(1,552)	(1,523)	(29)	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
43,701	27,119	12,737	2,576	1,425	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
36,868	1,534	2,966	29,907	2,461	חלק החברה ברווחי עסקאות משותפות
18,765	6,559	3,682	7,591	933	מסים על הכנסה
61,804	22,239	11,841	24,892	2,953	רווח (הפסד) נקי לתקופה

א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 179,145 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 50,862 אלפי ש"ח ששימשו לפעילות שוטפת בשנת 2020. התזרים השלילי לתקופה נובע, בעיקרו, מהעלייה במלאי בניינים בסך של 70,230 אלפי ש"ח להקמה ועליה במלאי מקרקעין בסך של 136,433 אלפי ש"ח.

ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו מפעילות השקעה הסתכמו לסך של כ- 27,791 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה למזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 3,857 אלפי ש"ח בשנת 2020. התזרים השלילי מפעילות השקעה נובע בעיקרו מגידול עקב השקעה בחברה שאוחדה לראשונה בסך של כ-14,269 אלפי ש"ח, גידול בנדל"ן להשקעה בסך של 13,253 אלפי ש"ח ובהשקעות לזמן קצר בסך 10,613 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של 208,468 אלפי ש"ח לעומת סך מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של 33,121 אלפי ש"ח בשנת 2020. התזרים החיובי לתקופה נובע בעיקרו מתמורה שהנפקת אגרות חוב בסך של 196,387 אלפי ש"ח ואשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים בסך 114,785 אלפי ש"ח. לעומת זאת במהלך השנה הקלנדארית נפרעו אגרות חוב בסך 98,023 אלפי ש"ח.

1.9 גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות

בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה המאוחדים ו"סולו" ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ודוחותיה הכספיים "סולו" של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 קיים הון חוזר חיובי בסך של כ- 38,035 אלפי ש"ח וכ- 103,321 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כמו-כן, בדוחותיה הכספיים המאוחדים ו"סולו" של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 קיים הון חוזר חיובי בבחינת נכסים והתחייבויות לתקופה של שנים עשר חודשים (במקום סיווג על פי המחזור התפעולי) בסך של כ- 133,566 אלפי ש"ח וכ- 141,372 אלפי ש"ח, בהתאמה.

לדעת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, אין לחברה בעיית נזילות וזאת בהתבסס על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, שמירה על מסגרות אשראי בבנקים, וכן קבלת אשראי כנגד נכסים של החברה שאינם משועבדים, מימוש נכסים ששויים גבוה מההתחייבויות בגינם וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפי ההון העצמי בפרויקטים של החברה.

סך הנכסים במאזן ממומן באופן הבא (באלפי ש"ח):

אחוז	31.12.2020	אחוז	31.12.2021	
26.55%	269,335	24.80%	330,908	הון
37.62%	381,681	37.88%	505,373	אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים
3.2%	32,481	2.07%	27,617	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
0.01%	60	0.01%	95	מקדמות מרוכשי דירות
1.65%	16,703	1.43%	18,678	זכאים ויתרות זכות
28.94%	293,602	29.63%	395,316	אגרות חוב
1.26%	12,769	2.15%	28,634	מסים נדחים
0.52%	5,246	0.21%	2,764	התחייבות למתן שרותי בניה
0.11%	1,111	0.05%	682	התחייבות בגין חכירה
-	-	1.79%	23,837	הכנסות נדחות
0.15%	1,547	-	-	התחייבות בגין עסקה משותפת להקמת בנין למגורים
100%	1,014,535	100%	1,334,302	סה"כ

1. ממשל תאגידי

• דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו דירקטור אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה. הדירקטורים שהוערכו על ידי הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם גב' אסתר גלעז-רן (דח"צ) ויונתן קורפל. לפרטים אודות הדירקטורים האמורים, ראו תקנה 26 לחלק הרביעי לדוח תקופתי זה להלן.

• גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לתאריך הדוח מכהנים בחברה שלושה דירקטורים בלתי תלויים הכוללים את שתי הדח"ציות, גב' אסתר גלעז-רן וגב' אירן מלכה. כמו כן, מר משה כחלון סווג כדירקטור בלתי תלוי בישיבת ועדת הביקורת של החברה שנערכה ביום 30 בנובמבר 2021.

• גילוי בדבר המבקר הפנימי

א. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

להערכת דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, כישורי המבקר הפנימי וצוותו, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

ב. פרטי המבקר הפנימי:

1. שם המבקר הפנימי: עזרא יהודה; תאריך תחילת כהונה: חודש דצמבר 2012.
2. מר עזרא יהודה הינו רואה חשבון בעל משרד המתמחה בבקורת פנים עזרא יהודה - רוזנבלום יעוץ, בקרה וניהול סיכונים בע"מ העוסק בתחום בקורת פנים מזה שנים רבות. מר עזרא יהודה בעל תואר שני במנהל עסקים בהתמחות מימון וניהול.
3. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית ובתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית.
4. המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה.
5. המבקר הפנימי אינו עובד של התאגיד והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שרות חיצוני.

ג. דרך המינוי

מינוי המבקר הפנימי אושר ע"י ועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש דצמבר 2012.

ד. זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה האירגוני על מבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון, מר אריה נתנאל.

ה. תוכנית העבודה

תכנית העבודה הינה רב שנתית; תוכן תכנית העבודה נקבעה על ידי חברי ועדת הבקורת מתוך רשימה של נושאים רלוונטיים שהוכנה על ידי מבקר הפנים לחברה; הגורמים המעורבים הינם מנכ"ל החברה, ועדת ביקורת; אישור תכנית העבודה נעשה על ידי מנכ"ל החברה וועדת ביקורת; תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי לפי הצורך שיקול דעת לסטות ממנה באישור ועדת ביקורת.

השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת כוללים בין השאר:

פוטנציאל ליעילות וחיסכון; סיכונים טבועים בפעילותה של החברה; רגולציה ותקנות החלות על התאגיד; נקודות תורפה הנראות להנהלה או לוועדות הביקורת ולמבקר – באופן שוטף.

ו. ביקורת בחו"ל או ביקורת של תאגידים מוחזקים

תוכנית הביקורת אינה מתייחסת לתאגידים מוחזקים של החברה.

ז. היקף העסקה

היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו הסתכם בשנת 2021 לכ-296 שעות עבודה. בידי ההנהלה האפשרות להרחבת ההיקף בהתאם לנסיבות.

ח. עריכת הביקורת

על פי הודעת המבקר הפנימי, הביקורת נערכה בהתאם לתקני הביקורת הפנימית המקובלים בארץ ובעולם ובהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, כולל תקנים של לשכת המבקרים הפנימיים (CIA) ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992 וחוק החברות.

ט. גישה למידע

למבקר הפנימי גישה מלאה, מתמדת, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית למערכות המידע ולנתונים כספיים לצורך הביקורת על פי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

י. דין וחשבון המבקר הפנימי

דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ונידונים עם הנהלת החברה והמנכ"ל, וכן עם ועדת הביקורת.

דוחות הביקורת שהוגשו לשנת 2021 עסקו בנושאים:

- עסקאות עם בעלי עניין ועסקאות מהותיות מסוימות - דוח סופי מיום 8.3.21 שנדון בועדת הביקורת בישיבתה ביום 22.3.21

- גביית דמי שכירות - דוח סופי מיום 11.3.21 שנדון בועדת הביקורת בישיבתה מיום 22.3.21

- סקר ציות מעילות והונאות - דוח סופי מיום 8.8.21 שנדון בועדת הביקורת בישיבתה מיום 29.8.21 ובישיבת המשך ביום 30.11.21

- גביה מרוכשי דירות - דוח סופי מיום 24.11.21 שנדון בועדת הביקורת בישיבתה מיום 30.11.21.

בישיבות שהתקיימו הציג המבקר בפני חברי ועדת הביקורת את ממצאי הביקורת בהתייחס לדוחות הסופיים האמורים.

כמו כן נערכו דיונים בהמלצות המבקר תוך התייחסות לתגובת החברה וסוכמו דרכי הטיפול בתחומים. הדוחות הוצגו בפני חברי ועדת הבקורת לפני הישיבות. בישיבות סקר המבקר הפנימי את ממצאי הבקורת בהתייחס לדוחות בקורת הפנים האמורים ונערכו דיונים בהמלצות המבקר, תוך התייחסות לתגובת

דוח הדירקטוריון

החברה לדוח וסוכמו דרכי ההתייעלות והטיפול בתחומי הדוחות וכן נדונו נושאים לדוחות הבקורת הבאים.

י.א. תגמול

תגמול המבקר הפנימי מבוסס על שעות עבודה בפועל. עלות שכ"ט מבקר הפנים עזרא יהודה הינה 215 ש"ח לשעה.

לדעת הדירקטוריון, אין בגמול המבקר הפנימי בכדי להשפיע או לפגום בהפעלת שיקול דעתו המקצועי. החברה קבעה כמדיניות חיונית את עצמאות הביקורת ולכן, המבקר הפנימי אינו תלוי בחברה ובהנהלתה.

• שכר רואי החשבון המבקר

שם המשרד המבקר	השירות	שנת 2021 בשעות	שנת 2021 באלפי ש"ח	שנת 2020 בשעות	שנת 2020 באלפי ש"ח
עובדיה פיק קריכלי ושות'	שירותי ביקורת ומיסוי	2,311	360	1,935	305
	תשקיף ושירותים נלווים	528	185	123	30

• תרומות

למועד הדוח, לחברה אין מדיניות תרומות. בתקופת הדוח החברה תרמה סך של כ- 114 אלפי ש"ח, למיטב ידיעת החברה לא קיימים קשרים בין מקבלי התרומות ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו.

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

• אומדנים חשבונאים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. בין אלו קיימים אומדנים המצריכים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

הנהלת החברה מבססת את האומדנים וההערכות על פי ניסיון העבר ועל פי גורמים נוספים שלדעתה הינם רלבנטיים בהתחשב בנסיבות העניין. התוצאות בפועל יכול שיהיו שונות מהערכות אלה תחת הנחות או תנאים שונים.

קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן בהתאם לתקן חשבונאות מספר 16 נדל"ן להשקעה מתבצעת בעיקר ע"י מומחי נדל"ן בלתי תלויים אשר קבעו את מחיר השוק שלהם. מחיר השוק הינו השווי ההוגן המוחלף במועד ביצוע הערכת השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון, בעסקה שאינה בין צדדים קשורים. בקביעת השווי ההוגן נלקח בחשבון בין היתר מיקום הנכס. השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ולפיכך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

אומדני ההכנסות הצפויות מתבססים על מחירוים שהוכנו ע"י הנהלת החברה והמבוססים על צפי הנהלת החברה באשר למחירי המכירה של הדירות בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.

אומדני העלויות הצפויות מתבססים על תקציבים מאושרים שמוכנים ע"י הנהלת החברה ו/או ע"י השמאי המלווה לפרויקטים בליווי לגבי עלות כל פרויקט ואשר נסמכים, בין היתר, על הסכמים שנחתמו עם קבלני ביצוע וניסיון העבר אותו צברה החברה בעת בניית פרויקטים דומים.

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון ובמקרה של הפסד צפוי, ההפסד נרשם לעלויות הבניה בתקופות הרלוונטיות ומדווח בפועל בדיווחי החברה.

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב בעת ההנפקה (באלפי ש"ח)	שווי נקוב מוערך מחדש ליום הדוח* (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה (אלפי ש"ח) (עד ליום הדוח)	שווי בורסאי (אלפי ש"ח) ליום הדוח	השווי ההוגן בדוחות הכספיים האחרונים (אלפי ש"ח)	סוג הריבית – אם משתנה לציין מנגנון	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה של אג"ח
ט	21.6.17 25.10.17	100,000	50,000	-	50,890	49,791	4.85%	30 ביוני 2020 עד 31 ביוני 2022 וביום 31 בדצמבר 2020 עד 2022.	30 ביוני בכל אחת מן השנים 2018 עד 2022 וביום 31 בדצמבר בכל אחת מן השנים 2018 עד 2022.	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בסעיפים 8.1-8.2 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות.
י	16.10.18 21.4.20	89,088	79,710	244	85,848	78,357	1.8% צמוד למדד	30 באוקטובר 2019 עד 2024	ביום 30 באפריל בכל אחת מן השנים 2019 עד 2024 וביום 30 באוקטובר בכל אחת מן השנים 2019 עד 2024	פדיון מוקדם ביוזמן הבורסה ו/או החברה, כמפורט בסעיפים 7.1-7.2 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות.
יא	21.11.19 26.10.20 7.12.21	100,000	100,000	397	104,620	99,311	4.68%	31 במאי 2021 וביום 31 במאי עד 30 בנובמבר 2023	ביום 31 במאי בכל אחת מן השנים 2020 עד 2023 וביום 30 בנובמבר בכל אחת מן השנים 2020 עד 2023	פדיון מוקדם ביוזמן הבורסה ו/או החברה, כמפורט בסעיפים 7.1-7.2 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות.
יב	12.1.21	166,000	הונפקו לאחר מועד הדוח	3,152	173,710	166,000	4.53%	31 בינואר ו – 31 ביולי 2023 עד 2027	ביום 31 בינואר בכל אחת מן השנים 2022 עד 2027 וביום 31 ביולי בכל אחת מן השנים 2021 עד 2026	פדיון מוקדם ביוזמן הבורסה ו/או החברה, כמפורט בסעיפים 7.1-7.2 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות.

• **פרטים בדבר הנאמנים לסדרות אג"ח:**

סדרת אגרות חוב	שם הנאמן	שם האחראי על הסדרה	דרכי ההתקשרות	כתובת
(סדרה ט') (סדרה י') (סדרה יא') (סדרה יב')	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	מר דן אבנון ו/או מירב עופר כהן	טל': 03-5274867 פקס: 03-5271451 דואל: hermetic@hermetic.co.il	רח' ששת הימים 30, בני ברק.

• **בטחונות למחזיקי אגרות החוב של החברה**

סדרה	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח)	שינויים שחלו בנכס המשועבד במהלך שנת 2021	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך שנת 2021 תתואר הדרך בה אושרו.
(סדרה י')	שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי, מאת ומתוך חשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות), וכן שעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום, יחיד וראשון בדרגה, על כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, לרבות הפירות בגינם, כפי שיהיו בו מעת לעת. – ראו סעיף 6.2.3 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה י') של החברה.	-	-	-	למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף	להוראות בקשר עם השעבודים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה י') שצורף לדוח הצעת מדף מיום 16 באוקטובר 2018 (אסמכתא: 01-2018-096966).
	שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה (100%) של החברה לקבלת "הכנסות פארק תמר" – ראו סעיף 6.2.2 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה י') של החברה.	-	-	-	למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף	
	משכנתא יחידה ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום ושעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בפארק תמר - ראו סעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה י') של החברה.	-	-	לפרטים אודות אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים ראו סעיף 6.10 לשטר הנאמנות המתייחד לאגרות החוב (סדרה י') של החברה	למיטב ידיעת החברה השעבוד תקף	

• **פרטים נוספים אודות אג"ח מהסדרות השונות**

אמת מידה פיננסית								סדרה
יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה		יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן			הון עצמי מינימלי			
נכון ליום 31 בדצמבר 2021**	סף שנקבע כעילה לפרעון מיידי *	נכון ליום 31 בדצמבר 2021**	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סף מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי *	נכון ליום 31 בדצמבר 2021**	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	סף מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי *	
72.11%	לא יעלה על 85%	29.26%	21%	20%	331.2	110 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח	ט
			21%	20%		130 מיליון ש"ח	120 מיליון ש"ח	***י
			21%	20%		140 מיליון ש"ח	130 מיליון ש"ח	יא
			20%	19%		140 מיליון ש"ח	130 מיליון ש"ח	יב

* לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

*** בהתאם לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה י') של החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחס הלוואה לבטוחה שלא יעלה על 80%. נכון ליום 31.12.2021, יחס הלוואה לבטוחה עומד על כ-66.22%.

לפי נתוני הטבלה לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשה להן במסגרת הנפקת אגרות החוב של החברה, בין אם במסגרת המדיניות החשבונאית הקודמת ובין אם במסגרת המדיניות החשבונאית הנוכחית (לאחר יישום IFRS 15).

כמו כן, בשטרי הנאמנות של כל אחת מסדרות אגרות החוב קיימות מגבלות על חלוקת דיבידנד שעניינן עמידה בהון עצמי מינימלי ויחס מינימלי של הון עצמי למאזן לחלוקת דיבידנד כמפורט להלן:

אגרות חוב (סדרה ט') – חלוקה שלא תעלה על 35% מהרווח הנקי של החברה, עמידה לאחר החלוקה כאמור בהון עצמי מינימלי של 120 מיליון ש"ח וביחס הון למאזן של 22%.

אגרות חוב (סדרה י') – חלוקה שלא תעלה על 35% מהרווח הנקי של החברה, עמידה לאחר החלוקה כאמור בהון עצמי מינימלי של 150 מיליון ש"ח וביחס הון למאזן של 22%.

אגרות חוב (סדרה יא') – חלוקה שלא תעלה על 35% מהרווח הנקי של החברה, עמידה לאחר החלוקה כאמור בהון עצמי מינימלי של 160 מיליון ש"ח וביחס הון למאזן של 23%.

אגרות חוב (סדרה יב') – עמידה לאחר החלוקה כאמור בהון עצמי מינימלי של 160 מיליון ש"ח וביחס הון למאזן של 22%.

פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:

הערכות השווי כאמור פורסמו במסגרת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30/9/2021 שפרסמה החברה ביום 30 בנובמבר 2021 (מס' אסמתכא: 174552-01-2021) ומצורפות לדוח זה על דרך ההכללה.

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים שיפוי?	מודל הערכה	ההנחות לפיהן בוצעה הערכה
מגרש 111 בחולון החלק המסחרי	30/09/2021	160,000	160,000	יוסף רייטן	שמאי מקרקעין מוסמך, מוסמך במנהל עסקים, בוגר הנדסה כימית ובוגר משפטים ובעל תואר שני במשפט מסחרי.	מבצע הערכות שווי לחברות שונות במשק.	בלתי תלוי	כן	גישת היוון הכנסות	הנכס הנישום מהווה נכס להשקעה מניב לאחר גמר בניה אשר החל בפעילותו בשנת 2019. כלל התשלומים לרמ"י שולמו ע"י החברה והם אינם מהווים חיובים כספיים שרובצים על הנכס. מיקום הנכס במרכז העיר חולון, בלב שכונת מגורים חדשה הגובלת במבני ציבור ותרבות מרכזיים בעיר, היקף השטחים המיועדים למסחר, משרדים ומחסנים, קבולת הזכויות, אופן פרישתן והשימושים שהותרו בהם בהתאם להיתר הבניה הקיים, הזכויות במקרקעין הסכמי השכירות שנחתמו אשר בתוקף ורמת דמי השכירות שהושגה בהם. הנכס נשוא חוות הדעת הינו נכס מניב הנמצא, אי לכך אומדן השווי של הנכס כבנוי יוערך תוך שימוש בגישת היוון הכנסות המתאימה יותר לנכס מניב, תוך ביצוע השוואה לדמי שכירות במרכזים מסחריים סמוכים.
פארק תמר ברחובות	30/09/2021	118,337	118,337	יוסף רייטן	שמאי מקרקעין מוסמך, מוסמך במנהל עסקים, בוגר הנדסה כימית ובוגר משפטים ובעל תואר שני במשפט מסחרי.	מבצע הערכות שווי לחברות שונות במשק.	בלתי תלוי	כן	גישת היוון הכנסות	באומדן שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס, הובאו בחשבון השיקולים הבאים: (1) מיקום הנכס במיקום מרכזי בפארק ת.מ.ר. ברחובות. (2) היקף השטחים שנקבעו בהסכם עם חברת אלביט מערכות. (3) העובדה שמדובר בבניין חדש, ייצוגי, מודרני, בעל אדריכלות מרשימה. (4) דמי השכירות החוזיים שנקבעו בהסכם מול חברת אלביט מערכות, זאת לצד דמי שכירות ומחירי המכירה הרווחים לשטחי תעשייה עתירת ידע ולשטחי חניות ומחסנים בסביבה הקרובה. (5) הזכויות במקרקעין – זכות בעלות במושע בכפוף להסכם שיתוף. (6) הובא בחשבון כי הנכס הנישום מנוהל באופן בלעדי על ידי נתנאל גרופ, לאור הסכם השיתוף המאפשר לכל אחת מהשותפים לנהוג מנהל בעלים בזכויותיו ללא הפרעה מצד השותף השני לאור העובדה שהנכס מושכר בשלמות לתקופה של 10 שנים, התבססה גישת השומה על היוון הכנסות, כאשר גישת ההשוואה שימשה לביקורת בלבד.
"בית גאון" בתל אביב	30/09/2021	279,367	279,367	ארז כהן	שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר גיאוגרפיה ומדעי המדינה, בוגר תואר שני – לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה	מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות במשק.	בלתי תלוי	לא	גישת היוון ההכנסות	באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון השיקולים הבאים: (1) הסכם השכירות החתום המממש את הפוטנציאל הגלום בזכויות הנכס. (2) מיקום הנכס בקו ראשון לים. (3) מיקום הנכס הינו בסביבה תיירותית, בגב שכונת נווה צדק האטרקטיבית. (4) הנכס בהליכי בנייה מתקדמים להפיכתו לבית מלון. (5) היתרי הבנייה החלים על הנכס.

					ומשפטן - LL.B					
מתחם ברטנוב בחולון גו"ח 6872/22	30/09/2021	12,303	13,900	ארז כהן	שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר גיאוגרפיה ומדעי המדינה, בוגר תואר שני – לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה ומשפטן - LL.B	מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות במשק.	בלתי תלוי	לא	גישת ההשוואה וגישת החילוץ	6) . הנכס הוערך כמלון בניי וגמור עפ"י היוון שכ"ד לחברה מנהלת, בהתאם להסכם השכירות, בהפחתת יתרת עלויות הבנייה, ובהפחתת מרכיב יזמות המיוחס לשיפוץ ולשינוי השימוש 7) כתוצאה ממשבר נגיף הקורונה ניתנה הפחתת שווי של 5%. באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון השיקולים הבאים: 1. הנכס מהווה בעלות של חב' נתנאל גרופ בע"מ בחלקים בלתי מסויימים של 25.24% בחלקה 22 בגוש 6872. 2. הובא בחשבון מיקומה של החלקה בשכונת קרית אילון, בפינת הרחובות ברטנוב ונעמי שמר בחולון. 3. הובא בחשבון ייעוד החלקה עפ"י תכנית מופקדת ח/ 638 וכי לחברת נתנאל גרופ בע"מ הקצאה במגרש בסך של 26.28% במגרש המיועד למגורים המתוכנן ל-75 יח"ד. 4. הובא בחשבון כי בזכויות ח/ 638 מתקבל שטח ממוצע ליח"ד 103 מ"ר(כולל ממ"ד). 5. הובא בחשבון כי הבעלות בחלקה היא במושע 6. בהתחשב במיקום הנכס והעובדה שהמסחר בנכס מהווה חזית מסחרית בקומת קרקע (ולא מרכז מסחרי) הובאו בחשבון דמ"ש שבגבולות 160 ש"ח/מ"ר בשיעור היוון 7% , בחילוץ לשווי מ"ר מבונה (מע"מ 17%, יזמות 20% ובנייה כ- 7,200 ש"ח/מ"ר) . 7. הובאו בחשבון עסקאות בסביבת הנכס לשטחים בנויים ולקרקע.
א.ת. חולון גו"ח 6015/111	30/09/2021	6,000	15,848	ארז כהן	שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר גיאוגרפיה ומדעי המדינה, בוגר תואר שני – לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה ומשפטן - LL.B	מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות במשק.	בלתי תלוי	לא	גישת ההשוואה	באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון השיקולים הבאים: 1. הנכס מהווה בעלות בחלקים בלתי מסויימים של 21.92% בחלקה 111 בגוש 6015 . 2. הובא בחשבון מיקומו של הנכס במסגרת המרקם הכללי של הסביבה בשוליים המזרחיים של אזור התעשייה של חולון. 3. הובא בחשבון ייעוד החלקה עפ"י תכנית מאושרת לרפרצלציה. 4. הובא בחשבון ייעוד החלקה ל'תעסוקה' בהתאם לתכנית הכוללנית חולון ח/ 2030 . 5. הובא בחשבון כי בעתיד על בסיס התכנית הכוללנית, תוכן תכנית מפורטת בייעוד תעסוקה, ככל הנראה במסגרת איחוד וחלוקה עם חלקות בעלות ייעוד זהה. 6. הובא בחשבון שטח החלקה בהתאם לממ"ג עיריית חולון לאחר ההפקעות החלות על החלקה.

7. הובא בחשבון כי בהתאם לחוזי הרכישה עולה כי בחלקה קיימת פלישה בשטח של כ- 7 דונם מדוד מתצ"א.										
8. הובא בחשבון כי הבעלות בחלקה היא במושע.										

(*) לאחר התאמה לשווי.

דני נתנאל
מנכ"ל

אריה נתנאל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29 במרץ 2022.

נתנאל גרופ בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

4-5	דוח רואי החשבון המבקרים
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על הרווח או ההפסד
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-85	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של נתנאל גרופ בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

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

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

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן – "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות המידע; (2) בקורות על נדלין להשקעה; (3) בקורות על מלאי בנינים בהקמה ומלאי מקרקעין; (4) בקורות על הכנסות (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 קיימו 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 הבקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית.

כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

חולשה מהותית היא ליקוי, או צירוף של ליקויים, בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי, עד כדי כך שקיימת אפשרות סבירה כי הצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים שנתיים או רבעוניים של החברה לא תמנע או תתגלה במועד. החולשה המהותית הבאה ברכיבי הבקרה המבוקרים זוהתה ונכללה בהערכת הדירקטוריון והנהלה:

החברה לא קיימה בקרה אפקטיבית ברמת הארגון לגבי אישור עסקאות שביצעה החברה עם בעלי שליטה בה, וכי כתוצאה מכשל בזרימת המידע, לא התקיימה בקרה אפקטיבית ברמת הארגון לגבי: אישור עסקה שביצעה החברה עם בעלי שליטה בה, תהליך סגירת וערכת דוחות כספיים לגבי שלמות, דיוק וגילוי של נתונים בדוחות כספיים, ויישום נאות של בחינת מהותיות טעות עבר בדוחות כספיים.

החולשה המהותית הנ"ל הובאה בחשבון בקביעת המהות, העיתוי וההיקף של נהלי בקורת שיושמו בבקורתנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שנסיימה באותו תאריך, ודוח זה אינו משפיע על הדוח שלנו על הדוחות הכספיים האמורים.

לדעתנו בשל השפעת החולשה המהותית שזוהתה לעיל על השגת מטרות הבקרה, החברה לא קיימה באופן אפקטיבי את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 29 במרס 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, והפניית תשומת לב לתיקון טעות עבר מהותית בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שנסיימה באותו תאריך.

Crowe (Israel)

עובדיה פיק קריכלי ושות'
רואי חשבון

רמת גן, 29 במרס 2022

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של נתנאל גרופ בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של נתנאל גרופ בע"מ (להלן - "החברה") והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, את דוחות הרווח והפסד המאוחדים, הדוחות על השינויים בהון ואת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד של החברה והחברות הבנות המאוחדות שלה - לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 29 במרס 2022 כלל חוות דעת שלילית על אותם רכיבים בשל קיומה של חולשה מהותית בבקרה הפנימית.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1 ד 1 לדוחות הכספיים, בדבר תיקון טעות עבר מהותית בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך, הכוללים את מלא השפעת עלויות בהם נשאה א.ד.מ נתנאל בע"מ - חברה קשורה לבעלי השליטה בחברה ולא נזקפו בדוחות כספיים קודמים של החברה, כדלקמן:

1. השבת עלויות עובדים מפקחים ששולמו על ידי א.ד.מ נתנאל בע"מ בשנים 2015, 2016, 2017 ו-2018, בסך 273 אלפי ש"ח, כ-326 אלפי ש"ח, 528 אלפי ש"ח ו-559 אלפי ש"ח, בהתאמה.
2. תשלום עלות שכירות שטח משרדי לא.ד.מ נתנאל בשנים 2015, 2016, 2017 ו-2018, בסך של 48 אלפי ש"ח, 192 אלפי ש"ח, 192 אלפי ש"ח ו-144 אלפי ש"ח, בהתאמה.

Crowe (Israel)

עובדיה פיק קריכלי ושות'
רואי חשבון

רמת גן, 29 במרס 2022

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
34,110	35,642	4	מזומנים ושווי מזומנים
3,275	8,983	5	פקדונות בתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש
-	5,003		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
69,241	89,224	6	לקוחות והכנסות לקבל
8,883	11,587	7	חייבים ויתרות חובה
406,003	475,347	א'8	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
463	740		הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
-	33,315	ב'8	מלאי מקרקעין מיועד למכירה
521,975	659,841		
נכסים בלתי שוטפים			
107,021	173,485	9	מלאי מקרקעין
5,166	41,820	10	תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין
318,970	378,487	11	נדל"ן להשקעה
55,382	77,430	12	עסקה משותפת בנדל"ן להשקעה
2,083	1,382	13	רכוש קבוע, נטו
1,088	559		זכות שימוש בנכסים בחכירה
1,725	173	14	השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,125	1,125	15	רכוש אחר
492,560	674,461		
1,014,535	1,334,302		סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
286,068	411,614	16	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים
178,094	136,803		חלויות שוטפות של אגרות חוב
32,481	27,617	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
13,113	18,583	18	זכאים אחרים ויתרות זכות מיסים לשלם
3,590	493		מקדמות מרוכשי מקרקעין
-	23,837		מקדמות מרוכשי דירות
60	95		התחייבות למתן שרותי בניה
5,246	2,764		התחייבות בגין עסקה משותפת להקמת בנין למגורים
1,547	-	19	
520,199	621,806		
התחייבויות בלתי שוטפות			
95,613	93,759	20	הלוואות מתאגיד בנקאי בניכוי חלויות שוטפות
115,508	258,512	21	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
1,111	683		התחייבויות בגין נכסים בחכירה
12,769	28,634	27 ג'	מיסים נדחים
225,001	381,588		
745,200	1,003,394		סה"כ התחייבויות
הון			
37,845	37,845	25	הון מניות
88,631	88,631		פרמיה על מניות
-	(886)		הפרשי תרגום פעילות חוץ
11,142	11,797		קרנות הון אחרות
131,717	193,521		עודפים
269,335	330,908		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות
1,014,535	1,334,302		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורן דואדי
סמנכ"ל כספים

דני נתנאל
מנכ"ל

אריה נתנאל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29 במרס 2022

2019	2020	2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
90,933	192,383	338,607	26 א'	הכנסות
15,458	15,945	18,099		הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
120	120	120		הכנסות שכירות נדלן להשקעה ומקרקעין
7,132	-	-		הכנסות דמי ניהול מעסקה משותפת
113,643	208,448	356,826		הכנסות ממימוש נדל"ן להשקעה
				סך הכל הכנסות
77,604	158,623	268,740	26 ב'	הוצאות
(8,167)	-	-		עלות המכר וההשכרה
7,132	-	-		ביטול ירידת ערך מקרקעין
76,569	158,623	268,740		שווי הוגן נדל"ן להשקעה שנמכר
				סך הכל הוצאות
37,074	49,825	88,086		רווח גולמי
20,381	14,301	13,141	11	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
57,455	64,126	101,227		
(3,643)	(4,028)	(6,068)		הוצאות מכירה ושיווק
(10,750)	(11,360)	(13,352)	26 ג'	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,393)	(15,388)	(19,420)		
43,062	48,738	81,807		רווח מפעולות רגילות
(24,070)	(27,887)	(36,902)	26 ד'	הוצאות מימון
798	1,501	348	26 ה'	הכנסות מימון
-	27	(1,552)	26 ו'	הוצאות אחרות
29,387	3,870	36,868	12,19	חלק החברה ברווחי עסקאות משותפות
49,177	26,249	80,569		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(11,701)	(5,671)	(18,765)	27 ד'	מיסים על ההכנסה
37,476	20,578	61,804		רווח נקי לשנה
-	-	(886)		רווח / (הפסד) כולל אחר
				הפרשי תרגום מפעילות חוץ
37,476	20,578	60,918		רווח כולל לשנה
1.33	0.73	2.19	31	בסיסי
1.32	0.73	2.19	31	מדולל

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מתרגום מפעילות חוץ	רכיב המרה של אגרות חוב אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
209,187	73,663	9,077	-	97	88,505	37,845	יתרה ליום 1 בינואר 2019
873	-	873	-	-	-	-	תנועה בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
29	-	-	-	(97)	126	-	פירעון אג"ח להמרה
37,476	37,476	-	-	-	-	-	רווח כולל
247,565	111,139	9,950	-	-	88,631	37,845	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
247,565	111,139	9,950	-	-	88,631	37,845	יתרה ליום 1 בינואר 2020
1,192	-	1,192	-	-	-	-	תנועה בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
20,578	20,578	-	-	-	-	-	רווח כולל
269,335	131,717	11,142	-	-	88,631	37,845	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
269,335	131,717	11,142	-	-	88,631	37,845	יתרה ליום 1 בינואר 2021
655	-	655	-	-	-	-	תנועה בקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
60,918	61,804	-	(886)	-	-	-	רווח כולל
330,908	193,521	11,797	(886)	-	88,631	37,845	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
37,476	20,578	61,804	רווח נקי
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים והתאמות אחרות:			
(20,381)	(14,301)	(13,141)	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	1,552	ירידת בשווי הוגן של השקעות אחרות
1,691	2,029	1,640	פחת והפחתות
11,701	5,672	18,765	הוצאות מיסים על הכנסה
(8,167)	-	-	ביטול ירידת ערך מקרקעין
22,348	25,194	35,899	ריבית והוצאות מימון, נטו
-	(27)	-	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
873	1,192	655	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
8,065	19,759	45,370	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
25,700	(43,420)	(19,983)	(עליה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
(7,420)	13,692	(2,704)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(11,536)	(13,920)	(70,230)	(עליה) ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
(662)	365	(277)	ירידה (עליה) בהוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
(113,870)	(23,908)	(136,433)	עליה במלאי מקרקעין, בתשלומים ע"ח רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין
(10,232)	(1,072)	(34,322)	(עליה) ירידה בהשקעה בעסקאות משותפות המטופלות בשיטת השווי המאזני
417	258	(160)	עליה (ירידה) ביתרות חברה קשורה, נטו - מ. נתנאל
1,052	12,234	(5,414)	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים – אחרים
6,149	(6,089)	35	(ירידה) עליה במקדמות מלקוחות
-	-	23,837	עליה במקדמות מרוכשי מקרקעין
(1,998)	(1,165)	(4,130)	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות
(5,538)	3,739	(2,482)	עליה (ירידה) בהתחייבות למתן שירותי בניה
(117,938)	(59,286)	(252,263)	
מזומנים שהתקבלו (ששולמו):			
(19,035)	(25,775)	(28,466)	ריבית והוצאות מימון (בניכוי עלויות אשראי שנוקפו לנכסים כשירים)
(880)	(6,512)	(7,826)	מיסים על הכנסה ששולמו
2	307	1,986	מיסים על ההכנסה התקבלו
27	67	250	ריבית שהתקבלה
(19,886)	(31,913)	(34,056)	
(92,283)	(50,862)	(179,145)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(92,283)	(50,862)	(179,145)
(20,444)	19,462	(5,708)
-	-	(4,905)
-	-	(14,269)
(20,837)	(9,823)	(13,253)
(945)	(4,903)	10,727
1,127	-	-
(369)	(235)	(383)
-	196	-
(885)	(840)	-
(42,353)	3,857	(27,791)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות - העברה מעמוד קודם

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

קיטון (גידול) בהשקעות לזמן קצר, נטו

קיטון (גידול) בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

רכישת חברה שאוחדה לראשונה – נספח א'

השקעה בנדל"ן להשקעה

השקעה בעסקה משותפת בנדל"ן להשקעה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע

תמורה ממכירת רכוש קבוע

השקעות אחרות

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

תמורה מהנפקת אגרות חוב

פירעון אגרות חוב

פירעון מוקדם של אגרות חוב

קבלת הלוואות מתאגידים פיננסיים בניכוי עלויות גיוס

פרעון הלוואות מתאגידים פיננסיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

פירעון התחייבויות בגין חכירה

מזומנים נטו, (שימשו לפעילות) נבעו מפעילות מימון**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה**

59,967	21,513	114,789
75,701	31,883	196,387
(19,376)	(81,555)	(98,023)
(35,582)	-	-
19,850	-	20,000
-	-	(20,000)
(17,073)	(4,281)	(4,200)
105,165	-	-
(326)	(681)	(485)
188,326	(33,121)	208,468
53,690	(80,126)	1,532
60,546	114,236	34,110
114,236	34,110	35,642

נספח א' - רכישת חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות ליום האיחוד לראשונה:

נדל"ן להשקעה

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

אשראי מתאגידים בנקאיים

33,123

(550)

(7,325)

(10,979)

14,269**תנועה במזומנים**

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. פעילות החברה

החברה עוסקת, ישירות ובאמצעות חברות מאוחדות, בניהול, ייזום והקמה של פרויקטים לבנייה למגורים והחזקת נדל"ן להשקעה בישראל.

החברה הינה חברה ציבורית תושבת ישראל ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך של תל אביב כתובתה סוקולוב 48, חולון.

ב. השפעת נגיף COVID-19 (להלן: "קורונה")

בשנת 2019 פקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים. אי הוודאות האמורה והפעולות שנקטו על ידי הממשלה במסגרת ההתמודדות כאמור, הביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות בשל העלייה ברמת הסיכון ואי הוודאות. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים, בתי עסק שונים וזאת, למעט בתי עסק חיוניים שהמשך פעילותם הותר על פי ההנחיות כגון: סופרמרקטים, רשתות פארמה, בנקים, מרפאות וכו' ("הפעילויות החיוניות"). וכן, נסגרו מקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי ("ההנחיות"). לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם.

החל מחודש אפריל 2020 הוסרו המגבלות באופן הדרגתי, כך שמרבית בתי עסק, החנויות והמרכזים המסחריים חזרו לפעילות וכן הותר לחזור לפעילות מלאה במקומות התעסוקה. בשל התפרצות גל נוסף של נגיף הקורונה, במהלך חודש ספטמבר 2020 נכנסה לתוקף "תכנית הרמזור", לפיה נקבע, בין היתר, כי רשויות מקומיות במדינת ישראל יסווגו לפי משתנים שונים, כאשר הפעילות בכל הרשויות מקומיות תתאפשר בהתאם למדד התחלואה שבו. בחודש ספטמבר 2020, לאחר עליה נוספת בתחלואה במדינת ישראל, הוטלו פעם נוספת מגבלות כאמור.

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסונה הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פייזר" ונכון למועד הדוח מבצע החיסונים כנגד המגיפה נמצא בעיצומו. במקביל למבצע החיסונים, החליטה ממשלת ישראל, לאור עלייה בתחלואה, על הטלת סגר נוסף והחזרת המגבלות, כאשר החל מחודש פברואר 2021, ממשלת ישראל החלה בהסרה הדרגתית של המגבלות.

מאז החלה התפשטות מגפת הקורונה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה וכלל הדיירים בנכסיה. החברה ממשיכה, כפי שעשתה לאורך כל החודשים מאז החלה תקופת משבר הקורונה, בייזום והקמת הפרויקטים שנמצאים בבנייה כמתוכנן וזאת בהתאם להנחיות ממשלת ישראל על פיהן הוגדר ענף הבנייה כענף חיוני למשק. כמו כן, החברה ממשיכה לפעול לתכנון והוצאת היתרים בפרויקטים השונים של החברה.

לאחר שהנהלת החברה בחנה את השפעות משבר הקורונה על פעילותה היזמית, החברה לא שינתה את הערכותיה והאומדנים ליום 31 בדצמבר 2021 המתייחסים לפרויקטים בביצוע מהיבט של הכנסות ועלויות הצפויות. בנוסף, בהתבסס על פעולות שנקטו על ידי הנהלת החברה, להערכת החברה ונכון לתאריך הדוח, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית לרעה על מחירי המכירה של יחידות הדיור המשווקות על ידי החברה. יחד עם זאת, לאור מגבלות התנועה בתקופת הסגר, חלה ירידה מסוימת בהיקף המכירות בחודשים מרץ ואפריל 2020 וזאת, בין היתר, לאור מגבלות הסגר שהוטל אשר מנעו מרוכשים פוטנציאלים להגיע למשרדי המכירות של החברה. החל מחודש מאי 2020 רוכשי הדירות שבו לפקוד את משרדי המכירות וקצב מכירת הדירות של החברה חזר לקצב שהיה טרום תקופת הקורונה. להערכת החברה ונכון למועד דיווח זה, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית לרעה על

באור 1 - כללי (המשד)

מחירי המכירה של הדירות של החברה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על קצב שיווק יחידות הדיור על ידי החברה וזאת, בין היתר, נוכח ביקושים שחווה החברה מאז פרוץ הקורונה ועד למועד דוח זה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה, למועד הדיווח לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשיים תזרימיים הנובעים ממשבר הקורונה שיש בהם כדי לגרום לאי עמידה בהתחייבויות החברה על פי הסכמי המימון בתקופה זו.

ביחס לתחום הנדל"ן להשקעה, השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה, מושפע משני אומדנים קריטיים – דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון. החברה בחנה את שווי הנכסים המוחזקים על ידה ליום 31 בדצמבר 2021 ועל פי האינדיקציות שהצטברו עד כה בחברה ובשוק ובהתאם לאומדני השווי שהתקבלו ממעריכי השווי החיצוניים, אשר בחנו את גורמי ההשפעה הכלכליים על הנכסים המניבים של החברה וביניהם שיעורי ההיוון, קיום שינויים בהכנסות מהשוכרים השונים וגבייה ונמצא כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים ליום 31 בדצמבר 2021 ביחס לשווי שנקבע להם ליום 31 בדצמבר 2020.

נכס החברה בפארק תמר ברחובות מושכר לאלבטי. במהלך תקופת משבר הקורונה לא חל שינוי בדמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בנכס בפארק תמר כאמור.

ביחס למרכז המסחרי במגרש 111, בעקבות משבר הקורונה גיבשה החברה תוכנית הקלה לתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לחלק מהשוכרים במרכז המסחרי, אשר לא עבדו במהלך תקופת משבר הקורונה ושאינם נכללים במסגרת הפעילויות החיוניות. יצוין כי כ-72% מהשטחים במרכז המסחרי במגרש 111 מושכרים לבנקים, מרפאות, סופר מרקט וכו', כאשר עסקים כאמור נכללו במסגרת הפעילויות החיוניות ועל כן פעלו כרגיל במהלך כל תקופת משבר הקורונה.

כאמור לעיל, משבר הקורונה גרם לירידות שיעורים משמעותיות ותנודתיות גבוהה בשוקי ההון בארץ ובעולם, העלולות להשפיע על יכולת החברה לגייס אשראי בעת הנוכחית. החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות משבר הקורונה, וזאת בין היתר לאור יתרות המזומנים הפנויות שבידי החברה. החברה עוקבת ומקיימת הערכות שוטפות של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על הנוזלות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של החברה או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

מבצע החיסונים כנגד המגפה אשר החל בחודש דצמבר 2020, הצליח להביא להפחתה משמעותית של רמת התחלואה וההדבקה בישראל ובהתאם, מרבית ההגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל הוסרו עם הזמן עד שביום 1 ביוני 2021 הוסרו כליל והמשק החל בהליך התאוששות מהמשבר עם רמת פעילות כלכלית גבוהה. עם זאת, בשבועות האחרונים התפרץ גל נוסף של תחלואה בזן דלתא של נגיף קורונה ומנגד אחוזי ההתחסנות באוכלוסייה הינם גבוהים. למועד הדוח, החברה לא הושפעה באופן מהותי מהמשבר והנהלת החברה אינה צופה, בשלב זה, כי תושפע לרעה באופן משמעותי כתוצאה מהמשבר.

כמו כן, להערכת הנהלת החברה, למועד הדיווח לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הקורונה ובשלב זה לא ניכרים קשיים תזרימיים הנובעים ממשבר הקורונה שיש בהם כדי לגרום לאי עמידה בהתחייבויות החברה על פי הסכמי המימון או הפרה של אמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון. יודגש כי ביחס לפרויקטים של החברה הנמצאים בביצוע, התקשרה החברה בהסכמי ליווי בנקאיים חדשים עם תאגידים בנקאיים והועמד מלוא ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי.

ג. פיצול מגזר פעילות הנכסים המניבים

בכוונת החברה להגיש טיוטת תשקיף, על בסיס הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, טיוטת תשקיף פיצול ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ של נתנאל מניבים בע"מ (חברה פרטית) שהוקמה לצורך הליך הפיצול ושבעלי מניותיה יהיו בעלי המניות הקיימים של החברה במועד הרלוונטי, וזאת לאחר שדירקטוריון החברה אישר להנהלת החברה לבחון שינוי מבנה וביצוע פיצול של הנכסים המניבים מהחברה לחברת נתנאל מניבים בע"מ, לפיה יבוצע שינוי מבנה באופן שבו תרוכז הפעילות המועברת כהגדרתה בטיטות הסכם הפיצול מהחברה, כאשר שינוי המבנה והפיצול האמור יעשו ללא תמורה; וזאת באמצעות תשקיף פיצול ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. החברה תעביר את פעילות הנדל"ן המניב בהתקיים תנאים מסוימים, בהתאם להוראות טיוטת הסכם הפיצול שיחתם בינה לבין נתנאל מניבים בע"מ, אשר מניותיה מוחזקות ע"י נאמן עבור בעלי המניות של החברה.

שינוי המבנה והפיצול כאמור כפופים לאישורים הדרושים על פי דין, ובכלל זה החלטה סופית של דירקטוריון החברה, היתר רשות המיסים, היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של ניירות הערך של חברת נתנאל מניבים בע"מ, ומחזור מחדש של הלוואות המיוחסות לנכסים המניבים.

באור 1 - כללי (המשך)

הפיצול המתוכנן יתבסס על העקרונות הבאים:

1. נכסים והתחייבויות יועברו לחברה הקולטת בתמורה לערכם בדוחות הכספיים של החברה המעבירה נכון למועד ההעברה, כנגד הקצאת הון.
2. ההתחייבויות מזוהות ומימון ספציפי של הנכסים המועברים יועברו לחברה הקולטת בשווי ההוגן שלהם נכון למועד ההעברה.

ד. דיווח על טעות עבר מהותית בדוחות הכספיים וחולשה מהותית בבקרה הפנימית

(1)

טעות עבר מהותית בדוחות כספיים

אדם נתנאל בע"מ (לשעבר - ליהקום בע"מ) חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה (להלן: "אדם נתנאל") העניקה עד וכולל שנת 2014 שירותי בניה אד ורק לפרויקטים שיזמה החברה.

בשלהי שנת 2014, קיבלה החברה החלטה אסטרטגית על ביצוע הפרדה עסקית בינה לבין אדם נתנאל וביצוע ניתוק משירותיה, לרבות שירותי בניה, שימוש בכוח אדם ושירותים אדמיניסטרטיביים, שיווק ופרסום, כך שהחל ממועד הניתוק, תרוכז כל פעילות הבניה בחברה באמצעות החברה הבת נ. נתנאל בניה בע"מ (לשעבר - דולומיט בע"מ).

בשנת 2018 נתגלתה טעות, בתום לב, שנבעה ממערכת היחסים רבת השנים ותקופת המעבר שהתארכה ליישום ההפרדות משירותי אדם נתנאל, אשר הביאו לחתימה ביום 20 לספטמבר 2018, על הסכם גמר חשבון בין אדם נתנאל לבין החברה (להלן: "הסכם גמר חשבון") המתייחס לשלושה רכיבי עלויות, עלות שכר שני עובדים, עלות שכירות שטחים נוספים וכן גמר חשבון בגין התחייבות לשיפוי החברה על ידי אדם נתנאל לגבי עלויות השלמה ואחריות טיב ובדק בפרויקטים שבנתה עבור החברה, כמפורט להלן:

עלות שכר שני עובדים - מתייחסת לשני העובדים המפקחים של אדם נתנאל אשר עבדו בפועל החל משנת 2015 אד ורק בפרויקטים של החברה, המשיכו לקבל בשוגג ובאופן המשכי למצב טרם ההפרדות מאדם נתנאל, את מלוא שכרם מאדם נתנאל, במקום ששכרם ישולם על ידי החברה המוחזקת נ. נתנאל בע"מ, בדומה לשאר העובדים שעברו לעבוד בשירות נ. נתנאל בע"מ: 273 אלפי ש"ח בשנת 2015, 326 אלפי ש"ח בשנת 2016, 528 אלפי ש"ח בשנת 2017 ו- 559 אלפי ש"ח בשנת 2018, המשקפים השבה של עלות זהה לזו שבה נשאה אדם נתנאל בהעסקת שני העובדים המפקחים, ללא תוספות, מרווחים וללא חיוב ריביות.

עלות שכירות שטח נוסף של כ- 127 מ"ר אשר לא הוסב לחברה במסגרת הסכם ההפרדות מאדם נתנאל, נזקפה בדוחות הכספיים לשנת 2018, לרווח והפסד בסכום כולל בסך 576 אלפי ש"ח: 48 אלפי ש"ח, 192 אלפי ש"ח בגין שנת 2015, 192 אלפי ש"ח בגין שנת 2016, 192 אלפי ש"ח בגין שנת 2017 ו- 144 אלפי ש"ח בגין שנת 2018.

התחייבות לשיפוי של החברה ע"י אדם נתנאל עבור אחריות טיב ובדק המהווה זיהוי סכומי שיפוי להם מחויבת אדם נתנאל כלפי החברה לגבי פרויקטים שבנתה עבור החברה בסך של כ- 2,150 אלפי ש"ח ליום ההפרדות מאדם נתנאל וסך של כ- 990 אלפי ש"ח ליום הסכם גמר החשבון, כמוצג בדוחות הכספיים של החברה בבאורים 6, 18 ו-21' לדוחות הכספיים לשנת 2018.

הסכם גמר החשבון לא הובא לאישור מוסדות החברה (עקב הבנת החברה כי המדובר בהתקשרות נמשכת להתקשרויות קודמות), אושר הסכם גמר החשבון בימים 21 ו- 23 בדצמבר 2021 כעסקה שאינה חריגה, על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

בהתאם לבחינה מחדש שביצעה החברה של השיקולים הכמותיים והאיכותיים למהותיות של טעות בהתאם למבחנים הכמותיים בהחלטה לרבות הסממנים האיכותיים כמפורט סעיף ה' 16 להחלטה, הגיעה החברה למסקנה כי עלויות ההעסקה של שני העובדים המפקחים ועלות השכירות הנוספת ששולמו לאדם נתנאל, מהווים בשנים 2016-2018 (לרבות בתקופות ביניים) טעות מהותית במבחן האיכותני העולה אף על וסף המהותיות במבחן הרווח של החלטה, ומשכך מהווים טעות עבר מהותית בדיווח כספי.

פירוט הסעיפים בדוחות הכספיים לשנים 2016-2018 אשר הושפעו כתוצאה מההתקשרות בהסכם גמר החשבון.

באור 1 - כללי (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2015

כפי שדווח בעבר	סכום השינוי	לאחר תיקון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
173,545	273	173,818
11,111	321	11,432
70,081	(35)	70,046
מלאי בניינים בהקמה		
זכאים		
הון עצמי		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

כפי שדווח בעבר	סכום השינוי	לאחר תיקון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,414	48	6,462
5,429	(13)	5,416
14,267	(35)	14,232
הנהלה וכלליות		
מיסים על הכנסה		
רווח נקי		

ליום 31 בדצמבר 2016

כפי שדווח בעבר	סכום השינוי	לאחר תיקון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
145,916	599	146,515
11,837	839	12,676
59,958	(179)	59,779
מלאי בניינים בהקמה		
זכאים		
הון עצמי		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

כפי שדווח בעבר	סכום השינוי	לאחר תיקון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,396	192	6,588
1,584	48	1,632
5,123	144	5,267
הנהלה וכלליות		
הטבת מס		
הפסד נקי		

ליום 31 בדצמבר 2017

כפי שדווח בעבר	סכום השינוי	לאחר תיקון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
225,279	1,127	226,406
10,708	1,559	12,267
67,034	(325)	66,709
מלאי בניינים בהקמה		
זכאים		
הון עצמי		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

כפי שדווח בעבר	סכום השינוי	לאחר תיקון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,358	192	8,550
2,157	46	2,111
7,076	146	6,930
הנהלה וכלליות		
מיסים על הכנסה		
רווח נקי		

באור 1 - כללי (המשד)

ליום 31 בדצמבר 2018

כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	סכום השינוי אלפי ש"ח	לאחר תיקון אלפי ש"ח	
275,577	1,686	277,263	מלאי בניינים בהקמה
10,914	2,262	13,176	זכאים
73,663	(436)	73,227	הון עצמי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	סכום השינוי אלפי ש"ח	לאחר תיקון אלפי ש"ח	
9,891	144	10,035	הנהלה וכלליות
1,950	(33)	1,917	מיסים על הכנסה
118	(111)	7	רווח נקי

2) חולשה מהותית בבקרה הפנימית ותוכנית לריפוי החולשה המהותית

בהתאם להוראות סעיף 9ב (ב) ו- 38 ג (ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל – 1970, מדווחת החברה, לאור תיקון טעות עבר מהותית בדוחות הכספיים, על קיומה של חולשה מהותית בבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר 2021, לפיה, החברה לא קיימה בקרה אפקטיבית ברמת הארגון (ELC) לגבי אישור עסקאות שביצעה החברה עם בעלי שליטה בה; וכי כתוצאה מכשל בזרימת המידע, לא התקיימה ליום החתימה על הסכם גמר החשבון, בקרה אפקטיבית ברמת הארגון (ELC) לגבי: אישור עסקה שביצעה החברה עם בעלי שליטה בה, תהליך סגירת ועריכת דוחות כספיים לגבי שלמות, דיוק וגילוי של נתונים בדוחות כספיים, ויישום נאות של בחינת מהותיות טעות עבר בדוחות כספיים; וכי החברה נקטה את הפעולות הנדרשות, בפיקוח הדירקטוריון לתיקון וריפוי החולשה המהותית, על מנת להבטיח כי הדוחות הכספיים של החברה ערוכים כדין.

באור 1 - כללי (המשך)

החברה אימצה בסיוע יועצים מקצועיים חיצוניים ובפיקוח דירקטוריון החברה, תוכנית תיקון וריפוי של החולשה המהותית בבקרה בשלושה שלבי עבודה עיקריים: (1) ניתוח מצב קיים: מיפוי וניתוח תהליכים קיימים, תהליכי גילוי, סיכונים ובקורות; (2) זיהוי פערים בהתאם לחולשה המהותית שזוהתה, והפקת תוכנית לתיקון פערים מותאמת: ניתוח סיכונים ביחס לטעות מהותית בדיווח כספי וזיהוי פערים, גיבוש המלצות לטיפול בפערים, גיבוש תוכנית ריפוי חולשות ודיווח לוועדת הביקורת של החברה.

בהתאם להערכת החברה, יישום מלא של תוכנית התיקון וריפוי החולשה המהותית בבקרה, בפיקוח ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, צפוי להתקיים עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

ה. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה

נתנאל גרופ בע"מ.

הקבוצה

החברה והחברות המאוחדות שלה.

חברות מאוחדות

חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה בתקן חשבונאות בינלאומי 27) ואשר הדוחות הכספיים שלהן אוחדו עם הדוחות הכספיים של החברה, ראה נספח.

בעל שליטה, בעלי עניין

כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

צדדים קשורים

כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי 24.

נתנאל בוטיק

נתנאל בוטיק בע"מ, חברה בבעלות צדדים קשורים לבעלת השליטה בחברה

א.ד.מ נתנאל

א.ד.מ נתנאל בניה בע"מ, חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה.

רישון בניין והשקעות

בעלת השליטה בחברה.

בע"מ

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המתוארים להלן, יושמו באופן עקיב לכל התקופות המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

א.

בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט, מכשירים פיננסיים, השקעות ופריטים הנמדדים בשווי הוגן, נכסי מיסים נדחים והפרשות.

החברה בחרה להציג את דוח הרווח והפסד ורווח כולל אחר לפי שיטת מאפיין הפעילות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, והסכומים בהם ומעוגלים לאלף הקרוב.

הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפירסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2022.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן. שליטה מתקיימת כאשר יש בידי החברה כוח השפעה על החברה המוחזקת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המוחזקת וכן יש לה את היכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה חברה מוחזקת. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

צירופי עסקים

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחנת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IFRS9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

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

השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת הינה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על ההסדר, אשר מתקיים רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות בהסדר המשותף, מצריכות הסכמה פה אחד של הצדדים החולקים את השליטה בהסדר המשותף.

1) עסקאות משותפות

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

לפי שיטת השווי המאזני, השקעת החברה בעסקה המשותפת מוצגת לפי העלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של העסקה המשותפת.

רווחים והפסדים הנובעים בין החברה לעסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור האחזקה בעסקה המשותפת.

הדוחות הכספיים של החברה והעסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים.

המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת יושמו באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(2) פעילויות משותפות

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר קיימת שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילויות המשותפות בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

(3) חברות מאוחדות של החברה:

נ. נתנאל בנייה בע"מ (לשעבר ט.א. דולומיט 1995 בע"מ)
חברת נ.א. ניצן ביצוע יזמות 2004 בע"מ, שהינה חברה לא פעילה
נתנאל גרופ אחזקות בניירות ערך שהינה חברה לא פעילה.
הבית ברח' אנילביץ 50 בתל אביב בע"מ
חברה בתושבת ארה"ב NETANEL INVESTMENT U.S.A- 54 WEST

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

אומדנים והנחות

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

להלן ההנחות העיקריות בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי בהם ובהנחות שבבסיסם עשויים לשנות באופן מהותי את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה.

מחזור פעילות

כמוסבר בבאור 2 יד', מחזור הפעילות של הקבוצה עולה על שנה, כנובע מאופי הפעילות שלה. סיווגם של סעיפי נכסים והתחייבויות במסגרת הרכוש וההתחייבויות השוטפים מבוסס, לכן, על תחזיות החברה באשר למועדי מסירת דירות בפרויקטים, לרבות דירות שטרם נחתמו הסכמים לגבי מכירתם.

ירידת ערך נכסים לא פיננסיים לרבות רכוש אחר

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על השווי מימוש נטו שלהם, נרשמת הפרשה להפסד מפרויקטים או הפרשה לירידת ערך. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד. הפסד מירידת ערך של נכס, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה, הסתמכה החברה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

אחריות תיקונים ובדק

בהתאם לחוק המכר (דירות) (להלן "החוק") קיימת לחברה מחויבות לביצוע תיקונים או לשפות רוכשי דירות במסגרת תקופת הבדק והאחריות המוגדרת בחוק; מחויבות זו מכוסה בחלקה בהסכמים עם הקבלנים המבצעים את הבניה והפיתוח עבור החברה סכומי ההפרשה לתיקונים הנדרשים, נכללים בדוחות הכספיים בהתאם להערכת החברה המבוססת על ניסיון העבר, התוצאות בפועל בהן תשא החברה יכולות להיות שונות מהערכות אלה.

הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה מבוססת על גישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות. גישת ההשוואה מבוססת על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. בהפעלה את שיקול דעתה לוקחת הקבוצה בחשבון מידע ממגוון מקורות שונים ומשתמשת בשיטת השוואת מחירים בשוק פעיל בגין נכסים מסוגים שונים, בתנאים שונים או מיקום שונה (או בכפוף לחוזי חכירה שונים או חוזים אחרים), המותאמים כדי לשקף את ההבדלים האמורים ו/או בהתאם למחירים שנקבעו לאחרונה בגין נכסים דומים בשווקים פעילים פחות, המותאמים על מנת לשקף שינויים שאירעו בתנאי שוק המקרקעין הרלבנטי מאז תאריך ביצוע העסקאות אשר הושלמו במחירים האמורים. בהיעדר מידע כאמור, החברה קובעת את שווי הנדל"ן להשקעה לפי גישת היוון ההכנסות. בהפעלת שיקול הדעת לוקחת החברה בחשבון מידע ממגוון מקורות שונים, ביניהם תחזיות בגין תזרימי מזומנים צפויים אשר צפויים להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס, המבוססים על דמי שכירות בחוזים קיימים או דמי שכירות ראויים המבוססים על סקרי שוק בגין נכסים דומים, תוך שימוש בהתאמות ובשיעורי היוון המשקפים את ההערכות הקיימות בשוק לגבי אי הוודאות באשר לסכומי תזרימי המזומנים ועיתויים.

נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש שיקול דעת של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ואסטרטגית תכנון המס ופוזיציות מס שנקטה החברה בשנים קודמות לרבות כאלה הנסמכות על יעוץ מומחי מיסוי בלתי תלויים. עמדתה של החברה יכולה לא להתקבל על ידי רשויות המס ותוצאות חבות המס של החברה יכולות להיות שונות מהערכות החברה ויועציה המקצועיים.

ג.

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקל שהוא מטבע הפעילות של החברה.

מטבע הפעילות הוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת חברה ואת עסקאותיה. מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון

בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שווי מזומנים

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

ה. מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי מקרקעין וזכויות בניה

1) מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה מוצג לפי העלות או לפי אומדן שווי מימוש נטו, כנמוך שבהם. עלות המלאי כוללת עלויות ישירות מזוהות, עלויות משותפות ועלויות אשראי שהונו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכר לפי השווי ההוגן במועד מסירת הקרקע הנאמד בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה שהחברה התחייבה לספק לבעל הקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות האמורה. הרישום נעשה במועד התגבשות ההתחייבות למתן שירותי בניה ובכל מקרה, לא יאוחר ממועד קבלת היתר הבניה (בדרך כלל במועד בו מתגבשים התנאים העיקריים לקבלת היתר הבניה). ההתחייבות מסולקת במועד מסירת הנכסים.

2) מלאי מקרקעין וזכויות בניה מוצגים לפי העלות או שווי מימוש נטו, כנמוך שבהם. מקרקעין אלה מוצגים כמלאי בלתי שוטף כל עוד לא החלה פעילות ייזום לגביהם.

החברה רושמת ירידת ערך מלאי לשווי המימוש נטו בתקופה בה היא מתרחשת. ירידת ערך מלאי שהוכרה בעבר מבוטלת כאשר חלה עלייה בשווי המימוש נטו. סכום ירידת ערך או ביטול ירידת ערך נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף עלות המכר.

3) עסקאות קומבינציה- קרקע שנרכשה ע"י החברה במסגרת עסקת קומבינציה, תמורתה מעמידה החברה שירותי בניה, מוכרת כנגד התחייבות למתן שירותי בניה במועד קבלת החזקה בקרקע.

המדידה לראשונה של הקרקע הינה בשווי ההוגן שלה, למעט במקרים בהם החברה אינה מסוגלת לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של הקרקע, אזי המדידה היא בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של שירותי הבניה.

ז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש עצמי או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. העלות של נדל"ן להשקעה שנרכש כוללת את מחיר רכישתו וכן כל הוצאה שניתן לייחס במישרין, לרבות שכר טרחה של יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים.

לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק לתאריך הדוח על המצב הכספי. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח רווח והפסד במועד התהוותם בסעיף נפרד. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לתאריכי הדוחות הכספיים השנתיים מתבססת הקבוצה, בעיקר על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

סעיף נדל"ן להשקעה כולל גם נדל"ן שנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד כדלקמן:

1. לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הנדל"ן בהקמה.
2. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים שוטפים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגרעת הנכס נכלל בדוח רווח והפסד התפעולי בתקופה בה הנכס נגרע.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף ט להלן. בהתאם להערכת החברה, ערכם הפנקסני של הנכסים מייצג את שווי המימוש נטו שלהם נכון ליום 31 בדצמבר 2021.

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

	%
מחשבים וציוד נלווה	33
ריהוט וציוד משרדי	15-7
כלי רכב	15
שיפורים במושכר	10
מבני מכירות	15-33
ציוד בניה	10-20

ט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת בכל תאריך מאזן אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות, המצביעים על האפשרות שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא פיננסיים של החברה - רכוש קבוע ומפעל בהקמה. בהתקיים סימנים לירידת ערך כאמור, החברה בוחנת אם הסכום בו מוצג הנכס בספרי החשבונות של החברה ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים הצפויים מאותו נכס, ובמידת הצורך, רושמת הפרשה לירידת ערך, עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

סכום בר השבה של נכס נקבע לפי הגבוה שבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו לחברה. שווי השימוש של הנכס מוערך לפי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפוי מהמשך השימוש בנכס, כולל זה הצפוי בעת הוצאתו משרות ומימוש בעתיד.

בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור הניכיון, לפני מס, המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים, נקבע סכום בר - השבה, עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

הפרשה לירידת ערך נזקפת ישירות כהוצאה בדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות אחרות. בהתקיים סימנים לכך שחל שינוי לטובה בנסיבות או באירועים שהביאו לירידת הערך, ניתן לבטל או להקטין בעתיד את סכום ההפרשה בגין ירידת ערך נכס, זאת במידה וסכום בר - ההשבה של הנכס גדל, כתוצאה משינוי באומדנים ששימשו בקביעתו בעבר.

י. רכוש אחר

מיוחס לרשיון מרשם הקבלנים (ראה באור 15), הנובע מרכישת חברת הבת נ. נתאל בניה בע"מ.

החברה אינה מפחיתה את הרכוש האחר היות והרשיון אינו מוגבל בזמן. החברה מעריכה כי לא היה שינוי בשוויו ההוגן של הרשיון ביחס לעלות רכישתו. בחינה לירידת ערך של הרכוש האחר מבוצעת אחת לשנה, ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של הרכוש האחר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך תקופת הכשרתם והכנתם עד למועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע משוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

יב. מכשירים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שמיושמת החברה לגבי מכשירים פיננסיים הינה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 9 (IFRS9), הינה כדלקמן:

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(1) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(2) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

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

כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה ליעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

ג. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

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

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

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

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

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, ולמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי במקרים בהם:

א. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או

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

ג. החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

- במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
- לאחר ההכרה הראשונה, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט למקרים הבאים:
- (1) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - נגזרים;
 - (2) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
 - (3) חוזי ערבות פיננסית;
 - (4) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;
 - (5) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

- במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.
- לאחר ההכרה הראשונה, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.
- בנוסף, במועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה התחייבות פיננסית (יש לתאר את ההתחייבות).

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

- החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבטלת או פוקעת.
- התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.
- במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.
- כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.
- במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.
- בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

- נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

7. מכשירים פיננסיים מורכבים

אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבותי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב ההמרה ההוני נקבע כערך שייר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

8. הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) לניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוניים נקבעת כערך שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

9. אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר/ על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

10. סילוק התחייבויות פיננסיות באמצעות מכשירי הון

מכשירי הון שהונפקו על מנת להחליף חוב נמדדים בשווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו, אם ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. אם לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו באופן מהימן, נמדדים מכשירי ההון בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית שסולקה במועד סילוקה. ההפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של ההתחייבות הפיננסית שסולקת לבין השווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו מוכר ברווח או הפסד.

11. נגזרים משובצים

בהתאם להוראות התקן נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.

הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

12. חשבונאות גידור

מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור שווי הוגן

שינוי בשווי ההוגן של הנגזר (הפריט המגדר) והפריט המגודר מוכרים ברווח או הפסד.

במקרים של גידור שווי הוגן המתייחס לפריט המגודר המוצג לפי עלות מופחתת, ההתאמות ליתרה בדוחות הכספיים מוכרות ברווח או הפסד על פני התקופה הנוגעת עד לפירעון. התאמות למכשירים פיננסיים מגודרים המוצגים תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית מוכרות ברווח או הפסד. כאשר הפריט המגודר נגרע, יתרת ההתאמות של שווי הוגן שטרם הופחתה מוכרת ברווח או הפסד באותו מועד.

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור או חלקם, מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי). כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש. כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

ג. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר.

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

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

יד. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה מעבודות בניה, כהגדרתה בתקן חשבונאות בינלאומי 1, עולה על שנה ויכולה להמשך בממוצע, כשלוש שנים, לפיכך, כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה מעבודות בניה.

מידע לגבי סכומים שסילוקם צפוי לאחר יותר מ-12 חודשים ואשר נכללו במסגרת הרכוש וההתחייבויות השוטפים מובא בבאור 29. המחזור התפעולי של החברה במגזר נדל"ן להשקעה הינו 12 חודשים.

טו. הכרה בהכנסות

הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות מגורים

החל מ-1 בינואר 2018, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שהתקבלה או שתתקבל, בהתחשב בתשלומים שנקבעו בתנאי החוזה, בניכוי מיסים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. החברה מעריכה את סכום ההכנסה בו יש להכיר בהתחשב בקריטריונים ספציפיים על מנת לקבוע האם היא מתפקדת כספק עיקרי או כסוכן.

הכנסה תוכר בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

קביעת מחירי העסקה

מחיר העסקה נקבע בנפרד לכל חוזה עם לקוח בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפי מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

מדידת התקדמות הביצוע

החברה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה סבורה כי שימוש בשיטת התשומות לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שתשקיע החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שתופק בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'). תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, החברה לא כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה בהתאם להוראות התקן, בעת חתימה על החוזה החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up") המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה תציג את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח.

עמלות תיווך המשולמות על בסיס הסכמי מכירה חתומים נדחות ומוכרות כהוצאה במועד ההכרה בהכנסה ממכירת הדירה.

הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

טז. הפרשות לתיקונים בתקופת בדק

בהתאם לחוק המכר (דירות) (להלן "החוק") קיימת לחברה מחויבות לביצוע תיקונים או לשפות רוכשי דירות במסגרת תקופת הבדק והאחריות המוגדרת בחוק; מחויבות זו מכוסה בחלקה בהסכמים עם הקבלנים המבצעים את הבניה והפיתוח עבור החברה (סכומי ההפרשה לתיקונים הנדרשים, מחד וסכומי השיפוי המובטחים מנגד נכללו בדוחות הכספיים בהתאם להערכת החברה המבוססת על ניסיון העבר).

יז. מיסים על הכנסה

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מיסים שוטפים ונדחים. תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון, במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון.

1. מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים. יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מיסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. סכום המיסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הני"ל בתקופת הדוח. מיסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס בהון העצמי. נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים בלתי שוטפים והתחייבויות לזמן ארוך, בהתאמה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת. לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתחייבות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות תוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי חוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן: "נכסי התוכנית"). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.

התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי נוכתה במלואה מנכסי ההתחייבות (ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020) מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. יתרת ההתחייבות האקטוארית מעבר לנכסי התוכנית אינה מהותית.

מדידתה מחדש של ההתחייבות נטו נזקפת לרווח כולל אחר בתקופת התהוותה.

יט. רווח למניה

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

מניות רגילות פוטנציאליות בגין המרה אפשרית של אגרות חוב להמרה נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

כ. דיווח מגזרי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים קיימים ופרשנויות חדשות של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (להלן - תקני IFRS חדשים):

(1) תיקון 1, IAS, הצגת דוחות כספיים בדבר סיווג התחייבויות שוטפות או בלתי שוטפות

בחודש ינואר 2020 פורסם על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) העוסק בסיווג של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות (להלן - "התיקונים").

התיקונים כוללים הבהרה אודות אופן בחינת סיווגן של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות ולפיהן הסיווג ייגזר אך ורק מהזכויות המוקנות לישות נכון לסוף תקופת הדיווח. כמו כן, מובהר כי המסקנה לא תושפע מהערכות וציפיות ההנהלה אודות מימוש זכות המוקנית לחברה לדחיית מועד סילוק התחייבות. עוד מובהר במסגרת התיקונים כי "סילוק" משמעו העברה של מזומנים, מכשירי הון, נכסים אחרים או שירותים לצד שכנגד שמשמעותה ביטול של ההתחייבות. היישום לראשונה של התיקונים יתבצע בדרך של יישום למפרע לתחילת תקופת הדיווח השנתית שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם של התיקונים הינו אפשרי.

ליישום לראשונה של התיקונים לא צפויה השפעה מהותית על סיווג התחייבויות בדוח.

(2) תיקונים לתקן בינלאומי 8 (IAS 8) מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות-הגדרה של אומדנים חשבונאיים

עיקרי התיקונים, אשר נועדו לסייע לישויות להבחין בין שינוי מדיניות חשבונאית לבין שינוי אומדן חשבונאי:

- הגדרה של שינוי אומדן חשבונאי הוחלפה בהגדרה של אומדנים חשבונאיים שהינם סכומים כספיים

בדוחות הכספיים שמדידתם כפופה לחוסר ודאות.

- הובהר כי ישויות מפתחת אומדנים על מנת להשיג את המטרות שנקבעו במדיניות החשבונאית.

טכניקות מדידה כוללות טכניקות אמידה וטכניקות הערכת שווי.

- הובהר כי המונח אומדן לא מתייחס רק להגדרה של אומדנים חשבונאיים, הוא עשוי להתייחס גם

לנתונים המשמשים בפיתוח אומדנים חשבונאיים.

- הובהר כי שינוי בנתונים או בטכניקות מדידה הם שינויים באומדנים חשבונאיים, אלא אם הם נובעים

מתיקון טעויות בתקופות דיווח קודמות.

התיקונים ייושמו לשינויים באומדנים חשבונאיים ולשינויים במדיניות חשבונאית שיתרחשו החל מתקופת הדיווח השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(3) תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מיסים על הכנסה-מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת.

התיקונים ל- IAS12 שפורסמו במאי 2021 נועדו לצמצם את היקף החריגים להכרה בהכנסה במיסים נדחים בעת ההכרה לראשונה בנכס או התחייבות.

להלן עיקרי התיקונים:

לחריגים להכרה מסים נדחים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים; וכן בעת העסקה, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס), נוסף תנאי מצטבר לפיו נדרש שבעת העסקה הם גם אינם יוצרים הפרשים זמניים חייבים במס וניתנים לניכוי בסכום זהה. לדוגמה, במועד התחילה של חכירה, החוכר מכיר בדרך כלל בהתחייבות חכירה כנגד עלות נכס זכות שימוש. בכפוף לחוקי המס, בהכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות עשויים להיווצר הפרשים זמניים במס וניתנים לניכוי בסכום זהה.

לאור התיקון שבוצע, ההחלטות בסעיפים 15 ו-24 ל- IAS 12 אינן חלות על הפרשים זמניים אלו הישנות מכירה בהתחייבות ונכס מס נדחה הנובעים מהעסקה בהינתן חוקי המס בכל מדינה.

התיקונים ל- IAS 12 ייושמו החל מתקופות שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2023 או לאחר מכן. עבור עסקאות חכירה והתחייבויות פירוק ושיקום והתחייבויות דומות, החל מתחילת התקופה השוואתית המוקדמת ביותר שהוצגה, החברה תכיר בנכס מס נדחה עד המידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל הפרש זמני הניתן לניכוי ובהתחייבות מס נדחה כאשר ההשפעה המצטברת תוכר בעודפים למועד זה (או ברכיב אחר של ההון, לפי העניין). עבור כל יתר העסקאות, התיקונים ייושמו בדרך מכאן ולהבא לעסקאות אשר התרחשו בתקופה ההשוואתית המוקדמת ביותר שהוצגה או לאחריה.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התיקונים ל- IAS 12 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

באור 3 - צירוף עסקים

בהתאם להסכם רכישה מיום 15 באוגוסט 2021 (להלן: "הסכם הרכישה") עליו חתמה החברה עם צד ג השלימה החברה ביום 9 בנובמבר 2021 את תנאי הסגירה לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הבית ברחוב אנילביץ' 50 בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה הנרכשת"), אשר מחזיקה בבניין משרדים ברחוב אנילביץ' 50 בתל אביב, בן 5 קומות ובשטח של כ- 1,099 מ"ר, המהווה נדל"ן להשקעה בחברה ראה באור 10 בתמורה לסך של כ- 14,269 אלפי ש"ח, אשר מהם שולמו לבעלי המניות המוכרים תמורת המניות סך של כ- 13,031 אלפי ש"ח ומס רכישת מקרקעין בסך כ- 1,238 אלפי ש"ח.

בנוסף, בהתאם להוראות הסכם הרכישה התחייבה החברה להזרים לחברה הנרכשת מימון ו/או מקורות מימון בסך של כ- 16,500 אלפי ש"ח, אשר ישמש לפירעון מלא של התחייבויות החברה הנרכשת במועד הרכישה, לרבות הלוואות שהעניקו בעבר בעלי מניותיה בסך של כ- 5,974 אלפי ש"ח.

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים זה על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים והתחייבויות המזוהות של החברה הנרכשת במועד הרכישה:

אלפי ש"ח

נדל"ן להשקעה	33,123
ספקים ונותני שירותים	(550)
זכאים ויתרות זכות	(7,325)
אשראי מתאגידים בנקאיים	(10,979)
	14,269

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה בסך של 240 אלפי ש"ח נזקפו כהוצאה.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,014	9,204	מזומנים בש"ח
18,096	26,438	מזומנים ופיקדונות בש"ח
34,110	35,642	

באור 5 - פקדונות בתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,275	8,983	פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות עודפים
3,275	8,983	ובחשבונות נאמנות

באור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר		מורכב כדלקמן:
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	69,649	הכנסות לקבל ממכירת מגרש 34 בתל אביב ומגרש 30 בבת ים, ראה באור 26 א
1,411	3,934	הכנסות לקבל משכירות
67,680	15,401	הכנסות שהוכרו בניכוי מקדמות מלקוחות
123	240	חובות פתוחים
27	-	המחאות לגביה
69,241	89,224	

יתרות לקוחות והכנסות לקבל בסך של 87,640 צפויים להתממש במהלך 12 החודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי.

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		מורכב כדלקמן:
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,046	-	מוסדות
34	398	מקדמות לספקים
2,142	5,857	הוצאות מראש
64	11	הלוואות לעובדים
-	1,059	משיכות משותפויות
3,537	903	אחרים
-	1,780	הלוואה לשותף בעסקה משותפת לנדל"ן להשקעה
-	1,579	כספים בנאמנות
60	-	א.ד.מ נתנאל בניה - שיפוי בגין תביעות משפטיות ואחריות בדק (באור 24 א')
8,883	11,587	

יתרות חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 10,510 אלפי ש"ח צפויים להתממש במהלך 12 החודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי.

באור 8א'-מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה

הרכב לפי פרויקטים:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,166	39,983	מקרקעין בעתלית - ראה א' להלן
81,465	38,525	רפידים תל ברוך - ראה ב' להלן
5,089	-	חולון רח' משה רינת 7 מגרש 212 (גוש 6875 חלקה 12) - ראה ג' להלן
6,225	-	חולון רח' משה רינת 15 מגרש 208 (גוש 6875 חלקה 25) - ראה ד' להלן
76,805	61,221	חולון מגרש 102 - ראה ה' להלן
2,120	2,331	רח' אנילביץ חולון - ראה ו' להלן
17,335	-	מגרש 204 יבנה - ראה ז' להלן
16,284	-	מגרש 264 יבנה - ראה ח' להלן
9,017	-	מגרש 2020 יבנה - ראה ט' להלן
29,202	20,814	מגרש 253 יבנה - ראה ט' להלן
81,310	98,226	פלורנטיין - ראה י' להלן
3,220	8,708	יפו - ראה יא' להלן
6,144	48,916	ביתר עילית - ראה יב' להלן
1,166	1,566	התחדשות עירונית - תמ"א 38 ברח' שטרוק בתל אביב - ראה יג' להלן
614	977	התחדשות עירונית - תמ"א 38 ברח' דוד המלך בתל אביב - ראה יג' להלן
927	1,424	התחדשות עירונית - תמ"א 38 ברח' צייטלין בתל אביב - ראה יג' להלן
647	832	התחדשות עירונית - תמ"א 38 ברח' יחזקאל בתל אביב - ראה יג' להלן
13,823	17,548	פרויקט שחמון 11 אילת - ראה יד' להלן פרויקט מגרש 44
15,444	52,296	בת ים פרויקט "אטלנטיס" - ראה טו' להלן
-	81,980	WEST 54 - NETANEL INVESTMENT U.S.A - ראה טז' להלן
406,003	475,347	

א. מקרקעין בעתלית

החברה רכשה מרשות מקרקעי ישראל מגרש בעתלית הידוע כגוש 10535 חלקה 29 בשטח של 14,250 מ"ר, עליו ניתן לבנות 54 יחידות דיור צמודי קרקע. עלות הרכישה הסתכמה לסך של כ- 37,288 אלפי ש"ח, מהם כ- 17,200 אלפי ש"ח עבור הוצאות פיתוח.

החברה התקשרה עם חברת מבני תעשייה באשר לביצוע הפיתוח והקמת התשתיות בפרויקט בעלות של כ- 17,160 אלפי ש"ח, מהווה שלב ראשון שהחל זה מכבר בהקמת הפרויקט על ידי החברה וחלק מעלות ההקמה של הפרויקט, כאשר לתאריך החתימה על הדוח החברה טרם קיבלה את החזקה במגרשים לאחר הפיתוח.

בהתאם להערכות הנהלת החברה, מועד תחילת עבודות הבנייה של יחידות הדיור מתוכנן במהלך שנת 2022 ומועד סיומן צפוי לאחר כשנתיים.

לתאריך הדוח על המצב הכספי, הועדה המקומית אישרה את הבקשה לתכנית דירות ג/גן שבמסגרתה ייבנו 73 יח"ד.

רכישת המגרש מומנה, בחלקה, באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 26,586 אלפי ש"ח הנושאת ריבית פריים בתוספת 1.75% לשנה.

להבטחת ההלוואה למימון עלות הרכישה והוצאות הפיתוח כאמור לעיל, שיעבדה החברה לטובת הבנק המלווה, את מלא זכויותיה במגרש בעתלית.

באור 8א' - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

- ב. שכונת רפידים תל ברוך, תל אביב - גוש 6627 חלקות 378, 382, 374 וחלקה 370
- לחברה זכויות בעלות בקרקע הידועה כחלקות 378 ו- 382 בגוש 6627 בשטח של כ- 6,176 מ"ר הנמצאת בשכונת רפידים בתל ברוך. זכויות החברה מהוות חלק ממגרש בשטח של כ- 7,528 מ"ר. זכויות החברה מקנות לה זכות לבניית 25 יח"ד צמודות קרקע, ולגבי יח"ד צמודת הקרקע הנותרת התקשרה החברה בהסכם למתן שירותי בניה עם בעל הקרקע בתמורה לסך של כ- 1,500 אלפי ש"ח. ביום 6 בספטמבר 2017 חתמה החברה על הסכם ליווי למימון הפרויקט.
- בנובמבר 2017 קבלה החברה היתר בניה לפרויקט והחלה בהקמתו.
- ליום 31 בדצמבר 2021 הסעיף כולל יתרת עלויות בסך של 71,186 אלפי ש"ח בגין דירות שנותרו במלאי (לאחר הכרה של עלות המכר בשנת הדוח בסך של 71,186 אלפי ש"ח).
- עד ליום 31 בדצמבר 2021 נחתמו הסכמי מכירה ל- 20 דירות (מתוך 25 הדירות המוצעות למכירה ע"י החברה בפרויקט) בהיקף תמורה כולל של כ- 163,742 אלפי ש"ח.
- ג. חולון רח' משה רינת 7 מגרש 212 (גוש 6875 חלקה 12)
- פרויקט על מגרש 2,070 מ"ר, עליו בנו 33 יחידות דיור בבניין אחד בן 12 קומות.
- זכויות החברה אשר נרכשו בהליך פירוק שיתוף, היו זכויות במושע עם בעלי זכויות נוספים בחלקה. החברה התקשרה בהסכמי קומבינציה עם בעלי הזכויות הנוספים בחלקה, כך שהחברה בנתה למכירה 29 יחידות דיור.
- ביום 25 באוגוסט 2020 הסתיים הפרויקט עם קבלת טופס 4 וחל איכלוסו.
- ליום 31 בדצמבר 2021 הסעיף אינו כולל יתרת עלויות בגין פרויקט זה, מאחר וכל מלאי הדירות בפרויקט נמכר (בשנת הדוח הוכר בעלות המכר סך 5,141 אלפי ש"ח בהתאם להתקדמות הפרויקט בשנת הדוח).
- עד ליום 31 בדצמבר 2021 נמכרו כל הדירות בהיקף תמורה כולל של כ- 68,070 אלפי ש"ח.
- ד. חולון רח' משה רינת 15 מגרש 208 (חלקה 25 בגוש 6874)
- החברה התקשרה בהסכמי רכישה שונים עם ארבעה בעלי זכויות, לרכישת 8.87 יח"ד מתוך 24 יח"ד שניתן היה לבנות על המגרש. בנוסף התקשרה החברה בהסכמי קומבינציה עם בעלים של כ- 12.13 יח"ד ובהסכם לשרותי בניה עבור 3 יח"ד. בסה"כ לחברה היו 16 יח"ד למכירה במגרש זה. ביום 15 במרץ 2018 קבלה החברה היתר בניה לפרויקט והחלה בבנייתו. ביום 19 באוגוסט 2020 הסתיים הפרויקט עם קבלת טופס 4 ואיכלוסו.
- ליום 31 בדצמבר 2021 הסעיף אינו כולל יתרת עלויות בגין פרויקט זה, מאחר וכל מלאי הדירות בפרויקט נמכר (בשנת הדוח הוכר בעלות המכר סך 6,673 אלפי ש"ח בהתאם להתקדמות הפרויקט בשנת הדוח).
- עד ליום 31 בדצמבר 2021 נחתמו הסכמי מכירה ל- 16 דירות (מתוך 16 הדירות המוצעות למכירה ע"י החברה בפרויקט) בהיקף תמורה כולל של כ- 41,784 אלפי ש"ח.

באור 8א' - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

ה. מגרש 102, חלקה 290 בגוש 7173 בחולון

לחברה הסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם צדדים שלישיים ובעלי עניין לבניית סה"כ 28 יח"ד.

ביום 3 באוקטובר 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה (בכפוף לקבלת אישור בית המשפט כאמור לעיל) בהסכם למתן שירותי בנייה עם בעלי השליטה בה, המחזיקים בזכויות לכ- 11 יחידות דיור במקרקעין (מתוך סה"כ 28 יח"ד).

ביום 21 בינואר 2020 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה לתכנית שבמסגרתה ייבנו 96 יח"ד כך שכמות יחידות הדיור בפרויקט המהוות את חלקה של החברה מסתכם לסך של 68 יח"ד. ביום 30 בספטמבר 2020, קיבלה החברה היתר בניה לפרויקט והחלה בבנייתו.

ליום 31 בדצמבר 2021 הסעיף כולל יתרת עלויות בסך של כ- 61,218 אלפי ש"ח (לאחר הכרה בעלות מכר בהתאם לשיעור ההשלמה בסך 45,620 אלפי ש"ח).

עד ליום 31 בדצמבר 2021 נחתמו הסכמי מכירה ל-37 דירות (מתוך 68 הדירות המוצעות למכירה ע"י החברה בפרויקט) בהיקף תמורה כולל של כ- 96,594 אלפי ש"ח.

ו. אנילביץ חולון

פרויקט חיזוק ותוספת בניה עפ"י תמ"א 38 העתיד לכלול 84 יח"ד (48 קיימות ו-36 חדשות) בשלושה בניינים בחלקה 1965 בגוש 6043 בחולון בשטח קרקע של 2,941 מ"ר.

ז. יבנה גוש 3515 חלקות 4, 9, 12 ו-13 מגרש 204

החברה רכשה זכויות במקרקעין הידועים כגוש 3515 חלקות 4,9,12,13 במגרש 204 ביבנה אשר הקנו לה זכויות לבניה של 30 יח"ד במגרש.

ביום 20 באוגוסט 2018 אושרה ע"י ועדת התכנון והבניה הגדלת מספר יח"ד ל-34 יח"ד.

ביום 2 במאי 2019 קבלה החברה היתר בניה והחלה בהקמתו.

ליום 31 בדצמבר 2021 הסעיף אינו כולל יתרת עלויות בגין הפרויקט, מאחר וכלל הדירות בפרויקט נמכרו (בשנת הדוח הוכר בעלות מכר סך 22,356 אלפי ש"ח).

עד ליום 31 בדצמבר 2021 נחתמו הסכמי מכירה לכל הדירות בפרויקט בהיקף תמורה כולל של כ- 61,302 אלפי ש"ח.

ח. יבנה - מגרשים 2020 ו-264

החברה רכשה זכויות במקרקעין במגרש 264 הידועים כגוש 5520 חלקה 10 לבניית 24 יח"ד ומגרש 2020 הידועים כגוש 3515 חלקות 13 ו-15 לבניית 22 יח"ד.

ביום 2 במאי 2019 קבלה החברה היתר בניה לפרויקט 264 וביום 19 בספטמבר 2019 היתר בניה לפרויקט במגרש 2020 ומיד החלה הקמתם.

ליום 31 בדצמבר 2021 הסעיף אינו כולל יתרת עלויות מאחר וכלל הדירות בפרויקט נמכרו (לאחר הכרה בעלויות מכר בסך של 21,983 אלפי ש"ח)

וכן פרויקט 2020 לא כולל יתרת עלויות מאחר וכלל הדירות בפרויקט נמכרו (לאחר הכרה בעלות מכר בסך 16,827 אלפי ש"ח).

עד ליום 31 בדצמבר 2021 בפרויקט 264 נחתמו הסכמי מכירה לכל 24 הדירות המוצעות למכירה ע"י החברה בפרויקט בהיקף תמורה כולל של כ- 48,737 אלפי ש"ח ובפרויקט 2020, נמכרו כל ה-22 דירות המוצעות למכירה ע"י החברה בפרויקט בהיקף תמורה כולל של כ- 45,750 אלפי ש"ח.

באור 8א' - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

ט. יבנה- מגרש 253

החברה רכשה מרשות מקרקעי ישראל קרקע הידועה כגוש 5520 חלקות 1 ו-10 מגרש 253 ביבנה בשטח של כ- 2,546 מ"ר, המקנה לה זכויות לבניית 26.54 יח"ד מתוך 34 יח"ד הקיימות במגרש. תמורת הרכישה נקבעה על סך של 6,940 אלפי ש"ח וכן תשלום הוצאות פיתוח בסך של כ- 9,179 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2021 הסעיף כולל יתרת עלויות בסך של כ- 20,814 אלפי ש"ח (לאחר הכרה בעלות מכר בהתאם לשיעור ההשלמה בסך 31,252 אלפי ש"ח).

עד ליום 31 בדצמבר 2021 נחתמו הסכמי מכירה ל-27 דירות (מתוך 38 דירות המוצעות למכירה ע"י החברה בפרויקט) בהיקף תמורה כולל של כ- 57,548 אלפי ש"ח).

י. זכויות חכירה בפלורנטין תל אביב

החברה רכשה מגרש בתל אביב הידוע כגוש 7083 חלקה 128 בשטח של 1,865 מ"ר בשכונת "פאתי פלורנטין", עליו יהיה ניתן לבנות 100 יח"ד (בהתאם לתוכניות החברה) בבניה רוויה למגורים.

בהתאם לתנאי העסקה שילמה החברה את מלוא התמורה בגין הקרקע שהסתכמה לסך של כ-75 מיליוני ש"ח, וכן הוצאות הפיתוח בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח ומס רכישה בסך של 4.5 מיליוני ש"ח.

להערכת החברה היתר בניה צפוי להתקבל במהלך שנת 2022. סיום הבניה צפוי להסתיים במסגרת המחזור התפעולי של החברה.

ביום 12 באפריל 2021, זכתה החברה במכרז לרכישת מקרקעין בת"א בגוש 7083 חלקה 128 תמורת 14.5 מיליון ש"ח, לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה שילמה את מלוא התמורה.

יא. רחוב קדם 133 תל אביב-יפו

החברה התקשרה בהסכם לרכישת זכויות בעלות במקרקעין המקנים זכות לכ-4 יח"ד בתמורה ל-7 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי, שילמה החברה סך של 7,000 אלפי ש"ח ומס רכישה בסך של 420 אלפי ש"ח.

להערכת החברה היתר בניה צפוי להתקבל במהלך שנת 2022. סיום הבניה צפוי להסתיים במסגרת המחזור התפעולי של החברה.

יב. זכויות חכירה - ביתר עילית

חברה מאוחדת של החברה, נ. נתנאל בניה בע"מ, זכתה במכרז לרכישת זכויות חכירה בעיר ביתר עילית למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הכולל 405 יחידות דיור בתמורה של כ-75.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לתנאי המכרז, תישא החברה המאוחדת בהוצאות פיתוח קרקע בסך של כ-71.7 מיליון ש"ח נוספים, אשר ישולמו במהלך 5 שנים. בהתאם לתנאי המכרז, מתכנן משרד הבינוי והשיכון שינוי תב"ע לפיה ניתן יהיה להקים על המקרקעין כ-780 יחידות דיור.

ביום 14 בפברואר 2021 חתמה החברה על ההסכם לחכירת הקרקע ונכון לתאריך החתימה על הדוחות שילמה את מלוא התמורה בגין הקרקע, בנוסף לכך נתנה החברה ערבות ביצוע להבטחת המשך עבודות הפיתוח בפרויקט בסך של כ-83.5 מיליון ש"ח.

החברה צופה כי יתקבל היתר בניה לשלב א' אשר יכלול כ-200 יח"ד במהלך השנה. סיום הבניה צפוי להסתיים במסגרת המחזור התפעולי של החברה.

באור 8א' - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

יג. התחדשות עירונית בתל אביב

פרויקט רחוב שטרוק 7-9: הוחתמו 80% מהדיירים בכל אחד משני הבניינים. מדובר בשני בניינים שנבנים במרתף משותף ובתב"ע קיימת, תוכניות הוגשו לעירייה, להערכת החברה היתר בניה יושג כבר במהלך שנת 2022. רחוב צייטלין 21 ודוד המלך 22: הוחתמו 80%-92% מהדיירים בהתאמה. תוכניות הוגשו לעירייה. הפרויקט הוגש יחד משום שמדובר במרתף משותף, להערכת החברה היתר בניה יושג כבר במהלך שנת 2022. רחוב יחזקאל 38-40: הוחתמו 80% מהדיירים, תוכניות הוגשו לעירייה ולהערכת החברה היתר יושג בשנת 2022.

יד. שחמון 11 אילת

החברה חתמה על הסכם המקנה זכות לרכישת מקרקעין הידועים בגוש 40143 לבניית 115 יח"ד ברחוב שחמון שבאילת במסגרת פעילות משותפת. חלק החברה בעסקה הינו 50% מהמקרקעין ומהזכויות במקרקעין בתמורה לכ- 13.4 מיליון ש"ח. ביום 10 באוגוסט 2020 נחתם הסכם פיתוח וביום 30 באוגוסט 2020 נחתם הסכם חכירה עם רמ"י. בהתאם להסכם בין החברה והשותף, תעמיד החברה 80% מההון העצמי הנדרש לפרויקט, כאשר השותף והחברה יהיו זכאים כל אחד למחצית מהזכויות בפרויקט לאחר החזר השקעות השותפים.

להערכת החברה היתר בניה צפוי להתקבל במהלך שנת 2022. סיום הבניה צפוי להסתיים במסגרת המחזור התפעולי של החברה.

טו. מגרשים 44 ו-A44 בת ים פרויקט "אטלנטיס"

במהלך שנת 2019 רכשה החברה חלקים מזכויות הבעלות במגרש 44-A44, בחלקות 116 ו-115 בגוש 5027 בבת ים. ביום 19 בנובמבר 2019 חתמה החברה עם שותף הסכם לפעילות משותפת המהווה הקמת פרויקט בניה של 148 יח"ד על חלקות 115 ו-116 בגוש 5027 במגרש 44-A44. לפי ההסכם הצדדים ישתפו פעולה על מנת לבצע את פרויקט בנייה על המגרש בחלקים שווים (50%-50%). ביום 4 ביוני 2020 זכתה החברה, ביחד עם השותף, באפשרות לרכוש 78.08 יחידות קרקע לדירות במגרש 44 בבת ים במסגרת הליך פירוק שיתוף שאושר בבית המשפט תמורת כ- 81.8 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בפעילות המשותפת הינו 50%. סך הכל נרכשו על ידי החברה ועל ידי השותף יחד 89.16 יח"ד וביחס ל- 58.84 יח"ד נחתמו עסקאות קומבינציה ושירותי בניה מול בעלי הקרקע.

להערכת החברה היתר בניה צפוי להתקבל במהלך שנת 2022 וסיום הבניה צפוי להסתיים במסגרת המחזור התפעולי של החברה.

טז. רחוב 54 בניו יורק West 54

בשנת 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת בבעלות ושליטה מלאה, Netanel investment U.S.A, בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ-12,550 רגל מרובע (1,160 מ"ר) במיד-טאון WEST ברחוב 54 בין השדרה העשירית לאחת עשרה במנהטן, ניו יורק וזאת בתמורה לסך של כ-25 מיליון דולר ארה"ב. לתאריך הדוח על המצב הכספי, שולמה מלוא תמורת הרכישה בסך של כ- 82 מיליון ש"ח.

באור 8ב' - מלאי מקרקעין מיועד למכירה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	30,406
-	2,909
-	33,315

מגרש ברחובות ברחוב בן יעקב 18 גו"ח 3704/341, ראה א' להלן
מגרש 13 בבת ים גו"ח 5027/122, ראה ב' להלן

באור 8ב' - מלאי מקרקעין מיועד למכירה (המשך)

הרכב מלאי מקרקעין מיועד למכירה נכון למועד הדוח הכספי הינו מהמגרשים הבאים:

א. מגרש רחובות גו"ח 3704/341

ביום 9 במרץ 2021 התקשרה החברה בהסכם רכישה עם צד ג' לרכישת זכויות במקרקעין ברחוב יעקב 18 ברחובות הידועים כגוש 3704 חלקה 341 המקנות זכויות בניה של כ-47 יח"ד בתמורה לסך של כ-28 מיליון ש"ח. ביום 26 באוגוסט 2021 חתמה החברה, על הסכם למכירת הזכויות במקרקעין לצד ג' בתמורה לסך של כ-33 מיליון ש"ח. בנוסף חתמה עם אותו צד ג' על הסכם שלפיו החברה לא תבצע פעולות ייזום בקרקע ותפוצה בכ-9 מיליון ש"ח, על כן העלות המאזנית בסך של כ-30.4 מיליון ש"ח סווגה למלאי מיועד למכירה.

ב. מגרש 13 בבת ים גו"ח 5027/122

ביום 7 בפברואר 2021 זכתה החברה ביחד עם צד ג' (להלן - "השותף") בהתמחרות לרכישת יתרת יחידות הקרקע (סה"כ יחידות על הקרקע - 62 יח"ד) במגרש 13 בבת ים במסגרת הליך פירוק שיתוף שאושר בבית המשפט תמורת כ-1.24 מיליון ש"ח ליחידה, אשר ישולמו ע"י השותף. החברה חתמה על הסכם שיתוף עם השותף המחזיק 50% במקרקעין להקמה משותפת של פרויקט לבניית דירות מגורים על הקרקע. בתאריך 11 באוקטובר 2021 חתמה החברה על הסכם איזון עם השותף לפיו, החברה תמכור לשותף 3.3398 יחידות קרקע לדירה בתמורה לסך של כ-3,674 אלפי ש"ח, על כן סווגו עלויותיהן המאזניות בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח של 3.3398 היחידות למלאי מיועד למכירה.

באור 9 - מלאי מקרקעין בלתי שוטף

א. תנועה:

2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
165,874	107,021
22,674	139,815
-	(73,351)
(80,722)	-
(805)	-
107,021	173,485

יתרה ליום 1 בינואר

רכישות ותוספות

העברה למלאי מיועד למכירה

העברה למלאי בניינים בהקמה

העברה לפעילויות משותפות להקמת בנין למגורים

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. פרטים נוספים בדבר מלאי מקרקעין בלתי שוטף:

1. מגרש 6632/220 בתל אביב

לחברה זכויות ב-5.24 יח"ד במקרקעין הידועים כגוש 6632 חלקה 220 בתל אביב בשטח של 525 מ"ר בתמורה לסך של 6,750 אלפי ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי, שילמה החברה את מלוא התמורה בסך של 6,750 אלפי ש"ח ומס רכישה בסך כ-405 אלפי ש"ח.

באור 9- מלאי מקרקעין בלתי שוטף (המשך)

2. **חלקים מקרקע בבת ים- גוש 5027 חלקה 130 ו-123 מגרש A11-11**
- החברה רכשה זכויות במקרקעין בגוש 5027 חלקות 130 ו-123 במגרש A11-11, המקנות לה 12.28 יח"ד.
- ביום 4 במרץ 2020 חתמה החברה על חוזה עם צד ג' אחר, לרכישת 130382/2930000 חלקים מחלקה 130 ורכישת 20452/459600 חלקים מחלקה 123 בגוש 5027 בבת ים במגרש A11-11, המהווים זכויות לבניה רוויה, בתמורה לסך של 3,800 אלפי ש"ח בתוספת מס הרכישה בסך כ- 228 אלפי ש"ח.
- ביום 28 בפברואר 2022, שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, זכתה החברה ביחד עם שותפים ב-154 יחידות קרקע לבנייה בגוש חלקה 130+5027/123 בתמורה לכ- 13.5 מיליון ש"ח. חלק החברה הינו 12.9% מההווה 38.4 יחידות קרקע לבניה. טרם התקבל אישור בית משפט לזכית החברה.
3. **הגוש הגדול 6632/289**
- החברה רכשה 0.38 יח"ד וכן 3.37 מ"ר בשטח המסחר במגרש הידוע כגוש 6632 חלקה 289 בתמורה לסך של 696 אלפי ש"ח כולל מע"מ אשר שולמה במלואה לתאריך הדוח על המצב הכספי.
4. **מגרש ח-500, 6048/233 בחולון**
- בשנת 2017 רכשה החברה זכויות בשיעור 250/725 חלקים במגרש המהווים 250 מ"ר בתמורה לסך של כ- 708 אלפי ש"ח. סך התמורה שולמה במלואה ומס רכישה הינו בסך כ- 42 אלפי ש"ח.
5. **רכישה חוזרת של קרקע במתחם שגיא בלוד**
- רוכשת מקרקעין מהחברה בשנת 2019 במתחם שגיא לוד, נכנסה להליך של חדלות פירעון, הגוף הפיננסי הממן שלה הגיש ביום 13 בספטמבר 2020, בקשה לבית המשפט למימוש השיעבודים על הקרקעות שנירשמו לטובתו, לרבות המישכון שנרשם על ידי החברה, ולמעשה מבקש לממש כל המקרקעין במתחם שגיא לוד, לרבות זכויות החברה בחלקות שלא נמכרו לרוכשת, וכן למנות כונס נכסים לרוכשת.
- בתאריך 24 בדצמבר 2020 נחתם הסכם פשרה (להלן: "הסכם פשרה") בין החברה לנאמן הרוכשת והגוף הפיננסי המממן, אשר אושר ביום 12 בפברואר 2021 ע"י בית המשפט, לפיו בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח יבוטל המכר ביחס למגרש 3 ויפדה המשכון על זכויות החברה במקרקעין.
- ביום 16 באוגוסט 2021, נחתם כתב התיקון להסכם הפשרה, אשר אושר ע"י בית המשפט ביום 22 באוגוסט 2021, ובו נקבע כי השלמת העסקה תיעשה באופן מדורג כך ששלב א' יכלול את תשלום סכום ההשבה, תיקון השיעבודים לטובת הקרן המממנת ורישום שיעבוד לטובת מוסד בנקאי ממן על זכויות החברה במקרקעין, ואילו בשלב ב' יבוצע רישום הזכויות במגרש 4 על שם החברה ברמ"י.
- בחודש אוקטובר 2021, השלימה החברה את ביטול הסכם מכר מגרש 3 ופידיון המישכון על זכויותיה במקרקעין, בתמורה לתשלום לסך של כ- 24.4 מיליון ש"ח בתוספת של כ- 3 מיליון ש"ח עלויות פיתוח.
- ביום 28.2.2022, שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט בורר בין החברה לנאמנים כי החברה תישא בעלות בחבות ריבית והפרשי הצמדה למדד, בסך כ- 1,728 אלפי ש"ח שנוקפו בדוחות הכספיים לערך המקרקעין.
- למועד הדוחות על המצב הכספי, בבעלות החברה מגרשים 2,3 ו-5 בגוש 3960 וגוש 4024 אשר זכויות הבניה בהן הינן ל- 90 יחידות דיור ועלות רכישתם הכוללת לרבות עלויות פיתוח הינה 52.7 מיליון ש"ח.
6. **מגרש 317 6632/130 בתל אביב**
- ביום 19 ביולי 2018 חתמה החברה על חוזה לרכישת 2.21 יח"ד במגרש 317 הידוע כחלקה 130 בגוש 6632, כנגד תשלום תמורה בסך של 2,652 אלפי ש"ח אשר שולמה במלואה לתאריך הדוח על המצב הכספי.

באור 9- מלאי מקרקעין בלתי שוטף (המשד)

7.

מגרש 319, 134/6632 בתל אביב

ביום 19 ביולי 2019, רכשה החברה החברה הזכות במקרקעין ל- 4 יח"ד במגרש 319 הידוע כחלקה 134 בגוש 6632, כנגד תשלום תמורה (כולל עלויות נלוות) בסך של 6,600 אלפי ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי, שילמה החברה את מלוא התמורה בסך של 6,600 אלפי ש"ח ומס רכישה בסך כ- 336 אלפי ש"ח.

8.

פרויקט התרסי תל אביב

ביום 1 בדצמבר 2014, החברה התקשרה החברה בהסכם שותפות עם צד ג' לא קשור לחברה (להלן: "השותף") לצורך קידום וביצוע של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38. במסגרת תמ"א 38-2 הצליחו החברה והשותף להחתים 80% מדיירי בנין ברחוב שמעון התרסי בתל אביב והחלה בהליכי תכנון. במסגרת הפרויקט, החברה והשותף זכאים ל- 18 יח"ד והדיירים זכאים ל- 18 יח"ד. לצורך הקמת הפרויקט הוקמה חברת נתנאל תל דן בע"מ (חברה מאוחדת) המוחזקת 60% על ידי החברה ו- 40% על ידי השותף. בהתאם להסכם עם השותף, החברה תעמיד 75% מההון עצמי הנדרש והשותף יעמיד 25% מההון העצמי הנדרש.

לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה המאוחדת נתנאל תל דן בע"מ השקיעה בפרויקט סך כ- 860 אלפי ש"ח.

9.

רכישת זכויות במקרקעין בחולון גו"ח 7172/100

ביום 1 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת מקרקעין הידוע כחלקה 100 בגוש 7172 בחולון בתמורה לסך של כ- 3,300 אלפי ש"ח. ליום הדוח על המצב הכספי שילמה החברה את מלוא התמורה.

10.

מגרש 13 בבת ים גוש 5027 חלקה 122

ביום 1 באפריל 2019 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת 19.4195 יחידות קרקע לדירות הידועים כחלקה 122 בגוש 5027 מגרש 13 בבת ים, בתמורה לסך של 14,370 אלפי ש"ח.

ביום 7 בפברואר 2021 זכתה החברה יחד עם צד ג' – שותף של החברה בשתי עסקאות משותפות ראה באורים 8ב (ב), בהתמחרות לרכישת יתרת יחידות הקרקע במגרש 13. (סה"כ הזכויות לבניה במגרש 13 – 62 יחידות דירות), במסגרת הליך פירוק שיתוף שאושר בבית המשפט, בתמורה לסך של 1.24 מיליון ש"ח ליחידה.

החברה חתמה עם השותף המחזיק ב- 50% מהזכויות במקרקעין על הסכם הסדר משותף לפעילות משותפת של הקמה משותפת של פרויקט בניית דירות למגורים על הקרקע.

ביום 11 באוקטובר 2021, חתמה החברה עם שותף במקרקעין על הסכם איזון זכויות, לפיו החברה תמכור לשותף 3.3398 יחידות קרקע לדירות בתמורה לסך של 3,674 אלפי ש"ח.

ליום הדוח על המצב הכספי בבעלות החברה 16.0797 קרקע לדירות בעלות כוללת בסך של 13,997 אלפי ש"ח.

11.

רכישת זכויות במקרקעין בבאר שבע – גוש 38001 חלקה 68

החברה רכשה זכויות בניה במקרקעין הידועים כחלקה 68 בגוש 38001 בבאר שבע בתמורה לסך של 2,000 אלפי ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי, שילמה החברה את מלוא התמורה.

12.

רכישת מגרש 6632/135 בתל אביב

ביום 29 באוקטובר 2019, חתמה החברה על הסכם עם צד ג', לרכישת 1/3 ממגרש הידוע כחלקה 135 בגוש 6632 בתל אביב בתמורה לסך של 1,700 אלפי ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי, שילמה החברה את מלוא התמורה.

באור 9 - מלאי מקרקעין בלתי שוטף (המשך)

- 13. רכישת זכויות במקרקעין גוש 38001 חלקה 73**
 ביום 1 בפברואר 2021, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג', לרכישת חלק בזכויות במקרקעין הידוע כחלקה 73 בגוש 38001 בבאר שבע בתמורה לסך של 2 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי שילמה החברה את מלוא התמורה.
- 14. רכישת זכויות במקרקעין גוש 6163 חלקה 38**
 ביום 17 במרץ 2021, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג', לרכישת זכויות במקרקעין הידוע כגוש 6163 חלקה 38 ברחוב אשרמן 33 בתל אביב תמורת 1,950 אלפי ש"ח, לתאריך הדוח על המצב הכספי שילמה החברה את מלוא התמורה.
- 15. זכויות גוש 6206 חלקה 7 רמת גן**
 במהלך החודשים יוני - אוגוסט 2021, רכשה החברה זכויות במקרקעין ל - 3 דירות ברחוב אבא הלל 33 ברמת גן הידוע כחלקה 7 בגוש 6206 בתמורה לסך של 5,821 אלפי ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי שילמה החברה סך של כ- 5,445 אלפי ש"ח מתמורת הרכישה.

באור 10 - תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,054	5,184	הסכם שיתוף בפרויקט פינוי בינוי ברח' אשרמן יוסף בתל אביב – ראה א' להלן
1,009	3,660	השקעה בפרויקט התחדשות עירונית באור יהודה, ראה ב' להלן
-	8,177	תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בג"ח 6139/58 תל אביב- ראה ד' להלן
-	15,272	תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין גו"ח 6128/223 רמת גן- ראה ה' להלן
1,103	9,527	תשלומים על חשבון זכויות גוש 6206 חלקה 7 רמת גן וזכויות אחרות - ראה ו' להלן
5,166	41,820	

א. התקשרות בהסכם שיתוף לפרויקט פינוי בינוי בתל אביב

החברה התקשרה בחוזה לביצוע עסקה משותפת עם צד ג' (להלן - "החוזה" ו-"השותף", בהתאמה) לפיו הצדדים יבצעו במשותף פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי משותף במקרקעין המפורטים להלן, שעיקריו הינם כדלקמן:

- (1) המקרקעין הינם חלקות 38-39-40 בגוש 6163 ברח' אשרמן יוסף (אזור דרך השלום) בת"א בשטח של כ-18 דונם עליהם קיימים בנייני מגורים הכוללים סה"כ 102 יח"ד אשר יפוננו ויהרסו ובמקומם ייבנו כ-480 יח"ד (להלן: "המקרקעין" ו-"הפרויקט", בהתאמה).
- (2) למועד זה, נחתמו הסכמים עם 26 דיירים מתוך 36 יח"ד בחלקה 38.

באור 10- תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין (המשד)

(3) בתמורה לקבלת 50% מהזכויות במקרקעין ובגין ייזום הפרויקט עד לחתימת החוזה, החברה תשלם לשותף סך של 12 מיליון ש"ח, בתשלומים, במועדים ובתנאים שנקבעו בהתאם להתקדמות הפרויקט. עד למועד הדוחות הכספיים שילמה החברה לשותף 2 מיליון ש"ח.

(4) החוזה כולל הוראות בדבר הנהלה משותפת לניהול וביצוע העסקה המשותפת שתורכב מכמות נציגים שווה מכל צד וזכות סירוב ראשונה ככל שצד כלשהו יבקש להעביר את זכויותיו בפרויקט ובעסקה המשותפת לצד שלישי כלשהו.

החברה תהיה רשאית לבטל את התקשרותה בחוזה, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

(1) ככל שבהתאם התב"ע החדשה (שטרם אושרה) לא ניתן יהיה לבנות על המקרקעין: לפחות 480 יח"ד חדשות; או לפחות 240 יח"ד בחלקה 38.

(2) אם בתוך 12 חודשים ממועד חתימת החוזה לא יתקיים אחד מהתנאים הבאים: קבלת הסכמת ב"כ הדיירים הקיימים להסבת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של השותף לחברה; או- חתימת 80% מהבעלים של יח"ד בחלקה 38 על הסכמי פינוי בינוי.

תנאי מס' 1 לעיל טרם התקיים אך החברה בחרה בשלב זה לא לדרוש ביטול ההתקשרות במסגרת חוזה זה. ביום 17 במרץ 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת דירה ברחוב אשרמן 33 הידוע בגוש 6163 חלקה 38 בתמורה לסך של 1,950 אלפי ש"ח.

לתאריך הדוח על המצב הכספי, מסתכמת עלות השקעת החברה בפרויקט לסך של כ- 5,184 אלפי ש"ח, הכוללים את הסכום בסך 2 מיליון ש"ח ששילמה, כאמור החברה לשותף.

ב. השקעה בפרויקט פינוי בינוי - תמ"א 38 באור יהודה

בחודש מרץ 2017 התקשרה החברה בהסכם עם מנהלת הדיירים במתחם פינוי בינוי בגוש 6299 חלקות 52-57 ברחוב יחזקאל קזז באור יהודה בהתאם להוראות ההסכם יפעלו הצדדים בשיתוף פעולה ביניהם על מנת להביא למימוש של הפרויקט במתחם. מנהלת הדיירים התחייבה לפעול להחתמת רוב מיוחס של בעלי הדירות ולפחות 75% מהדיירים בדירות בכל בנין במתחם ולסייע בהליך בחירת הדירות עבור הדיירים. בגין החתמת כל בעלי הדירות במתחם על מסמכי ההסכמה וכן ביצוע יתרת הפעולות המוסכמות בהסכם, תהיה זכאית מנהלת הדיירים לתמורה מוסכמת בשיעור של 3% בתוספת מע"מ כדין מתוך סך התמורות ללא מע"מ בגין כל יחידות שתבנה החברה בפרויקט.

ג. רכישת דירה בגוש 6229 חלקה 54

בשנת 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות בדירה באור יהודה הידועים בתור חלקה 54 בגוש 6229 בתמורה לסך של 1,850 אלפי ש"ח.

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת עלות ההשקעה של החברה (לרבות הוצאות נלוות) בפרויקט זה מסתכמת לסך של כ- 3,660 אלפי ש"ח.

ד. זכויות בגוש 6128 חלקה 223 רמת גן

ביום 27 בדצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן הידועים כגו"ח 6128/223 עליה בנויה תחנת דלק פז, זאת בתמורה ל-34 מיליון ש"ח מתוכם שולמו למועד הדוח סך של כ- 15 מיליון ש"ח.

ה. זכויות בגוש 6139 חלקה 58 תל אביב

ביום 30 בנובמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של 2,841 מ"ר הידועים כגו"ח 6139/58 במגרש 108 בתמורה ל 27,250 אלפי ש"ח מתוכם שולמו למועד הדוח סך של כ- 8.2 מיליון ש"ח.

ו. זכויות גוש 6206 חלקה 7 רמת גן

במהלך החודשים יוני ויולי 2021, רכשה החברה זכויות במקרקעין ל - 2 דירות ברחוב אבא הלל 33 ברמת גן הידוע כחלקה 7 בגוש 6206 בתמורה לסך של 4,900 אלפי ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי שילמה החברה סך של כ- 4,400 מיליון ש"ח מתמורת הרכישה.

באור 11 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בסעיף בתקופת הדוח:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
294,846	318,970
-	33,123
9,823	13,253
14,301	13,141
318,970	378,487

יתרה ליום 1 בינואר

תנועה בשנה:

רכישת בניין אנילביץ 50 תל אביב

רכישות ועלויות הקמה

עליה בשווי ההוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. הסעיף כולל קרקעות מיועדות ונדל"ן להשקעה בנוי, כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,633	66,966
278,337	311,521
318,970	378,487

קרקעות, ראה ו' להלן

מבנים, ראה ז' להלן

ג. חלוקה לפי מדרג שווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,749	64,366
20,884	2,600
-	33,123
278,337	278,398
318,970	378,487

רמה 2 קרקעות – ראה ד להלן

רמה 3 קרקעות – ראה ה להלן

רמה 2 מבנה ברח' אנילביץ 50 בתל אביב – ראה ד להלן

רמה 3 מרכז מסחרי ח-501 חולון ופארק תמר ברחובות –

ראה ה' להלן

ד. נדל"ן קרקעות רמה 2 להשקעה וכן מבנה ברחוב אנילביץ 50 בתל אביב נמדדים על בסיס השווי ההוגן בהתאם להערכת הנהלת החברה וניסיונה, בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה (ראה גם באור 22). אומדנים אלה מבוססים על נתוני מחירים של נכסים דומים הניתנים לצפייה במישרין, או בעקיפין (נגזרים מאותם מחירים) והם מדורגים ברמה 2 של תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 13 (IFRS 13).

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. בהערכת השווי של מבני נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה וכן בשיטת היוון תזרימי המזומנים, בהתאם להערכה שביצע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך (ראה גם באור 2). בשיטת ההשוואה השווי נקבע כאמור לעיל בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה (רמה 2), קביעת השווי ההוגן בשיטת היוון תזרימי מזומנים מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנוותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל; והם מדורגים ברמה 3 של תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 13 (IFRS 13).

בביצוע הערכות שווי מסוג זה קיימים אומדנים משמעותיים שמעצם טבעם עשויים להיות שונים משמעותית מהתוצאות שיתקבלו בפועל, ואשר בגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות במהלך השנה הבאה.

אומדנים אלה מתייחסים להערכת דמי השכירות הראויים של שטחי המסחר שטרם הושכרו, שיעורי ההיוון (המשקפים את ההערכות הקיימות בשוק במועד ביצוע הערכות השווי בהתייחס לתזרימי המזומנים ועיתויים).

ו. קרקעות

1. חולון (חלקה 127 בגוש 6869)

בחודש אוקטובר 2007 רכשה החברה זכויות בעלות במקרקעין הידועים כ- 31874/309959 חלקים מחלקה 127 בגוש 6869 המקנות זכויות לבניית מרכז מסחרי בתמורה כוללת בסך של כ- 1,159 אלפי ש"ח ועלויות נוספות בסך כ- 79 אלפי ש"ח. על פי התב"ע החלה על המקרקעין, זכויות הבניה בחלקה זו הינן 1,640 מ"ר שטח למשרדים ו- 820 מ"ר שטחי שירות כאשר חלקה של החברה הינו 10.27%.

בהתאם לחוות דעת מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי הוערך שווי המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2020 לסך של 2,600 אלפי ש"ח ובהתאם רשמה החברה בשנת 2020 עלייה בשווי ההוגן של המקרקעין בסך 1,362 אלפי ש"ח.

בהתאם למכתב עידכון ותיקוף הערכת השווי שקיבלה החברה ממעריך השווי ליום 31 בדצמבר 2021 לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של המקרקעין ליום 31.12.2021.

בהערכת השווי עשה מעריך השווי שימוש בשיעור ריבית של 7% להיוון תזרימי המזומנים, נטו (רמה 3) הצפויים מהשכרת השטחים שיבנו במקרקעין.

2. חולון (חלקה 22 גוש 6872)

בחודש ינואר 2010 רכשה החברה זכויות בעלות במקרקעין הידועים כ- 52471/207900 חלקים מחלקה 22 בגוש 6872 בחולון בשטח של כ- 1,001 מ"ר המקנות זכויות לבניית יחידה מסחרית בתמורה כוללת בסך של כ- 1,852 אלפי ש"ח.

ביום 23 בפברואר 2021, פורסמה תוכנית ח/638 אשר קבעה שינוי יעוד מהיחידה המסחרית להקמת 75 יח"ד למגורים עם חזית מסחרית. בהתאם לטבלת ההקצאות בתכנית חלקה של החברה במקרקעין בשיעור 25.24% מהמקרקעין יקבל הקצאת זכויות של 26.28% במגרש 1 ביעוד בניה למגורים בשימוש השכרה.

ביום 29 בנובמבר 2021, זכתה החברה בהתמחרות על 49.76% נוספים משטח המקרקעין בתמורה לסך 45 מיליון ש"ח המשקפים שווי מכירה מלא של כל הזכויות בקרקע בסך של כ- 89.5 מיליון ש"ח; וכן התקשרה בעסקת קומבינציה בשיעור של כ- 25% נוספים מהזכויות בקרקע.

ליום הדוח על המצב הכספי יתרת התשלום שעל החברה לשלם בגין הזכיה בהתמחרות על הזכויות הנוספות במקרקעין בקרקע הינה כ- 33 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2021 רשמה החברה עליית ערך של שווי ההוגן של הקרקע בסך 1,597 אלפי ש"ח, בהסתמך על חוות דעת מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ליום 30 בספטמבר 2021 ומכתב עדכון לחוות הדעת ליום 31 בדצמבר 2021, אשר ביצע את ההערכה בעיקר לפי גישת ההשוואה וחילוץ שווי (רמה 2) עבור שטחי מגורים והיוון תזרימי הכנסות עבור שטחי מסחר (רמה 3) ובהתחשב בערך הרכישות הנוספות שביצעה החברה במקרקעין.

באור 11- נדל"ן להשקעה (המשך)

ליום הדוח על המצב הכספי, השווי ההוגן של המקרקעין בספרי החברה מסתכם לסך של 25,035 אלפי ש"ח וכולל את העלות הרכישה המקורית של 25.24% מהזכויות במקרקעין, עליית ערך בשווי ההוגן בסך 1,597 אלפי ש"ח ותשלומים שביצעה החברה בגין הזכיה בהתמחרות על הזכויות הנוספות בסך 11,085 אלפי ש"ח.

בכוונת הנהלת החברה, לפעול לשינוי יעוד המקרקעין מבניה למגורים בשימוש להשכרה לבניה יחידות דיור למכירה. אך היות וטרם הושלמה מלא רכישת הזכויות במקרקעין לא נתקבלו היתרים והחברה טרם החלה בפיתוח המקרקעין לשם יעודו לבניה למכירה, לא בוצע בדוחות הכספיים סיווג מחדש של המקרקעין כנדל"ן לבניה למגורים.

3. חולון (חלקה 111 גוש 6015)

ביום 28 באוגוסט 2014 התקשרה החברה בהסכם רכישה עם צד ג', לפיו רכשה החברה כ- 13% מהמקרקעין הידועים כגוש 6015 חלקה 111 בחולון בתמורה לסך של כ- 1,506 אלפי ש"ח. שטח הקרקע בשלמותה הוא כ- 38,659 מ"ר (מהם יוותרו 27,017 מ"ר לאחר הפקעה). בינואר 2017, רכשה החברה זכויות נוספות לכ- 9% נוספים במגרש זה בתמורה לסך של 1,056 אלפי ש"ח. בהתאם לתכנית ח/2030 החלקה מסומנת בייעוד תעסוקה.

הקרקע מוערכת בשווי הוגן בסך 15,848 אלפי ש"ח, בהתאם לחוות דעת מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ליום 30 בספטמבר 2021 ומכתב עדכון לחוות הדעת ליום 31 בדצמבר 2021, שביצע את הערכה בגישת ההשוואה (רמה 2). בהתאם, בשנת הדוח רשמה החברה בדוחות הכספיים עליה בשווי ההוגן של המקרקעין שבבעלותה בחלקה בשיעור של 21.92%, בסך של כ- 8,248 אלפי ש"ח. בשנת 2020 רשמה החברה בדוחות הכספיים עליה בשווי ההוגן של המקרקעין בסך 2,900 אלפי ש"ח.

ביום 11 בנובמבר 2021 התקשרה החברה רכישה של 51.91% נוספים במקרקעין בתמורה לסך של כ- 33.7 מיליון ש"ח, וצד קשור שותף במקרקעין, השלים רכישת 12.68% מהזכויות במקרקעין בתמורה לסך של כ- 8.44 מיליון ש"ח, כך שלאחר רכישה זו תחזיק החברה ב-73.86% מהזכויות במקרקעין והצד הקשור יחזיק 26.14% מהזכויות במקרקעין.

הסכם הרכישה כפוף לקבלת אישור בית משפט-העסקה טרם הושלמה.

4. קרקע 6946/53 בגדוד העברי תל אביב

ביום 3 באוקטובר 2019, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת זכויות במקרקעין, הידועים כחלקה 53 בגוש 6946, בתל אביב להקמת מבנה מגורים העתיד לכלול 22 יח"ד ושטח מסחרי בתמורה לסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

הנהלת החברה מייעדת את הקרקע כנדל"ן להשקעה לבניה להשכרה ארוכת טווח.

בהתאם לחוות דעת מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ליום 30 בספטמבר 2021 ומכתב עדכון לחוות הדעת ליום 31 בדצמבר 2021, הוערך השווי ההוגן של הקרקע בגישת ההשוואה (רמה 2) לסך של 23,483 אלפי ש"ח, בהתאם רשמה החברה בדוחות הכספיים עליה בשווי ההוגן שלה בסך של כ- 3,296 אלפי ש"ח.

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. מבנים נדל"ן להשקעה

1. פארק תמר ברחובות - מגרש 1016 בגוש 3695

החברה חתמה על חוזה שכירות לכ- 77.5% משטח בניין משרדים ותעשיית הייטק שהקימה "בפארק תמר" רחובות (חלקה 193 בגוש 3695); עם חברת אלביט מערכות בע"מ ("אלביט"), לתקופה של 48 חודשים בתוספת אופציה לשתי תקופות נוספות בנות 36 חודשים כל אחת לכ- 77.5% משטח המשרדים. בהתאם להסכם, דמי השכירות החודשיים שתשלם אלביט לחברה עבור השטחים ששכרה לאחר התאמות שנדרשת החברה לבצע במושכר ולרבות בגין חניות רכבים יסתכמו לסך של כ-417 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן. דמי השכירות יועדכנו כלפי מעלה בתום שנת השכירות החמישית בשיעור של 5% מדמי השכירות.

בנוסף במסגרת הסכם השכירות, החברה העניקה לאלביט, אופציה לשכור קומה נוספת בבניין בשטח של 988 מ"ר ברוטו, כאשר דמי השכירות החודשיים בגין הקומה הנוספת יהיו בסך של כ-74 אלפי ש"ח, אשר מומשה על ידי אלביט ביום 16 באוגוסט 2018.

בנוסף, במסגרת תוספת להסכם השכירות הוסכם כי אלביט תשכור מהחברה שטחים נוספים בבניין בשטח כולל של כ- 937 מ"ר נוספים ברוטו ("השטחים הנוספים") ו- 41 חניות נוספות הממוקמות בחניון התת קרקעי בבניין.

יחול שינוי בתקופת השכירות, שתעמוד על תקופה בסיסית של 5 שנים ותקופת אופציה של 5 שנים נוספות.

על פי תנאי התוספת להסכם, נדרשה החברה לבצע בשטחים הנוספים עבודות התאמה עבור השוכרת.

סך דמי השכירות החודשיים שישולמו לחברה על ידי אלביט על פי הסכם השכירות והתוספת להסכם, 587 אלפי ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן.

נכון למועד הדוחות הכספיים הבניין מאוכלס באופן מלא ע"י אלביט.

השווי ההוגן של נכס בניין המשרדים ותעשיית הייטק "בפארק תמר" רחובות נקבע בהתבסס על הערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2020 ומכתב תיקוף עדכון הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2021, לסך של כ- 118,300 אלפי ש"ח ומבוססת על גישת היוון הכנסות (רמה 3) בהתייחס להסכם השכירות הארוך עם אלביט ותנאיו הידועים.

בהערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2020 אשר תוקפה על ידו ליום 31 בדצמבר 2021, עשה שימוש מעריך השווי בשיעור ריבית היוון של 5.5% עבור 10 שנים ראשונות ו- 6.5% לשנים בהמשך.

לצורכי בקרה העריך מעריך השווי את הנכס גם בגישת ההשוואה, לסך 118,294 אלפי ש"ח.

הנכס משועבד והתמורות ממנו משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח סדרה י' ראה באור 21 ד' (2).

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

2.

חולון ח-501 (חלקה 16 גוש 6867) מגרש 111

לחברה זכויות חכירה ל- 49 שנים אשר תסתיימנה בשנת 2059 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות.

במועד הרכישה ייחסה החברה סך של כ- 13,125 אלפי ש"ח מתמורת הרכישה לנדל"ן להשקעה בגין החלק המסחרי, וזאת, בהתאם להערכת ההנהלה באשר למחירי קרקע ליעוד מסחרי באזור. על המקרקעין בנוי מרכז מסחרי בשטח של 4,017 מ"ר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, קיימים 25 חוזי שכירות עיקריים בחלק המסחרי לשכירות של כ- 3,186 מ"ר לתקופות של 5 ו- 6 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה של 5 ו- 6 שנים נוספות) בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ- 8.9 מיליוני ש"ח לשנה הכוללים תשלום דמי ניהול. חוזי השכירות מתייחסים להיתר הקיים ואינם מביאים בחשבון את תכנית השינויים (הגדלת שטחים עיקריים והקטנת שטחי שרות) שהוגשה ואושרה ע"י הועדה המקומית אך טרם ניתן היתר לפיה.

החברה שיעבדה את המרכז המסחרי לטובת הלוואה מתאגיד בנקאי בסכום של 105,000 אלפי ש"ח, ראה באור 20.

ליום 31 בדצמבר 2021 השווי ההוגן של המרכז מסחרי נקבע בהתבסס על הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2020 שנערכה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בסך של 160,000 אלפי ש"ח בהתאם לגישת היוון הכנסות מחוזי שכירות עליהם חתמה החברה.

בהערכת השווי עשה מעריך השווי שימוש בשיעור היוון של 6.5% להיוון תזרימי המזומנים, נטו הצפויים מהשכרת שטחי המסחר והמשרדים. שיעור ההיוון לא שונה בעקבות הקורונה בהתאם לעמדה המקצועית של השמאי הממשלתי הראשי, עת פירסם בחודש נובמבר את סקר שיעורי התשואה לשנת 2020, כאשר התייחסות בסקר זה לקורונה היא של אירוע זמני ובר חלוף כפי שהשווקים בכללותם מתייחסים לאירוע זה. לפי המלצות הסקר, יש מקום לבחון את ההשפעות קצרות המועד (בשנתיים הראשונות) ככל שקיימות, אך לפי שעה לא לעשות שינויים בשיעורי ההיוון, אלא אם יש אינדיקציות לכך הנתמכות בעסקאות שוק. שיקולים נוספים היו כי הנכס הנדון מהווה מרכז מסחרי פתוח שהיה פחות מושפע מהקורונה בהשוואה למרכזים מסחריים סגורים, גם בשל היותו מוטה בעסקי מזון, שירותים אישיים ושירותי בריאות.

המרכז המסחרי ממוקם במרכז שכונת מגורים חדשה ונמצא בשנת ההפעלה השנייה.

האינדיקציות המתקבלות בשוק בהקשר של נכסים מסחריים במרכז הארץ מצביעות על שיעורי היוון נמוכים יותר מהממוצע הארצי.

בביצוע הערכות שווי מסוג זה קיימים אומדנים משמעותיים שמעצם טבעם עשויים להיות שונים משמעותית מהתוצאות שיתקבלו בפועל, ואשר בגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות במהלך השנה הבאה.

אומדנים אלה מתייחסים להערכת דמי השכירות הראויים של שטחי המסחר שטרם הושכרו, שיעורי ההיוון (המשקפים את ההערכות הקיימות בשוק במועד ביצוע הערכות השווי בהתייחס לתזרימי המזומנים ועיתויים).

3.

הבית ברחוב אנילביץ 50 בתל אביב

בניין משרדים ברחוב אנילביץ' 50 בתל אביב בן 5 קומות ובשטח של כ- 1,099 מ"ר בנוי, תמורת כ- 33,123 אלפי ש"ח אשר נרכש במסגרת רכישת 100% מההון המונפק והנפרע של חברת הבית ברחוב אנילביץ 50 תל אביב בע"מ, ראה באור 3.

ליום הדוח על המצב הכספי שווי ההוגן של הבית לרחוב אנילביץ 50 בתל אביב תואם את עלות הרכישה במדידה הארעית שביצעה החברה.

באור 12 - עסקה משותפת בנדל"ן להשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

נדל"ן להשקעה - "בית גאון" בתל אביב

ביום 21 באוגוסט 2017, כפי שתוקן בחודש אוקטובר 2017, התקשרה החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו ממחה צד ג' לחברה באופן בלתי חוזר 50% מזכויותיו ומהתחייבויותיו בהתקשרות שביצע לגבי רכישת קומות 3, 4, 5, 7, 8 ו-14 בבניין בן 17 קומות, ברחוב קויפמן 6 בתל אביב (להלן: "הנכס"), לרבות זכויות בחניות הרשומות והלא רשומות ומלוא הזכויות כלפי שוכרים בנכס בתמורה כוללת בהם יישאו החברה וצד ג' ("השותפות") בחלקים שווים בסך של כ- 75 מיליון ש"ח (כולל כ- 10 מיליון ש"ח בגין הוצאות נלוות).

ההסדר המשותף הוקם על ידי הצדדים כשותפות המושתתת על מערכת החוזית מקיפה ויוצרת למעשה "גוף נפרד" (separate vehicle) בעל מבנה פיננסי נפרד שניתן לזיהוי; אינו מעניק לשותפים זכויות ישירות על הנכסים וההתחייבויות הכלולים בהסדר המשותף, אלא זכויות לנכסים ולתוצאות הפעילות, נטו של ההסדר המשותף.

החברה בחרה להציג את זכויותיה בהסדר המשותף כהשקעה בעסקה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 28 "השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות".

לשם מימון העסקה ושיפוץ הנכס והתאמתו לבית מלון, נטלה השותפות הלוואה מבנק הפועלים בסך כ- 57.5 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור הפריים + 1.95%.

ביום 28 בינואר 2018, התקשרה השותפות בהסכם לרכישת שטח נוסף של כ- 616.1 מ"ר למסחר במקרקעין הידועים כחלקה 9 בגוש 7003 בבית גאון בתל אביב וזאת בתמורה לסך של כ- 13,000 אלפי ש"ח.

ביום 20 ביוני 2018, התקשרה השותפות, בהסכם לרכישת חנות בשטח של כ- 125.4 מ"ר בקומת הקרקע של בית גאון הידועים כ-תת חלקה 8, חלקה 9 בגוש 7003, וזאת בתמורה לסך של כ- 2,200 אלפי ש"ח

בהמשך למזכר העקרונות מיום 21 בפברואר 2019, התקשרו במסגרת ההסדר המשותף, החברה ומאור מלונאות, השותף בעל 50% מהזכויות בשותפויות ("השותף") לפיו ישכירו לצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ואשר למיטב ידיעת החברה קשור לשותף של החברה ("השוכר"); את מלוא זכויותיהם בנכס הנדל"ן להשקעה, לשם הקמת והפעלת בית מלון; ביום 23 ביוני 2019 נחתם הסכם שכירות ("הסכם") עם השוכר שנכנס לתוקף ביום 18 ביולי 2019.

תקופת שכירות הנכס הינה בת 10 שנים, כאשר לשוכר מוקנית אופציה להאריך את תקופת השכירות בשלוש תקופות שכירות נוספות העומדות על 5 שנים כל אחת פרט לאופציה האחרונה, העומדת על 4 שנים ו-11 חודשים. ("תקופות האופציה").

דמי השכירות שישלם השוכר לחברה ולשותף יהיו בסך של 16 מיליון ש"ח בשנה צמודים למדד המחירים לצרכן (חלק החברה 8 מיליון ש"ח בשנה), והם יעלו ב- 5% בכל אחת מ- 3 תקופות האופציה. השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות במהלך ששת חודשי השכירות הראשונים, בהם יושלמו עבודות בינוי בנכס.

השוכר מחוייב להשלים את עבודות הבינוי במושכר כאמור עד תום 12 חודשים ממועד קבלת הנכס, כאשר החברה והשותף יישאו בחלקים שווים בעלות עבודות השוכר עד לסך של 42.7 מיליון ש"ח (50 מיליון כולל מע"מ).

ביום 24 בדצמבר 2020 נחתם תוספת להסכם שכירות מיום 23.6.2019 בין השותפות לפיה עודכנו הוראות הסכם השכירות, כדלהלן:

- (1) השוכר יתחיל לשלם דמי שכירות למשכירה החל מיום 1.12.2020.
- (2) תשלום דמי השכירות בגין תקופת השכירות שהחל מיום 1.10.2020 וכלה ביום 28.2.2021 בסך כולל של כ- 6.12 מיליון ש"ח, ישולמו ב- 36 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 1.3.2022, כשהם צמודים למדד ויישאו ריבית בגובה 5.5% לשנה.
- (3) בתקופת השכירות החל מיום 1.3.2021 וכלה ביום 28.2.2022 ישלם השוכר את דמי השכירות החלים עליו לפי חוזה השכירות, כך שמחצית מדמי השכירות החודשיים בסך של כ- 667 אלפי ₪ לחודש, ישולמו ע"י השוכר למשכירה במועדם על פי ההסכם; והמחצית הנותרת של דמי השכירות לתקופה הרלוונטית בסך כולל של 8 מיליון ש"ח, הפרשי הצמדה וריבית שנתית בגובה של 5.5%, ישולמו ע"י השוכר ב- 36 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 1.3.2020.

באור 12 - עסקה משותפת בנדל"ן להשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ביום 20 בדצמבר 2020, התקשרה החברה יחד עם צד קשור לשותף בשותפות בהסכם עם צד ג' לרכישת יחידה בקומה ראשונה של בניין ברחוב קויפמן 6 בתל אביב הידוע כגוש 7003 חלקה 9 תת חלקה 88 בשטח רשום של 353.5 מ"ר בתמורה לסך של כ- 6,714 אלפי ש"ח. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, שילמה החברה סך של כ- 1,343 אלפי ש"ח. ביום 9 בפברואר 2021 הושלמה העסקה ושולמה מלוא התמורה.

ביום 24 בדצמבר 2020, התקשרה החברה יחד עם צד קשור לשותף בשותפות בהסכם עם צד ג' לרכישת יחידה בקומה שניה של בניין ברחוב קויפמן 6 בתל אביב הידוע כגוש 7003 חלקה 9 תת חלקה 97 בשטח רשום של 928.4 מ"ר בתמורה לסך של כ- 16,786 אלפי ש"ח. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, שילמה החברה סך של כ- 3,357 אלפי ש"ח.

ליום הדוח על המצב הכספי השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מסתכם לסך של 278.4 מיליון ש"ח, בהתבסס על הערכת שווי שנערכה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ליום 30 בספטמבר 2021, בהתאם לגישות הבאות: היוון הכנסות, מודל הכלכלי וההשוואה לנכס גמור, כולל את השווי ההוגן של תתי חלקות 88, 97, 17 ו- 18 אשר נרכשו במהלך תקופת הדיווח בעלות כוללת של 24,237 אלפי ש"ח.

בהסתמך על הערכת השווי, רשמה העסקה המשותפת בתקופת הדיווח עלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן בסך של כ- 56,997 אלפי ש"ח.

בהערכת השווי, בהתאם לגישת היוון ההכנסות, עשה מעריך השווי שימוש בשיעור ריבית של 7% להיוון תזרימי המזומנים ב- 10 שנים הראשונות ו- 7.5% בשנים הבאות ולצמצמות. יחד עם זאת, לצורכי בקרה מעריך השווי העריך את הנכס גם בגישת ההשוואה ובגישת המודל הכלכלי.

בביצוע הערכות שווי מסוג זה קיימים אומדנים משמעותיים שמעצם טבעם עשויים להיות שונים משמעותית מההוצאות שיתקבלו בפועל, ואשר בגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בעתיד.

אומדנים אלה מתייחסים להערכת דמי השכירות הראויים של שטחי מלונאות, מסחר ומשרדים שטרם הושכרו, שיעורי ההיוון (המשקפים את ההערכות הקיימות בשוק במועד ביצוע הערכות השווי בהתייחס לתזרימי המזומנים ועיתויים), מרכיב דחייה של שכר דירה למלון ועלויות צפויות להשלמת הפרויקט.

באור 12 - עסקה משותפת בנדל"ן להשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2020 (*)	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
265	195
422	-
6,117	1,455
-	4,607
6,804	6,257
3,654	8,886
195,700	279,367
199,354	288,253
-	138,410
2,832	358
2,832	138,768
103,773	-
99,552	155,742
50%	50%
49,776	77,871
(425)	(441)
6,031	-
55,382	77,430

א. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

פקדון לזמן קצר

חייבים ויתרות חובה

לקוחות, והכנסות לקבל

סה"כ

נכסים בלתי שוטפים:

לקוחות, והכנסות לקבל

נדל"ן להשקעה

סה"כ

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגיד בנקאי

ספקים וזכאים אחרים

סה"כ

התחייבויות לא שוטפות

הלוואה מתאגיד בנקאי

סה"כ הון

חלק החברה

התאמות חשבונות שותפים

הלוואה לשותף בעסקה משותפת (כולל ריבית שנצברה)

סה"כ

(*) מויין מחדש.

באור 12 - עסקה משותפת בנדל"ן להשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע כספי תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,050	15,839	הכנסות
3,853	15,446	רווח גולמי
2,110	56,997	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(266)	(150)	הוצאות הנהלה וכלליות
	679	הכנסות מימון
(822)	(7,423)	הוצאות מימון
4,875	65,549	רווח
50%	50%	שיעור ההחזקה בשותפות
2,438	32,775	חלק החברה ברווחי (הפסדי) העסקה המשותפת

באור 13 - רכוש קבוע

סה"כ	ציוד	מבני	שיפורים	כלי	ריהוט	מחשבים	
אלפי ש"ח	בניה	מכירות	במושכר	רכב	וציוד	ותוכנות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
							עלות:
10,003	6,406	2,026	503	257	313	498	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
10,303	6,406	2,026	563	219	346	743	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
							פחת שנצבר:
7,920	5,249	1,655	270	177	201	368	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
8,921	5,930	1,832	322	171	235	431	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
2,083	1,157	371	233	80	112	130	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
1,382	476	194	241	48	111	312	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

באור 14 - השקעות אחרות בשווי הון דרך רווח והפסד

ביום 3 באוקטובר 2019, חתמה החברה על הסכם השקעה עם חברת איזיא בע"מ אשר הינה חברת הזנק. בתמורה להשקעת החברה בסך של 855 אלפי ש"ח, יוקצו לחברה 8,450 מניות רגילות של החברה, בנות ערך נקוב של 0.01 ש"ח כ"א המהוות לאחר הקצאתן 6.6% מהון המניות המונפק והנפרע של איזיא בע"מ.

במסגרת הסכם ההשקעה הוענקה לחברה אופציה לתקופה של 6 חודשים לביצוע השקעה נוספת בסך 250 אלפי דולר בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 6.6% נוספים מההון המונפק והנפרע של החברה. נכון למועד החתימה על הדוחות, האופציה טרם מומשה.

ביום 20 באפריל 2020, חתמה החברה על תיקון להסכם השקעה בחברת איזיא בע"מ מיום 3 באוקטובר 2019, לפיו הוארכה התקופה למימוש אופציה לרכישת 6% מההון המונפק והנפרע של איזיא בתמורה לתשלום תוספת מימוש של 250 אלפי דולר, עד ליום 11 ביוני 2020.

ביום 11 ביוני 2020 מימשה החברה את האופציה, כנגד תשלום מלוא תוספת המימוש כך שלאחר מימושה מחזיקה החברה ב- 12.73% מהון המניות המונפק והנפרע של איזיא. נכון למועד הדוח על המצב הכספי ההשקעה מוצגת בדוחות הכספיים בסך 173 אלפי ש"ח.

החברה רשמה בתקופת הדוח ירידת ערך בשווי השקעתה בסך 1,552 אלפי ש"ח, בהסתמך על מחיר מוצע במשא ומתן המתנהל למכירת זכויות חלק מהמייסדים בחברת איזיא בע"מ.

באור 15 - רכוש אחר

עלות רישיון סיווג קבלן ג'5 במרשם הקבלנים.

החברה, באמצעות, נ.א ניצן ביצוע יזמות 2004 בע"מ (בשליטתה המלאה), רכשה את מלוא הון המניות של נ. נתנאל בניה בע"מ שהינה חברה קבלנית בעלת סיווג ג'5 מרשם הקבלנים. הרכישה נעשתה בתמורה לסך של 855 אלפי ש"ח ועלויות נוספות בסך של 270 אלפי ש"ח.

באור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים

ליום 31 בדצמבר		הרכב:	
2020	2021	שיעורי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ריבית	
262,018	347,342	2.6-5.5	אשראי לזמן קצר שקלי
-	60,072	5	אשראי לזמן קצר בדולר ארה"ב – ראה א' להלן
24,050	4,200	2.3	חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך
286,068	411,614		

- א. חברה מאוחדת בארה"ב התקשרה בחודש דצמבר 2021 בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה בסך 19.5 מיליון דולר בריבית של 5%, להבטחת התחייבויות החברה המאוחדת לתאגיד הבנקאי, שועבדו מלוא זכויותיה במקרקעין בבעלותה ובנוסף העמידה החברה ערבות לתאגיד הבנקאי בהתאם להוראות הסכם המימון.
- ב. לפרטים בדבר ערבויות שנתנו, ראה באור 23.

באור 17 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

יתרות התחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 27,617 אלפי ש"ח ו- 32,481 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה, הינה לתקופת תשלום ממוצע של כ- 120 ימים (שוטף + 90 יום).

באור 18 - זכאים אחרים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
220	220	הלוואת בעלי בעלי מניות מיעוט לחברה מאוחדת (1)
739	630	בעלי שליטה (ראה באור 28)
3,996	3,177	הוצאות לשלם
-	-	חברות קשורות
1,515	3,793	ריבית לשלם
1,486	7,409	הפרשה לאחריות בדק ותביעות משפטיות (ראה באורים 7 ו- 24 א')
4,472	636	הכנסות מראש
633	612	עובדים ומוסדות בגין שכר
-	2,106	מוסדות
52	-	אחרים
13,113	18,583	

- (1) הלוואת בעלי מניות מיעוט לחברה מאוחדת – נתנאל תל דן, אינה נושאת רבית והצמדה ומועד פירעונה צפוי במהלך שנת 2022 בעת קבלת היתר בניה לפרויקט.
- הרבת הרבית שהוענקה על ידי בעלי מניות המיעוט אינה מהותית למדידה והצגה על ידי החברה המאוחדת.
- (2) יתרת הזכאים האחרים ויתרות זכות צפויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי (למעט, הפרשה לאחריות בדק ותביעות משפטיות).

באור 19 - התחייבות בגין עסקה משותפת להקמת בניין למגורים המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		א. מידע פיננסי תמציתי על המצב הכספי
		נכסים שוטפים:
2,152	-	לקוחות - הכנסות לקבל בניכוי מקדמות
2,398	-	מלאי בניינים בהקמה
1,426	-	חייבים ויתרות חובה
5,976	-	סה"כ
		התחייבויות שוטפות
4,471	-	התחייבות לתאגידים בנקאיים
843	-	מקדמות מלקוחות, ספקים וזכאים אחרים
5,314	-	סה"כ
662	-	סה"כ הון (גירעון בהון)
50%	-	חלק החברה בעסקה המשותפת
331	-	
530	-	עלות קרקע ועלויות אשראי שהונו – בספרי החברה
(2,408)	-	התאמות חשבוניות שותפים
(1,547)	-	יתרת (התחייבות) השקעה בעסקה משותפת

באור 19 - התחייבות בגין עסקה משותפת להקמת בניין למגורים המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע פיננסי תמציתי על הרווח (הפסד) כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
40,974	14,664	12,030	הכנסות
11,982	3,618	8,224	רווח גולמי
(111)	(173)	(4)	הוצאות מכירה ושיווק
(55)	(109)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,228)	(470)	(34)	הוצאות מימון
10,588	2,866	8,186	רווח (הפסד)
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בשותפות
5,294	1,433	4,093	חלק החברה ברווחי השותפות

באור 20 - הלוואות מתאגיד בנקאי בניכוי חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		הרכב:
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
99,813	97,959	הלוואות
(4,200)	(4,200)	בניכוי – חלויות שוטפות
95,613	93,759	

א. הלוואה מיום 21 בנובמבר 2019 בסך של כ- 105 מיליון ש"ח לנכס נדל"ן להשקעה 111 (מסחרי).

על פי ההסכם עם התאגיד הבנקאי, קרן הלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה צמודה למדד בשיעור של 2.3%, אשר תיפרע אחת לרבעון החל ממועד העמדת הלוואה ועד למועד פירעונה המלא של הלוואה. קרן הלוואה נפרעת בתשלומים שנתיים החל מחודש נובמבר 2020 ועד לחודש נובמבר 2024, כאשר כל אחד מארבעת התשלומים הראשונים בגין הקרן יהווה כ- 4% מקרן הלוואה, והתשלום האחרון, אשר ישולם בחודש נובמבר 2024, יעמוד על כ- 84% מקרן הלוואה.

החברה העמידה לתאגיד הבנקאי בטוחות הכוללות, בין היתר, שעבוד זכויות החברה מרכז המסחרי לרבות זכויות החברה לקבלת דמי שכירות מכוח הסכמי שכירות במרכז המסחרי. בנוסף התחייבה החברה לשמירה על היחסים הפיננסיים הבאים: יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 75% ויחס הכיסוי לא יפחת מ- 1.1.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בהתאם להתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי.

בקשר לשעבודים ובטחונות, ראה באור 24 א.

באור 21 - אגרות חוב

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2021				
ערך נקוב	שוי בספרים	שיעור ריבית	שוי הוגן ⁽¹⁾	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
50,000	49,791	5.5	50,890	אגרות חוב (סדרה ט')
79,710	80,598	2.2	85,848	אגרות חוב (סדרה י')
99,858	99,568	5.45	104,472	אגרות חוב (סדרה יא')
166,000	169,152	4.53	176,242	אגרות חוב (סדרה יב')
395,568	399,109		417,452	
	(3,794)			בניכוי ריבית לשלם
	(136,803)			בניכוי - חלויות שוטפות ⁽²⁾
	(258,512)			
	6,482			מוצג בניכוי הוצאות הנפקה, פרמיה וניכיון
	(4,231)			הפחתה שנצברה
	2,251			

(1) השווי ההוגן נקבע בהתאם לשער אגרות החוב בבורסה ליום 31 בדצמבר, 2021.

(2) הסכומים שסווגו למסגרת ההון החוזר מביאים בחשבון את החלק מתוך אגרות החוב שמיוחס למימון הפעילות השוטפת בהתאם למחזור הפעילות של החברה (ראה ב להלן).

ליום 31 בדצמבר 2020				
ערך נקוב	שוי בספרים	שיעור ריבית	שוי הוגן ⁽¹⁾	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
30,000	30,587		30,429	אגרות חוב (סדרה ח')
83,334	82,731	5.5	84,342	אגרות חוב (סדרה ט')
84,399	83,011	2.2	86,416	אגרות חוב (סדרה י')
100,000	98,540	5.45	101,700	אגרות חוב (סדרה יא')
297,733	294,869		302,887	
	(1,267)			בניכוי ריבית לשלם
	(178,094)			בניכוי - חלויות שוטפות ⁽²⁾
	115,508			
	8,635			מוצג בניכוי הוצאות הנפקה, פרמיה וניכיון
	(4,705)			הפחתה שנצברה
	3,930			

(1) השווי ההוגן נקבע בהתאם לשער אגרות החוב בבורסה ליום 31 בדצמבר 2020.

(2) הסכומים שסווגו למסגרת ההון החוזר מביאים בחשבון את החלק מתוך אגרות החוב שמיוחס למימון הפעילות השוטפת בהתאם למחזור הפעילות של החברה (ראה ב להלן).

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות החוב עומדות לפירעון בשנים הבאות לאחר תאריכי הדוחות על המצב הכספי (הסכומים להלן לפני ניכוי הוצאות הנפקה ופרמיה או ניכיון):

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
98,023	54,689	שנה ראשונה
54,689	121,147	שנה שנייה
74,689	111,832	שנה שלישית
70,332	49,800	שנה רביעית
-	58,100	שנה חמישית ואילך
297,733	395,568	סך הכל

ג. **אמות מידה פיננסיות:**

סדרה יב'	סדרה יא'	סדרה י'	סדרה ט'	
				תנאי סף מינימלי שנקבע שבאי עמידה בו יעלה שיעור הריבית:
	140	130	110	הון עצמי מינימלי – מיליוני ש"ח
21%	21%	21%	21%	יחס הון עצמי למאזן, מינימלי
		-	-	היחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	שיעור הריבית יעלה ב- ככל שהחברה לא תעמוד באמות המידה שנקבעו לעיל
				תנאי סף מינימלי שנקבע שאי עמידה בו לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים, עילה לפרעון מיידי:
130	130	120	100	הון עצמי מינימלי - מיליוני ש"ח
20%	20%	20%	20%	יחס הון עצמי למאזן, מינימלי
85%	85%	85%	85%	היחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו
				מגבלת חלוקת דיבידנד נוסף על המגבלות שפורטו לעיל
35%	35%	35%	35%	סכום הדיבידנד לא יעלה על שיעור מהרווח הנקי המתואם כפי שיהיה מעת לעת
23%	23%	22%	22%	לאחר חלוקת הדיבידנד היחס שבין ההון העצמי המאוחד לבין סך הנכסים המאוחד של החברה לפי הדוחות המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, לא יפחת משיעור של
160	160	150	120	ההון העצמי המאוחד של החברה לאחר החלוקה ובעקבותיה לא יפחת מסך של – מיליוני ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2021, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בהתאם להתחייבויותיה בכל סדרות האג"ח.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ד.

פרטים נוספים לגבי אגרות החוב

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט')

ביום 20 ביוני 2017, הנפיקה החברה 72,500,000 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה ט') רשומות על שם בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת. ההנפקה בוצעה בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 30.5.2017 ודו"ח הצעת מדף מיום 18.06.2017.

ביום 18 באוקטובר 2017, הנפיקה החברה 27,500,000 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה ט') במסגרת הרחבת הסדרה. הקצאת האגרות חוב בוצעה בתמורה לסך של 0.985 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. (סדרה ט') של החברה ובתמורה כוללת של 27,087,500 ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ט') נושאות ריבית שנתית קבועה לא צמודה, בשיעור של 4.85%.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) ב- 6 תשלומים חצי שנתיים שאינם שווים כדלקמן:

בכל אחד מהתאריכים 30 ביוני 2020 ו-31 בדצמבר 2020 תפרע החברה 8.333% מקרן אגרות החוב סדרה ט', ביום 30 ביוני 2021 תפרע החברה 8.334% מקרן אגרות סדרה ט' ובכל אחד מהתאריכים 31 בדצמבר 2021, 30 ביוני 2022 ו-31 בדצמבר 2022 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב סדרה ט'. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים, החל מיום 31 בדצמבר 2017 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022.

עלויות ההנפקה הראשונית הסתכמו לסך של כ- 1,202 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינה 5.3% לשנה.

אגרות החוב בהרחבה הונפקו בניכיון בסך כ- 856 אלפי ש"ח, היות שערכן המתואם (קרן + ריבית) של כל 1 ש"ח ע.נ. מאגרות החוב נכון למועד ההנפקה היה 101.612 אג' והתמורה לכל 1 ש"ח ע.נ. היה 98.5 אג'. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב שנוספו, בהתחשב בניכיון ובעלויות ההנפקה בסך כ- 153 אלפי ש"ח, מגיע ל- 5.9% לשנה.

2. הנפקת אגרות חוב (סדרה י')

ביום 16 באוקטובר 2018 הנפיקה החברה 83,250,000 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת. ההנפקה בוצעה בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 30.5.2017 ודו"ח הצעת מדף מיום 16.10.2018.

אגרות החוב (סדרה י') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.8%.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) ב- 6 תשלומים חצי שנתיים כדלקמן:

כל אחת מחמשת התשלומים הראשונים שיבוצעו ביום 30 באוקטובר 2019 ועד 2023 (כולל) יהווה 5% מקרן אגרות החוב (סדרה י') המקורית (תשלומי קרן שווים), התשלום השישי (והאחרון) שיבוצע ביום 30 באוקטובר 2024 יהווה 75% מקרן אגרות חוב (סדרה י'). הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים, החל מיום 30 באפריל 2019 ובימים 30 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024.

עלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,624 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינה כ- 2.2% לשנה. נכס נדלן מניב ברחובות (פארק תמר) משועבד לטובת מחזיקי הסדרה.

הרחבת אגרות חוב (סדרה י')

ביום 21 באפריל 2020, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית 10,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר נרשמו למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') הקיימת של החברה הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

תנאי אגרות החוב המוקצות זהים לתנאי אגרות החוב אשר הוצעו על פי דוח הצעת המדף, כאמור בבאור 21(2) לעיל. אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור ושהוקצו בהקצאה הפרטית מהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, יתרת האג"ח (סדרה י') עמדה על 89,087,500 ש"ח ע.נ.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

אגרות החוב שהוקצו זיכו בתשלום הריבית ליום 30 באפריל 2020, אשר על כן, ערכן המתואם (קרן + ריבית) של כל 1 ש"ח ע.ג. מאגרות החוב (סדרה י') נכון למועד ההנפקה היה 93.34 אג'. לפיכך, היות והתמורה לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') היה 95.13 אג', אגרות החוב בהרחבה הונפקו בניכיון. לאחר תאריך הדוח הכספי, ביום 31 בינואר 2021 נפרעה הסדרה במלואה.

3. הנפקת אגרות חוב (סדרה י')

ביום 21 בנובמבר 2019 הנפיקה החברה 77,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת. ההנפקה בוצע בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 30.5.2017 ודו"ח הצעת מדף מיום 19.11.2019. אגרות החוב (סדרה י') אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.68%. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) ב- 3 תשלומים שנתיים שאינם שווים כדלקמן:

התשלום הראשון יבוצע ביום 30 בנובמבר 2021 יהווה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה י'); התשלום השני יבוצע ביום 31 במאי 2023 יהווה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה י'); התשלום השלישי יבוצע ביום 30 בנובמבר 2023 יהווה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה י');

ריבית בגין אגרות החוב (סדרה י') תשולם, ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד וכולל 2023. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 30 בנובמבר 2023 יחד עם פירעון הקרן. עלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,535 אלפי ₪ והריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב (סדרה י') הינה כ- 5.45%.

הרחבת אגרות חוב (סדרה י')

ביום 20 באוקטובר 2020, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית 23,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. ההנפקה בוצעה בדרך של הרחבת סדרה רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, שהונפקה לראשונה לפי דוח הצעת מדף מיום 19 בנובמבר 2019, בהתאם לתשקיף מדף מיום 30 במאי 2017.

אגרות החוב הוקצו בהקצאה פרטית, בתמורה לסך של 0.983 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. (סדרה י') של החברה ובתמורה כוללת של 22.6 מיליון ש"ח.

תנאי אגרות החוב המוקצות זהים לתנאי אגרות החוב אשר הוצעו על פי דוח הצעת המדף, כאמור בבאור 21(3) לעיל. אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור ושהוקצו בהקצאה הפרטית מהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין. אגרות החוב שהוקצו מזכות בתשלום הריבית ליום 30 בנובמבר 2020, אשר על כן, ערכן המתואם (קרן + ריבית) של כל 1 ש"ח ע.ג. מאגרות החוב (סדרה י') נכון למועד ההנפקה היה 101.82 אג'. לפיכך, היות והתמורה לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') היה 98.3 אג', אגרות החוב בהרחבה הונפקו בניכיון.

הרחבת אגרות חוב (סדרה י')

ביום 1 בדצמבר 2021 אישר הדיקטורין הקצאת פרטית של 30,000,000 ₪ ע"ג אגרות חוב (סדרה י') של החברה, אשר תרשמה למסחר בבורסה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב. הקצאת אגרות החוב בוצעה בתמורה של 1.018 ש"ח לכל 1 ₪ ע.ג. אגרות חוב ובתמורה כוללת של 30.54 מיליון ₪. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, יתרת האג"ח (סדרה י') עומדת על 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

4. הנפקת אג"ח סדרה יב'

ביום 12 בינואר 2021 הנפיקה החברה 110,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. ההנפקה בוצעה בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 8 במאי 2020 ודו"ח הצעת מדף מיום 10 בינואר 2021.

אגרות החוב (סדרה יב') אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.53%. עלויות הגיוס הסתכמו לסך של כ- 1,724 אלפי ש"ח בריבית אפקטיבית של 4.92%.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב-9 תשלומים לא שווים, כדלהלן:

ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'); ;

ביום 31 ביולי 2023 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'); ;

ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'); ;

ביום 31 ביולי 2024 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'); ;

ביום 31 בינואר 2025 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'); ;

ביום 31 ביולי 2025 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'); ;

ביום 31 בינואר 2026 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'); ;

ביום 31 ביולי 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'); ;

ביום 31 בינואר 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב').

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יב') תשולם, ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 (כולל) וביום 31 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל).

ביום 3 במאי 2021, הנפיקה החברה 56,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') נוספים. ההנפקה בוצעה בדרך של הרחבת סדרה רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, שהונפקה לראשונה לפי דוח הצעת מדף מיום 10 בינואר 2021, בהתאם לתשקיף מדף מיום 8 במאי 2020.

אגרות החוב הוקצו בהקצאה פרטית בתמורה לסך של 1.0315 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. (סדרה יב') של החברה ובתמורה כוללת של 57,764 אלפי ש"ח. עלויות הגיוס הסתכמו בכ- 140 אלפי ש"ח בריבית אפקטיבית של 4.06%.

כל אגרות החוב (סדרה יב') שבמחזור עומדת על 166,000,000 ש"ח ע.ג. מהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין.

לגבי הרחבת סדרה יב' ראו באור 32 אירועים לאחר תאריך המאון.

באור 22 - התחייבות בשל הטבות לעובדים

כאמור בבאור 28, החל מיום 1 באפריל 2014 החברה מעסיקה עובדים ונושאי משרה שהועסקו בעבר בא.ד.מ. נתנאל.

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה שבתוקף, חייבת החברה/חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. סכומי ההטבות שיקבל עובד שיהיה זכאי לפיצויים בעת פרישה כאמור, מתבססים על מספר שנות הוותק שלו ומשכורתו האחרונה.

1. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים להם מחוייבת החברה, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

הסכום שנזקף כהוצאה בגין תוכניות הפקדה מוגדרות בשנים 2021 ו-2020 הינו כ- 551 אלפי ש"ח ו- 532 אלפי ש"ח, בהתאמה.

2. תוכניות הטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים להם מחוייבת החברה, שאינו מכוסה על ידי הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות לעובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות.

לימים 31.12.2021 ו- 31.12.2020 השווי ההוגן של נכסי התוכנית דומה בקירוב להתחייבות להטבה מוגדרת בסך של כ- 2,804 אלפי ש"ח ו- 1,794 אלפי ש"ח, בהתאמה.

א. פרוט נכסי התכנית לפי שווי הוגן

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
285	182	מזומנים ושווי מזומנים
772	494	מכשירי הון
1,094	700	מכשירי חוב
653	418	קרנות השקעות
2,804	1,794	

ב. ההנחות העקריות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

2020	2021	
0.6%	0.0%	שיעור ההיוון בגין תכנית להטבה מוגדרת (*)
0.6%	0.0%	שיעור התשואה הצפויה על נכסי התכנית
1.4%	2.6%	שיעור עליית שכר צפויה

(*) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

באור 23 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

התחייבויות בגין אחריות טיב בתקופת בדק

ליום הדוח על המצב הכספי הוגשו כנגד החברה תביעות דיירים בעניין ליקויי בניה בפרויקטים שהסתיימו ואיחורי מסירה של דירות המסתכמות לסך של כ- 336 אלפי ש"ח.

הדוחות הכספיים כוללים הפרשה בגין תביעות אלה וכן הפרשה להתחייבות בדק בהתאם לניסיון העבר של החברה, בסך 2,215 אלפי ש"ח אשר לדעת הנהלת החברה מכסה באופן נאות את חשיפת החברה, אם בכלל, מתוצאות התביעות שהוגשו או מעלויות בדק להם תידרש החברה במהלך תקופת בדק בת שבע שנים מיום מסירת יחידות דור.

חשיפת החברה מתביעות דיירים בקשר עם ליקויי בניה וקנסות בגין איחור במסירת דירות חלה על החברה הקשורה - א.ד.מ נתנאל שביצעה בעצמה ועל ידי אחרים מטעמה כקבלן מבצע פרויקטים של החברה, ואשר קיבלה על עצמה את האחריות לטיב, בדק ולשיפוי החברה בגין מלוא נזקה, אם יהיו, בקשר עם תביעות דיירים על ליקויי בניה ואיחורי מסירה של דירות.

הדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 ו- 2019 כוללים זכויות שיפוי בסך 60 אלפי ש"ח ו- 857 אלפי ש"ח, בהתאמה בגין מחויבות א.ד.מ נתנאל לשיפוי החברה, ראה ביאור-28 (ה)8).

באור 24 - שעבודים וערבויות

א. להבטחת התחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים ובקשר עם ערבויות בנקאיות רשמה החברה לטובת התאגידים הבנקאיים שעבודים קבועים ושוטפים מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהן בפרויקטים להקמת מבנים, וכן שעבוד שוטף וקבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי דירות ו/או מגרשים, ממקבלי שירותים, משוכרים, מספקים, מקבלנים ומקבלני משנה בפרויקטים וזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים כולל הזכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים.

ב. רישן בנין והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, העמידה מעת לעת, ללא תמורה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות החברה כלפי הבנק בגין קבלת מימון בחברה. ההיקף כולל של המימון הנערב ע"י רישן בנין והשקעות בע"מ ליום הדוח על המצב הכספי הינו כ- 28 מיליון ש"ח. השווי ההוגן של הערבויות הנ"ל בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- 655 אלפי ש"ח נזקף בדוח על שינויים בהון העצמי לקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה.

ג. יתרות הסכומים, למעט אגרות החוב, המובטחות בשעבודים הנ"ל המתוארים בבאור 16 לעיל הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		הרכב:
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
131,604	88,693	הלוואות ואשראי
116,228	488,389	ערבויות (*)

(*) ליום 31 בדצמבר 2021, הסכום כולל ערבויות ביצוע, מכרזים ואחרות בסך כ- 206,307 אלפי ש"ח וערבויות לפי חוק המכר דירות בסך כ- 282,082 אלפי ש"ח.

באור 25 - הון

א. הרכב הון המניות ליום 31 בדצמבר 2021		
מונפק ונפרע	ליום 31 בדצמבר	רשום
2020	2021	
מספר המניות	מספר המניות	מספר המניות
28,226,260	28,226,260	50,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

- ב. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ג. לגבי מגבלות על חלוקת רווחים, ראה מגבלות באמות מידה פיננסיות לאגרות חוב, באור 21 ג'.
- ד. קרנות הון מעסקאות עם בעלי שליטה ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בסך 11,797 ש"ח ו-11,142 ש"ח, בהתאמה, בקשר עם ערבויות פיננסיות שהעניקו בעלי השליטה לחברה, ראה באור 24.

באור 26 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות הרווח וההפסד

א. הכנסות ממכירת דירות וקרקעות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
86,683	192,383	268,958
4,250	-	69,649
90,933	192,383	338,607

ממכירת דירות ושרותי בניה
ממכירת קרקעות (1) (2)

(1) ביום 2 ביולי 2021, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' למכירת זכויותיה במקרקעין בגוש 5027 חלקות 82 ו-94 במגרש 30 בבת ים, במסגרת הליך של פירוק שיתוף, בתמורה לסך של 12 מיליון ש"ח, וביום 3 באוקטובר 2021, אישר בית המשפט את ההליך.

בהתאם לאישור בית המשפט, את הסכם המכירה :

סך השווה ל- 30% ממחיר המכירה המהווים 3.6 מיליון ש"ח ישולמו על ידי הקונה לחברה באמצעות הכונס, תוך עשרה ימי עסקים מיום אישור בית המשפט את הסכם המכירה.

סך השווה ל- 70% ממחיר המכירה המהווים 8.4 מיליון ש"ח, ישולמו על ידי הקונה לחברה, באמצעות הכונס בתוך 60 ימים מיום אישור הסכם המכירה על ידי בית המשפט, בכפוף לכך שיתאפשר לקונה לרשום שיעבוד לטובת גורם הממן אותו.

מסירת החזקה במקרקעין לקונה תהיה כנגד תשלום מלא התמורה לחברה על ידי הקונה וקבלת אישור בית המשפט למכירת המקרקעין לקונה.

למועד הדוח על המצב הכספי שולמה מלא התמורה בסך 12 מיליון ש"ח לחשבון הכונס.

באור 26 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות הרווח וההפסד (המשך)

הנהלת החברה בדיעה, לאור האמור לעיל כי ליום הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקת המכירה של הקרקע בחסות החלטת בית המשפט, ולא קיים ספק בקבלת מלא התמורת המכירה מחשבון הכונס, ומשכך ניתן להכיר את ההכנסה ממכירת הקרקע בסך 12 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העביר הכונס לחברה תשלום בשיעור 50% מתמורת המכירה בסך 6 מיליון ש"ח.

עלות המקרקעין בסך של 7.5 מיליון ש"ח נזקפה לדוח רווח והפסד וכן חבות המס שנבעה מהמכירה בסך 104 אלפי ש"ח, ראה ב' להלן.

(2) ביום 18 באפריל 2021, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת זכויות במקרקעין ברחוב איינשטיין ברמת אביב, הידוע כגוש 6885 חלקה 34 בתל אביב תמורת 2,662 אלפי ש"ח, אשר לתאריך הדוח על המצב הכספי, שולמה במלואה.

ביום 24 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכמי רכישה עם צדדים שלישיים לרכישת 1.87 יח' זכויות נוספות במקרקעין בתמורה לסך של כ- 3,936 אלפי ש"ח אשר לתאריך הדוח על המצב הכספי שולמה במלואה.

ביום 22 באוגוסט 2021 התקבלה בידי החברה החלטת בית משפט המאשרת את הצעת המציעות זכות, שהינן צדדי ג', בהליך התמחרות לרכישת מקרקעין הידועים כחלקה 34 בגוש 6885 בגוש הגדול בתל אביב (להלן: "ההחלטה"). במסגרת ההחלטה, תמכור החברה את מלוא זכויותיה במקרקעין תמורת כ- 58 מיליון ש"ח.

בהתאם להצעת המציעות ואשר אושרה כאמור על ידי בית המשפט ישלם הזוכה תוך 14 ימים מיום אישור ההצעה 30% מהתמורה (חלקה של החברה בתשלום זה הינו כ- 17.4 מיליון), ובתוך 60 ימים מיום אישור ההצעה כאמור על ידי בית המשפט, ישלם הזוכה את יתרת 70% מהתמורה (חלקה של החברה ביתרת התמורה הינו כ- 40.6 מיליון ש"ח).

בהתאם להסכם שאושר כאמור על ידי בית המשפט, מסירת החזקה במקרקעין תועבר על ידי החברה תוך 60 ימים מיום אישור בית המשפט את ההסכם, בכפוף לתשלום מלא התמורה.

למועד הדוח על המצב הכספי שולמה מלא התמורה של על ידי הזוכה (חלקה של החברה כ- 58 מיליון ש"ח) לחשבון הכונס.

ליום הדוח על המצב הכספי השלימה החברה את כל הדרישות ממנה בהתאם להסכם שאושר על ידי בית המשפט, המאפשרים את רישום הזכויות על שם הזוכה, ומשכך ופנתה לכונס לשיחור מיידי לפחות של 90% מתמורת המכירה לה זכאית החברה ו- 10% מתמורת המכירה תועבר לחברה לאחר השלמת הליך רישום הזכויות על שם הקונה הזוכה.

הנהלת החברה בדיעה, בהסתמך על ייעוץ משפטי שקיבלה, כי לאור האמור לעיל, ליום הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקת המכירה של הקרקע בחסות החלטת בית המשפט, ולא קיים ספק בקבלת מלוא תמורת המכירה מחשבון הכונס, ומשכך ניתן להכיר את ההכנסה ממכירת הקרקע בסך כ- 58 מיליון ש"ח.

עלות המקרקעין בסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח בתוספת עלויות נלוות של יועצים בסך כ- 5 מיליון ש"ח מיליון ש"ח וכן חבות המס שנבעה מהמכירה בסך 3.5 מיליון ש"ח, נזקפו לרווח והפסד, ראה גם ב' להלן.

באור 26 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות הרווח וההפסד (המשך)

ב. עלות המכר וההשכרה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,553	50,268	71,834
48,477	96,041	139,268
35	432	480
5,125	7,347	6,776
932	973	791
-	137	123
73,122	155,198	219,272
-	-	45,103
4,482	3,425	4,365
77,604	158,623	268,740

עלות הדירות ושרותי בניה :
 קרקע
 קבלני משנה כולל הפרשה להוצאות בדק
 שירותים, מיסים ושונות
 שכר ונלוות
 פחת
 אחרות
 עלות קרקעות שנמכרו
 עלות השכרה

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,367	5,559	7,016
1,361	1,020	1,531
2,146	3,180	2,153
538	194	480
49	101	134
31	176	484
191	416	588
490	678	749
577	36	217
10,750	11,360	13,352

שכר ונלוות
 אחזקת משרדים
 שירותים מקצועיים
 תקשורת ואגרות
 נסיעות ושליחויות
 ביטוחים
 כיבודים, מתנות ותרומות
 פחת
 אחרות

באור 26 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות הרווח וההפסד (המשך)

ד. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,167	13,867	20,904	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
9,228	12,763	15,059	הוצאות מימון בגין הלוואות ואשראי לזמן קצר וארוך
873	1,192	655	הטבה מערבות בעל שליטה (ראה באור 28)
-	-	-	הוצאות ריבית והצמדה בגין תשלומים למוסדות
3	33	257	אחרות
29	32	27	הוצאות מימון בגין חכירות
1,770	-	-	פדיון מוקדם של אג"ח
24,070	27,887	36,902	סה"כ

ה. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	1,112	2	הפרשי הצמדה
27	67	60	הכנסות ריבית מפיקדונות
255	-	-	שינוי בשווי הוגן נכס פיננסי
516	322	286	אחרות
798	1,501	348	

ו. הוצאות אחרות

היתרה בשנת הדוח מתייחסת לירידת ערך השקעה במניות "איויא".

באור 27 - מיסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על ההכנסות של החברה

שיעור מס החברות בישראל הינו כדלקמן: שנת 2021 - 23% שנת 2020 - 23% ושנת 2019 - 23%.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018) התשע"ז-2016 (להלן-"החוק"). במסגרת החוק, שיעור מס החברות הופחת מ-25% בשנת 2016 ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 והופחת ל-23% החל משנת 2018 על הכנסה שהופקה או שניצמחה מיום 1 בינואר 2018.

באור 27 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

ליום 31 בדצמבר 2021 נצברו לחברה הפסדי הון בסך של כ- 30 מיליוני ש"ח להעברה לשנים הבאות, בגינם נרשמו מיסים נדחים, עקב כך שקיימת סבירות גבוהה למימושם בעתיד.

לחברה מאוחדת הפסדים שוטפים לצרכי מס בסך כ- 4.1 מיליון ש"ח והפסדי הון מועברים בסך של כ- 900 אלפי ש"ח, אשר נוצרו בחברה המאוחדת טרם רכישת השליטה בה על ידי החברה. בגין הפסדים אלה לא נכללו מסים נידחים בדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. מיסים נדחים

הרכב ותנועת המיסים הנדחים, כמוצג בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

	הפסדים להעברה אלפי ש"ח	הבדלים בזקיפת הכנסות והוצאות אלפי ש"ח	הבדלים בזקיפת הכנסות בגין נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	6,811	14,521	(29,051)	
זקיפה לדוח רווח והפסד	-	(1,519)	(3,531)	
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	6,811	13,002	(32,582)	
זקיפה לדוח רווח והפסד	-	(5,304)	(10,561)	
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	6,811	7,698	(43,143)	

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס הצפויים לחול בעת מימושם, 23%, בהתאם לשיעור המס הצפוי בשנים שבה הם אמורים להתממש.

ד. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,054	805	2,900	מיסים שוטפים
642	5,050	15,865	מיסים נדחים, נטו
9,005	(184)	-	מיסים בגין שנים קודמות
11,701	5,671	18,765	

באור 27 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ה. מס תיאורטי

ההפרש בין סכום המס המחושב על (הפסד) הרווח לפני מס לפי שיעורי מס רגילים (מס תיאורטי) לבין הוצאת המס שנכללה בדוח רווח והפסד מורכב כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,177	26,249	80,569	רווח לפני מיסים על הכנסה מפעילויות נמשכות
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
11,311	6,037	18,530	המס התיאורטי - מיסים על ההכנסה
216	341	361	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס ואחרות
(59)	(271)	(126)	ניצול הפסדים שלא נרשם בגינם מיסים נדחים בעבר
233	(436)	-	מיסים בגין שנים קודמות
11,701	5,671	18,765	מיסים על ההכנסה

ו. שומות סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל לשנת 2016.

באור 28 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בעלי השליטה הסופיים של החברה הינם בני משפחת נתנאל, המחזיקים בה באמצעות חברת רישן בנין והשקעות בע"מ שבבעלותם (להלן: "בעלי השליטה"). בעלי השליטה פעילים בענפי הבניה, התשתיות והנדל"ן באמצעות החברה וחברות אחרות שבשליטתם. בעלי השליטה בחברה מרכזים את פעילותם בתחום הבניה למגורים ומסחר במסגרת פרויקטים חדשים באמצעות החברה, באופן שהצעות ופניות חדשות לרכישת מקרקעין מהותיים לבניה למגורים מופנות תחילה לחברה, ובמידה והחברה (בכפוף להחלטת ועדת הביקורת) לא חפצה לרכוש את אותם מקרקעין, בעלי השליטה בחברה רשאים לבחון את אותן הצעות.

בשנת 2017 בחנה החברה מחדש את הסדר תיחום הפעילות לפיו בעלי השליטה בחברה מרכזים את פעילותם בתחום הבניה למגורים באמצעות החברה, באופן שהצעות ופניות חדשות לרכישת מקרקעין מהותיים לבניה למגורים מופנות תחילה לחברה, ובמידה והחברה (בכפוף להחלטת ועדת הביקורת) לא חפצה לרכוש את אותם מקרקעין, בעלי השליטה בחברה רשאים לבחון את אותם ההצעות ("ההסדר"). במסגרת הבחינה מחדש, הורחב הסדר תיחום הפעילות גם לרכישת מקרקעין לבניה למסחר.

באור 28 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(739)	(630)
(778)	(882)

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

במסגרת נכסים שוטפים (התחייבויות שוטפות)
היתרה הגבוהה בתקופת הדוח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,134	1,134	1,558
1,026	1,026	1,410
624	624	1,610
430	420	481
5	5	5
873	1,192	655
192	192	192
-	3,419	-
-	-	2,342
10	298	729

ב. עסקאות והטבות עם בעלי עניין

דמי ניהול עבור שירותי מנכ"ל ובעל שליטה, באמצעות אדם נתנאל בע"מ - ראה ה 1 להלן
דמי ניהול (עלות שכר) יו"ר דירקטוריון, באמצעות אדם נתנאל בע"מ - ראה ה 2 להלן
דמי ניהול ומענקי פינוי לחברת נתנאל בוטיק בע"מ באמצעות אדם נתנאל בע"מ - ראה ה 4 להלן
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
מספר דירקטורים (שאינם מועסקים) מקבלי שכר דירקטורים למעט יו"ר דירקטוריון
ערך הטבות מימון שהעניקו בעלי שליטה באמצעות ערבויות שהעמידו, ראה באור 24 ב'.
דמי שכירות משרד לא.ד.מ נתנאל בע"מ, ראה ה 8 להלן
הכנסות ממכירת דירה לבעל ענין (פרויקט פכמן חולון) - ראה ד' להלן
הכנסות מכירת דירה לצד קשור לבעל עניין (פרויקט 212 חולון) - ראה ה 6 להלן
שכר טרחת עורכות דין שאינן מועסקות בחברה - ראה ה 5 להלן

ג. בקשר עם ערבויות שהעמידה בעלת השליטה בחברה - רישן בניין והשקעות בע"מ להבטחת התחייבות החברה כלפי תאגידים בנקאיים, ראה באור 24 ב'.

ד. פרויקט פכמן, חולון ח-300 (גוש 6867 חלקים מחלקה 20)

ביום 6 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, מכירה של דירת פנטהאוז בפרויקט פכמן שבנתה החברה, למר אבנר נתנאל, מבעלי השליטה בחברה ואחיהם של אריה נתנאל - יו"ר דירקטוריון החברה ודני נתנאל מנכ"ל החברה; בתמורה לסך של כ- 4 מיליון ש"ח ועדת הביקורת של החברה סיווגה את עסקת המכירה כאמור, כעסקה שאינה חריגה. לאחר מכן אושרה על ידי דירקטוריון החברה.

ה. התקשרויות עם בעלי עניין

1. תנאי העסקתו של מר דני נתנאל, מנכ"ל החברה

ביום 29.6.2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור של ועדת התגמול מיום 26.6.16, את שינוי תנאי העסקתו של מר דני נתנאל, מנכ"ל החברה. החל מיום 1.7.2016 מועסק מר דני נתנאל בשכר של 94.5 אלפי ש"ח לחודש בתוספת הצמדה למדד. בנוסף, מנכ"ל החברה זכאי למענק של 1.5% מהרווח השנתי של החברה (במאוחד) בכפוף לעמידה בתנאי הסף, שלפיו הרווח השנתי הממוצע במהלך תקופה של שלוש השנים האחרונות הינו 15 מליון ש"ח לפחות. בכל מקרה יוגבל המענק השנתי לעד 4 פעמים דמי הניהול החודשיים. תשלום המענק ישולם לראשונה רק לאחר פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2017.

ההתקשרות האמורה אושרה באסיפה כללית מיום 25 באוגוסט 2016 והיא בתוקף לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1.7.2016. כל צד רשאי להודיע על סיום ההתקשרות בהודעה מראש ובכתב של 90 יום.

ביום 1 באוגוסט 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר דני נתנאל, לתקופה נוספת החל מיום 1 ביולי 2019.

הדוחות הכספיים כוללים הפרשה למענק שנתי בסך 459 אלפי ש"ח בהתאם לזכאות מנכ"ל החברה, כאמור לעיל.

2. תנאי העסקתו של מר אריה נתנאל, יו"ר דירקטוריון החברה

ביום 29.6.2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור של ועדת התגמול מיום 26.6.16, את שינוי תנאי העסקתו של מר אריה נתנאל, יו"ר דירקטוריון החברה. החל מיום 1.7.2016 יועסק מר אריה נתנאל בשכר של 85.5 אלפי ש"ח לחודש בתוספת הצמדה למדד. בנוסף, זכאי למענק של 2% מהרווח השנתי של החברה (במאוחד) בכפוף לעמידה בתנאי הסף, שלפיו הרווח השנתי הממוצע במהלך תקופה של שלוש השנים האחרונות הינו 15 מליון ש"ח לפחות. בכל מקרה יוגבל המענק השנתי לעד 4 פעמים דמי הניהול החודשיים. תשלום המענק ישולם לראשונה רק לאחר פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2017.

ההתקשרות האמורה אושרה באסיפה כללית מיום 25 באוגוסט 2016 והיא בתוקף לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 ביולי 2016. כל צד רשאי להודיע על סיום ההתקשרות בהודעה מראש ובכתב של 90 יום.

ביום 1 באוגוסט 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, עדכון והארכת תנאי כהונתו והעסקתו של מר אריה נתנאל, לתקופה נוספת החל מיום 1 ביולי 2019.

הדוחות הכספיים כוללים הפרשה למענק שנתי בסך 459 אלפי ש"ח בהתאם לזכאות יו"ר הדירקטוריון, כאמור לעיל.

3. העמדת ערבות לבעלי הקרקע בפרויקט חולון 102

ביום 23 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה לאחר שועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק החברות, את העמדת ערבות לבעלי הקרקע במגרש 102 בקשר עם מימון שירותי הבניה ובכלל זה בעלי קרקע שהינם בעלי שליטה בחברה.

באור 28 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

4.

התקשרות עם בעלי שליטה - "נתנאל בוטיק"

ביום 4 באוקטובר 2018, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה עם נתנאל בוטיק בע"מ (להלן: "נתנאל בוטיק"), חברה פרטית בבעלות מיכה נתנאל ומיכה נתנאל, בניהם של אריה נתנאל ודני נתנאל - הנמנים עם בעלי השליטה בחברה, בהסכם להעמדת שירותי התחדשות עירונית לחברה לתקופה של שלוש שנים בתוקף החל מיום 1 ביוני 2018.

להלן תנאי ההתקשרות:

א. התמורה - תמורת השירותים תשלם החברה לנתנאל בוטיק 40 אלפי ש"ח לחודש והחזר הוצאות רכב עד תקרה של 6 אלפי ש"ח עבור כל אחד. לא יתקיימו יחסי עובד מעביד בין החברה לבין מיכה נתנאל ומיכה נתנאל.

ככל ובתום 3 שנים ממועד ההתקשרות ("תקופת ההתקשרות") יחולו שני התנאים האמורים להלן במצטבר תשיב נתנאל בוטיק לחברה את התשלומים החודשיים (כולם או חלקם) שקיבלה במהלך תקופת ההתקשרות:

(1) לא החלו פרויקטים המזכים את נתנאל בוטיק במענק פינוי (או חלקו);

(2) המענקים הצפויים בפרויקטים שהחלו (אף לאחר תקופת ההתקשרות) אין בהם בכדי לקזז 75% מהתשלומים החודשיים ששולמו במהלך תקופת ההתקשרות;

ב. קיזוז 75% מהתשלום החודשי ומהוצאות הרכב - 75% מהתשלום החודשי ומהוצאות הרכב יקוזזו מתוך כספי המענקים להם תהא זכאית נתנאל בוטיק, כמפורט להלן.

ג. מענק פינוי - נתנאל בוטיק תהא זכאית למענק בשיעור של 1% משווי כל יחידת מגורים חדשה בפרויקט אשר החברה רשאית לשווק אותה.

זכאותה של נתנאל בוטיק למענקי פינוי בשנת 2021 הסתכמה לסך 986 אלפי ש"ח.

(1) 10% ממענק הפינוי ישולמו עם השלמת ההתקשרות של החברה עם 80% מהדיירים בפרויקט כלשהו, במסגרת חוזה או מסמך המחייב את הדיירים החותמים לבצע את הפרויקט עם החברה ("אבן הדרך הראשונה").

(2) 10% ממענק הפינוי ישולמו עם השלמת ההתקשרות של החברה עם 90% מהדיירים בפרויקט כלשהו, במסגרת חוזה או מסמך המחייב את הדיירים החותמים לבצע את הפרויקט עם החברה.

(3) יתרת 80% ממענק הפינוי ישולמו במועד הוצאת היתר בנייה לפרויקט. בפרויקט המחולק לשלבים – יתרת המענק תשולם בעת הוצאת היתר בנייה לכל שלב בפרויקט או בהשלמת 100% מההתקשרויות עם הדיירים, לפי המוקדם (אך לא לפני החלטת הוועדה המקומית לאישור ההיתר לפרויקט).

אבני הדרך המפורטים בס"ק 1 עד 3 לעיל, נקבעו בהתחשב בשלבי הפרויקט העיקריים הנדרשים לצורך הוצאת פרויקטים מסוג פנוי ובינוי לפועל וזאת בהתאם לתנאים שהיו קבועים בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק פינוי ובינוי") במועד אישור התנאים.

לעניין אבן הדרך הראשונה, יצוין כי בעת אישור ההתקשרות בין החברה לבין נתנאל בוטיק, הוראות חוק פינוי ובינוי קבעו כי במקרה ולא ניתנה הסכמת כל הדיירים הנדרשת לצורך הוצאת הפרויקט לפועל, בשל סירוב בלתי סביר, רשאי הרוב המיוחס, שעמד על 80% במועד הרלוונטי, להגיש תביעה לבית המשפט נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים ("הרוב המיוחס").

באור 28 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), תשפ"ב-2021 ("חוק ההסדרים"), תוקן הסעיף המתייחס לרוב המיוחס ביחס לפרויקטים מסוג פינני ובינוי כך שהחל ממועד התיקון בהתאם לקבוע בחוק ההסדרים, הרוב המיוחס יעמוד על 2/3 חלף 80%.

ביום 22 במרץ 2022, שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, תיקון למועד תשלום מענק הפינני שישולם לנתנאל בוטיק בהתאם לאבן הדרך הראשונה, כך שאבן הדרך הראשונה תותאם לתיקון שבוצע לעניין זה בחוק ההסדרים. בהתאם, זכאותה של נתנאל בוטיק לקבלת 10% ממענק הפינני תתקיים בעת התקשרות של החברה עם 2/3 מהדיירים בפרויקט כלשהו מסוג פינני ובינוי, במסגרת חוזה או מסמך המחייב את הדיירים החותמים לבצע את הפרויקט עם החברה. יצוין כי התיקון האמור במסגרת אבן הדרך הראשונה יחול ביחס לפרויקטים מסוג פינני ובינוי בלבד ולא יחול על פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 או תמ"א 38/1 שביחס אליהם זכאותה של נתנאל בוטיק לקבלת 10% ממענק הפינני תיוותר בעת התקשרות של החברה עם 80% מהדיירים בפרויקט כלשהו. דירקטוריון החברה אישר את התיקון בהתקשרות כאמור כעסקה שאינה "עסקה חריגה", לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין.

ד. מענק השתתפות ברווח - בנוסף למענק הפינני תהא זכאית נתנאל בוטיק למענק מדורג בהתאם לרווח החשבונאי שיוכר בדוחות הכספיים המבוקרים ו/או סקורים של החברה ביחס לפרויקט הרלוונטי. המדרגה הראשונה של המענק תהא בגובה של 5% מהרווח של הפרויקט הרלוונטי וזאת ככל ששיעורי הרווח הפרויקט הרלוונטי היו עד לגובה של 15% מעל העלויות בפרויקט. ככל והרווח על העלויות בפרויקט הרלוונטי יעלה על שיעור של 15%, תהא נתנאל בוטיק זכאית למענק נוסף בגובה של 15% מהרווח שמעל לשיעור של 15% על העלויות בפרויקט.

ה. תקרת תשלומים שנתיים - על אף האמור לעיל, סך התשלומים לנתנאל בוטיק (תשלום חודשי, מענק פינני ומענק השתתפות ברווח) בשנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח. ככל ובשנה מסוימת תהא זכאית נתנאל בוטיק למענקים בגין מספר פרויקטים באופן שיביא לחריגה מתקרת התשלומים השנתיים, ידחה מועד תשלום המענקים העודף עד למועד בו לא תתקיים חריגה מהתקרה האמורה או עד לסיום ההתקשרות, המוקדם מבניהם.

5. התקשרויות עם בעלי שליטה – עורכות הדין נתנאל

ביום 9 בינואר 2020, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 271 לחוק החברות, לאחר שועדת הביקורת בישיבתה מיום 7 בינואר 2020 סיווגה את התקשרות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, את התקשרות משרדי עורכי הדין חיצוניים של החברה בקשר לשילוב ו/או שיתוף עוה"ד זהבית נתנאל יאמין וזהבית נתנאל סייג בנויתיהן של ה"ה אריה נתנאל ודני נתנאל, בהתאמה ("עוה"ד נתנאל") בהעמדת שירותים משפטיים לחברה בהקשר לחלק מהפרויקטים של החברה, באופן שחלק מהשירותים המשפטיים ביחס לפרויקט רלוונטי, יועברו על ידי עורכי הדין החיצוניים של החברה לטיפול עוה"ד נתנאל. בתמורה להעמדת השירותים המשפטיים על ידי עוה"ד נתנאל יהיו רשאים לשלם משרדי עוה"ד החיצוניים של החברה עד מחצית משכ"ט שיגבה על ידם מטיפול בפרויקט הספציפי שיטופל על ידי עוה"ד נתנאל אך בכל מקרה סכום התמורה לא יעלה על 0.5% ממחירי הדירות בתוספת מע"מ, שיטופלו על ידי עוה"ד נתנאל.

באור 28 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

6. התקשרות עם צד קשור לבעלי שליטה
- ביום 19 באפריל 2021, מכרה החברה דירה בפרויקט אותו הקימה החברה בעיר חולון, לצד קשור (בקירבת משפחה לבעלי השליטה בחברה), בתמורה לסך של 2,342 אלפי ש"ח.
- דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור כעסקה שאינה חריגה, לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין לרבות ביחס להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בקשר עם קיום הליך תחרותי.
- לתאריך הדוח על המצב הכספי, שילם הצד הקשור, בהתאם להסכם המכירה את מלוא התמורה בגין הדירה.
7. העמדת שירותי התחדשות עם נתנאל בוטיק
- ביום 3 ביוני 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת התקשרות החברה בהסכם להעמדת שירותי התחדשות עירונית עם נתנאל בוטיק בע"מ לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 ביוני 2021.
8. שירותים בעבר מחברה קשורה לבעלי השליטה – א.ד.מ. נתנאל
- א.ד.מ. נתנאל בע"מ חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה העניקה עד וכולל שנת 2014 שירותי בניה אך ורק לפרויקטים שיזמה החברה.
- בשלהי שנת 2014, קיבלה החברה החלטה אסטרטגית על ביצוע הפרדה עסקית בינה לבין אדם נתנאל וביצוע ניתוק משירותיה, לרבות שירותי בניה, שימוש בכוח אדם ושירותים אדמיניסטרטיביים, שיווק ופרסום, כך שהחל ממועד הניתוק, תרוכזו כל פעילות הבניה בחברה באמצעות החברה הבת נ. נתנאל בניה בע"מ (לשעבר- דולומיט בע"מ).
- ביום 20 לספטמבר 2018 חתמה החברה עם א.ד.מ. נתנאל, על הסכם גמר לשנים 2015-2018 (להלן: "הסכם גמר חשבון") המתייחס לשלושה רכיבי עלויות, עלות שכר שני עובדים, עלות שכירות שטחים נוספים וכן גמר חשבון בגין התחייבות לשיפוי החברה על ידי אדם נתנאל לגבי עלויות השלמה ואחריות טיב ובדק בפרויקטים שבנתה עבור החברה, כמפורט להלן:
- עלות שכר שני עובדים - מתייחסת לשני העובדים המפקחים של אדם נתנאל אשר עבדו בפועל החל משנת 2015 אך ורק בפרויקטים של החברה, המשיכו לקבל בשוגג ובאופן המשכי למצב טרם ההפרדות מאדם נתנאל, את מלוא שכרם מאדם נתנאל, במקום ששכרם ישולם על ידי דולומיט בדומה לשאר העובדים שעברו לעבוד בשירות דולומיט: בשנת 2015 כ- 273 מאלפי ש"ח, בשנת 2016 כ- 326 אלפי ש"ח, בשנת 2017 כ- 528 אלפי ש"ח ובשנת 2018 כ- 559 אלפי ש"ח ומשקפים השבה של העלות המדויקת בה נשאה אדם נתנאל בהעסקת שני העובדים, ללא תוספות, מרווחים וללא חיוב ריביות.

באור 28 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

עלות שכירות שטח נוסף של כ- 127 מ"ר אשר לא הוסב לחברה במסגרת הסכם ההיפרדות מא.ד.מ נתנאל, נזקפה בדוחות הכספיים לשנת 2018, לרווח והפסד בסכום כולל בסך 576 אלפי ש"ח: בגין שנת 2015 כ- 48 אלפי ש"ח, בגין שנת 2016 כ- 192 אלפי ש"ח, בגין שנת 2017 כ- 192 אלפי ש"ח ו בגין שנת 2018 כ- 144 אלפי ש"ח.

חשיפת החברה מתביעות דיירים בקשר עם ליקויי בניה וקנסות בגין איחור במסירת דירות חלה על החברה הקשורה - א.ד.מ נתנאל שביצעה בעצמה ועל ידי אחרים מטעמה כקבלן מבצע פרויקטים של החברה 2016, ואשר קיבלה על עצמה את האחריות לטיב, בדק ולשיפוי החברה בגין מלוא נזקיה, אם יהיו, בקשר עם תביעות דיירים על ליקויי בניה ואיחורי מסירה של דירות.

ליום הדוח על המצב הכספי תמה תקופת הבדק בת שבע שנים לגבי פרויקטים שביצעה א.ד.מ נתנאל עבור החברה.

הדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 ו- 2019 כוללים זכויות שיפוי בסך 60 אלפי ש"ח ו- 857 אלפי ש"ח, בהתאמה בגין מחוייבות אדם לשיפוי החברה, ראה באור 23.

במסגרת הסכם גמר החשבון, הסכימו הצדדים כי זכויות השיפוי של החברה ע"י א.ד.מ נתנאל עבור אחריות טיב ובדק המהווה לגבי פרויקטים שבנתה עבור החברה בסך של כ- 2,150 אלפי ש"ח ליום ההיפרדות מאדם נתנאל וסך של כ- 990 אלפי ש"ח ליום הסכם גמר החשבון.

באשר לתיקון טעות עבר מהותית לשנים 2015-2018 כתוצאה מההתחשבות סופית בגין שירותים שקיבלה החברה מאדם נתנאל ודיווח על חולשה מהותית בבקרה הפנימית, ראה באור 1(ד).

9. גמול דירקטורים

ביום 29 במרץ 2022, שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, דירקטוריון החברה קבע אמות מידה, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), תשפ"ב-2022 (בסעיף זה: "התקנות"), שלפיהן תסווג השתתפות של דירקטור חיצוני בישיבה המתקיימת בתקופת ההגבלות, כהגדרת המונח בתקנות, תוך שימוש באמצעי תקשורת כאמור בסעיף 101 לחוק החברות, תשנ"ט-1999, כהשתתפות בישיבה רגילה ("ההשתתפות המזכה"). יצוין כי בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, ההחלטה האמורה לתשלום ההשתתפות המזכה תחול החל מיום 15 במרץ 2020 וביחס לכל הדירקטורים של החברה הזכאים לתגמול בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 כאמור לעיל.

באור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 39:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נכסים פיננסיים
-	5,003	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
84,157	100,601	לקוחות, חייבים ויתרות חובה- הנמדדים בעלות מופחתת
		התחייבויות פיננסיות
904,907	949,325	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסי

פעילות החברה והחברות המוחזקות חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים אשראי, סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע ומדד, סיכון שווי הוגן בגין שינוי ריבית וסיכונים מחיר), סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנכ"ל החברה בהתאם להחלטות הנדונות במסגרות המתאימות בהנהלת החברה. פרוט לגבי סיכונים פיננסיים:

באור 29- מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

1. ריכוז סיכונים אשראי

- א. לחברה מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות אשר מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראלים גדולים. בהתאם, הנהלת החברה אינה צופה הפסדים הנובעים מסיכון אשראי.
- ב. רוב מכירות החברה נעשות ללקוחות פרטיים. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות הינה מוגבלת היות והחברה מוסרת את יחידות הדיוור לאחר פרעון חובות הלקוחות.

2. ריכוז סיכונים מדד

- התקשרויות החברה עם קבלני ביצוע הינן צמודות למדד תשומות הבניה. החברה פועלת למתן את השפעת השינויים במדד האמור על ריווחיות החברה באמצעות הצמדת ההתקשרויות עם רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.
- לפיכך, לשינויים במדד ישנם השפעות מנוגדות; גידול או קיטון בהכנסות ממכירת דירות ומאידך גידול או קיטון בעלויות הבניה.

3. ריכוז סיכונים מדד

- א. התחייבויות החברה במסגרת ליווי הפרויקטים הינם אשראים שקליים נושאי ריבית פריים, לפיכך לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ריבית הפריים. הערך בספרים קרוב לשווי ההוגן של ההתחייבות בשל היותן הלוואות בריבית משתנה.
- ב. מרבית האמצעים הנזילים של החברה מופקדים בפקדונות שקליים, נושאי ריבית המשתנה בעת חידוש הפקדון, או בפקדונות שקלים נושאי ריבית מבוססת פריים. לפיכך לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית בגין הפקדונות הנ"ל. הערך בספרים קרוב לשווי ההוגן.

4. סיכון תזרים מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

- החברה חשופה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויים בריבית הנובעים בעיקר מאשראים בקשר לליווי הפרויקטים הנושאים ריבית משתנה ובקשר לפקדונות החברה בבנקים. במקביל, חשופה החברה לסיכון שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, בגין אגרות החוב מסדרות ח' ט', י"א הנושאות ריבית בשיעור קבוע, בגין אגרות החוב מסדרה י' הנושאות ריבית צמודה.

5. ריכוז סיכונים שער חליפין

- לחברה השקעה בפעילות חוץ, אשר נכסיה הפיננסיים נטו, חשופים לשינוי אפשרי בשער החליפין של הדולר של ארה"ב. החשיפה המטבעית הנובעת מהנכסים הפיננסיים נטו של פעילות החוץ בארה"ב מנוהלת בעיקר על ידי נטילת הלוואות הנקובות בדולר של ארה"ב, ראו באור 8א' (טז) ו-16א).

6. ריכוז סיכונים ניירות ערך

- לחברה תיק השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך, מניות ואגרות חוב, הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגינן הקבוצה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021 של תיק ההשקעות הינו כ-5 מליון ש"ח.

ג. ריכוז סיכון נזילות

- הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית).

באור 29- מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
נכסים פיננסיים שוטפים:					
35,642	-	-	-	-	35,642
מזומנים ושווי מזומנים					
8,983	-	-	-	-	8,983
פקדונות מתאגידים בנקאיים					
5,003	-	-	-	-	5,003
מוגבלים מראש					
87,640	792	792	-	-	89,224
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן					
10,800	497	290	-	-	11,587
לקוחות והכנסות לקבל חייבים ויתרות חובה					
התחייבויות פיננסיות:					
(387,414)	-	-	-	-	(387,414)
אשראי מתאגידים בנקאיים					
(4,259)	(4,259)	(89,441)	-	-	(97,959)
אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי					
(15,000)	(5,000)	-	-	-	(20,000)
הלוואות מתאגיד פיננסי					
(27,617)	-	-	-	-	(27,617)
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים					
(493)	-	-	-	-	(493)
מיסים לשלם					
(12,575)	-	-	-	(2,215)	(14,790)
זכאים ויתרות זכות					
(54,689)	(121,147)	(111,832)	(49,800)	(58,100)	(395,568)
אגרות חוב					
(30,113)	(14,312)	(9,875)	(4,324)	(2,444)	(61,068)
ריבית לשלם					
(384,092)	(143,429)	(210,066)	(54,124)	(62,759)	(854,470)

באור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
נכסים פיננסיים שוטפים:					
מזומנים ושווי מזומנים	34,110				34,110
פקדונות מתאגידים בנקאיים					
מוגבלים מראש	3,275				3,275
לקוחות והכנסות לקבל	69,241				69,241
חייבים ויתרות חובה	8,883				8,883
נכסים פיננסיים בלתי שוטפים:					
הלוואה לשותף בנדל"ן להשקעה	6,033				6,033
התחייבויות פיננסיות:					
אשראי מתאגידים בנקאיים	(262,018)				(262,018)
אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי					
	(3,213)	(4,200)	(4,200)	(4,200)	(99,813)
הלוואות מתאגיד פיננסי					
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(178,094)				(178,094)
מיסים לשלם	(3,664)				(3,664)
זכאים ויתרות זכות	(9,841)				(11,136)
אגרות חוב	(98,023)	(54,689)	(74,689)	(70,332)	(297,733)
ריבית לשלם	(12,266)	(8,848)	(5,678)	(3,391)	(32,212)
	(465,427)	(67,737)	(84,567)	(77,923)	(782,978)
				(87,324)	

ד. תנאי ההצמדה

כל יתרות הנכסים והתחייבויות אינן צמודות למעט יתרות מיסים לשלם.

ה. שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים נכסים והתחייבויות לא נגזרים כדלקמן: מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות בבנקים, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, ספקים וזכאים ויתרות זכות. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה שצוינו לעיל, תואם או קרוב לערך בו הם מוצגים בחשבונית.

באשר לשווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, ראה באור 21.

באור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

1. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית של הלוואות בריבית משתנה

רווח (הפסד) לשנה מהשינוי						
גידול אבסולוטי 2%	גידול של 50%	גידול של 25%	קיטון של 25%	קיטון של 50%	קיטון אבסולוטי 2%	
(6,406)	(2,562)	(1,281)	1,281	2,562	6,406	2021
(543)	(379)	(287)	(105)	(13)	254	2020

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים

בהלוואות לזמן קצר וזמן ארוך בריבית משתנה, בוצעו מבחני רגישות של 50% ו- 25% בגין שינויים בריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2021 ו- 2020. השינויים מתייחסים לגידול/קיטון של - 0.8% ו- 0.4% בשיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 (ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 עמדה על שיעור של 1.6% ו- 1.6% בהתאמה).

2. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים

כמוסבר בבאור 2 יד', תקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה אחת, ויכולה להימשך בממוצע כשלוש שנים.

להלן מידע בדבר סכומים שהנהלת החברה צופה שסילוקו או ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפות של החברה:

באור 29 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,584
-	1,077
226,024	344,369
-	370
226,024	347,400

במסגרת הנכסים השוטפים:

לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים בהקמה
הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה

במסגרת ההתחייבויות השוטפות:

אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
זכאים אחרים ויתרות זכות
התחייבות למתן שרותי בניה

153,449	357,302
80,071	82,114
48	-
1,295	2,215
4,197	1,382
239,060	443,013

הסכומים באשר לסילוק או מימוש לאחר 12 חודשים של סעיפי הנכסים וההתחייבויות הלא-כספיים, מבוססים על תחזיות החברה באשר למועדי מסירת דירות בפרויקטים, לרבות דירות שטרם נחתמו הסכמים לגבי מכירתם.

באור 30 - מגזרי פעילות

א. מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול הקבוצה, כוללת שני מגזרי פעילות כדלקמן:

- פעילות כקבלן בונה בישראל - (להלן "מגזר הייזום")
- פעילות בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל - (להלן "מגזר נדל"ן להשקעה בישראל")

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי. מחירי העבודה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

באור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן מידע בדבר מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			
נדל"ן להשקעה			
סך הכל	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ייזום
356,826	18,219	338,607	הכנסות
94,400	26,621	67,779	תוצאות המגזר
(12,593)			הוצאות לא מיוחסות
81,807			רווח תפעולי
(36,902)			הוצאות מימון
348			הכנסות מימון
36,868			רווח מעסקאות משותפות
(1,552)			הוצאות אחרות
(18,765)			מסים על הכנסה
61,804			רווח נקי

מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2021

נדל"ן להשקעה				
סך הכל	בלתי מיוחס	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ייזום
1,334,302	41,501	464,170	828,631	נכסי המגזר
1,003,394	464,394	130,449	408,551	התחייבויות המגזר
				תוספות בשנת 2021:
46,760	383	46,377	-	השקעות הוניות
41,639	-	(*) 41,639	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

(*) כולל חלק החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בעסקה משותפת.

באור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
נדל"ן להשקעה			
סך הכל	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ייזום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
208,448	16,065	192,383	הכנסות
58,267	26,940 (*)	31,327	תוצאות המגזר
(9,529)			הוצאות לא מיוחסות
48,738			רווח תפעולי
(27,887)			הוצאות מימון
1,501			הכנסות מימון
3,870			חלק החברה ברווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27			אחרות
(5,671)			מסים על הכנסה
20,578			רווח נקי

(*) כולל חלק החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בעסקה משותפת.

מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2020

נדל"ן להשקעה				
סך הכל	בלתי מיוחס	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ייזום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,014,534	47,817	374,504	592,213	נכסי המגזר
745,201	345,069	114,832	285,300	התחייבויות המגזר
תוספות בשנת 2020 :				
17,961	235	17,726	-	השקעות הוניות
15,356	-	15,356 (*)	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

(*) כולל חלק החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בעסקה משותפת.

באור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
נדל"ן להשקעה			
סך הכל	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ייזום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
113,643	22,710	90,933	הכנסות
52,718	31,475 (*)	21,243	תוצאות המגזר
(9,656)			הוצאות לא מיוחסות
43,062			רווח תפעולי
(24,070)			הוצאות מימון
798			הכנסות מימון
29,387			חלק החברה ברווחי (הפסדי) עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי
(11,701)			המאזני
			מסים על הכנסה
37,476			רווח נקי

(*) כולל עליית ערך נדל"ן להשקעה בעסקה משותפת.

באור 31 - רווח נקי (הפסד) למניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2019		2020		2021		
כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
37,476	28,226,260	20,578	28,226,261	61,804	28,226,261	כמות המניות והרווח לצורך:
						חישוב רווח בסיסי
121	264,673	-	-	-	-	השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות
37,597	28,490,933	20,578	28,226,261	61,804	28,226,261	רווח נקי מדולל

באור 32 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

א. הרחבת סדרת אגרת חוב סדרה יב

ב-10 בינואר 2022 אישר הדירקטוריון הקצאה פרטית של 34,000,000 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה יב) של החברה, בנות 1 ש"ח כל אחת, אשר תרשמה למסחר בבורסה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב) הקיימת של החברה הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב בוצעה בתמורה לסך של 1.05 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב ובתמורה כוללת של 35.7 מליון ש"ח. אגרות החוב המוצעות הונפקו ללא נכיון. לאחר השלמת ההקצאה, היקף סדרת אגרות החוב סדרה יב של החברה יעמוד על סך 200,000,000 ש"ח ע.נ.

ב. זימוני אסיפות מחזיקי אגרות חוב לאישור תיקון שטר הנאמנות של אגרות החוב סדרה ט' סדרה י' סדרה יא' וסדרה יב' ליום

בהמשך לאמור בבאור 1 ג' בדבר פיצול מגזר פעילות הנכסים המניבים, החברה זימנה את האסיפות המפורטות לעיל, על מנת לתקן את שטרי הנאמנות של אגרות החוב, הנדרש לצורך השינוי המבני בדרך של פיצול פעילויות החברה.

למיטב הבנת החברה, התיקון לשטרי הנאמנות של סדרות אגרות החוב המפורטות לעיל אינו כולל שינוי מהותי של תנאי תעודות ההתחייבות.

תיקון שטרי הנאמנות כולל שינוי באמות המידה הפיננסיות אשר נועדו להתאים את אמות המידה לשינוי המבני של החברה וכן תוספת ריבית של 0.5% ותוספת בטוחות.

נתנאל גרופ בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומיידיים), התש"ל - 1970

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

1 חוות דעת רואי החשבון המבקרים

נתונים כספיים בשקלים חדשים :

2-3 נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

4 הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

5-6 תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

7-12 ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

לכבוד
בעלי המניות של נתנאל גרופ בע"מ

א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת נתנאל גרופ בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ואשר נכלל בדו"ח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו 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 מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפרים את תשומת הלב לאמור בבאור 1 ג' לדוחות הכספיים, בדבר תיקון טעות עבר מהותית בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך, הכוללים את מלא השפעת עלויות בהם נשאה א.ד.מ נתנאל בע"מ - חברה קשורה לבעלי השליטה בחברה ולא נזקפו בדוחות כספיים קודמים של החברה, כדלקמן:

1. השבת עלויות עובדים מפקחים ששולמו על ידי א.ד.מ נתנאל בע"מ בשנים 2015, 2016, 2017 ו-2018, בסך 273 אלפי ש"ח, כ- 326 אלפי ש"ח, 528 אלפי ש"ח ו- 559 אלפי ש"ח, בהתאמה.
2. תשלום עלות שכירות שטח משרדי לא.ד.מ נתנאל בשנים 2015, 2016, 2017 ו- 2018, בסך של 48 אלפי ש"ח, 192 אלפי ש"ח, 192 אלפי ש"ח ו- 144 אלפי ש"ח, בהתאמה.

Crowe (Israel)

עובדיה פיק קריכלי ושות'
רואי חשבון

רמת גן, 29 במרס 2022

נתנאל גרופ בע"מ

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
33,018	34,126	2	מזומנים ושווי מזומנים
3,273	8,983	3	פיקדונות מתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש
-	5,003		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
69,238	88,919	4	לקוחות והכנסות לקבל
7,380	7,531	5	חייבים ויתרות חובה
399,870	344,451		מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
463	740		הוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
-	33,315		מלאי מקרקעין מיועד למכירה
-	7,477		חברה מאוחדת
513,242	530,545		
נכסים בלתי שוטפים			
106,128	122,487		מלאי מקרקעין
5,166	41,820		תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין
318,970	345,364		נדל"ן להשקעה
55,382	77,430		עסקה משותפת בנדל"ן להשקעה
885	891		רכוש קבוע, נטו
435	368		נכסי זכות שימוש
1,725	173		השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
			סכום נטו, המיוחס לבעלים של חברת האם, של סך הנכסים
			בניכוי סך ההתחייבויות, המצוגים בדוחות הכספיים התמציתיים
			המאוחדים מידע כספי בגין חברות מאוחדות
5,016	48,023		
493,707	636,556		
1,006,949	1,167,101		סה"כ נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

נתנאל גרופ בע"מ

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
286,068	262,676	6	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים
178,094	136,803	10	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,066	10,505	7	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,046	17,658	8	זכאים אחרים ויתרות זכות
3,590	493		מיסים לשלם
-	23,837		מקדמות מרוכשי מקרקעין
27,356	-		חברה מאוחדת
60	-		מקדמות מרוכשי דירות
5,246	2,764		התחייבות למתן שירותי בנייה
1,547	-		התחייבות בגין עסקה משותפת להקמת בניין למגורים
513,073	454,736		
			התחייבויות בלתי שוטפות
95,613	93,759	9	הלוואה מתאגיד בנקאי בניכוי חלויות שוטפות
115,708	258,653	10	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
451	411		התחייבויות בגין חכירה
12,769	28,634		מיסים נדחים
224,541	381,457		
737,614	836,193		סה"כ התחייבויות
			הון
37,845	37,845		הון מניות
88,631	88,631		פרמיה על מניות
-	(886)		קרן הון הפרשי תרגום מפעילות חוץ
11,142	11,797		קרנות הון אחרות
131,717	193,521		עודפים
269,335	330,908		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,006,949	1,167,101		סה"כ התחייבויות והון

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

אורן דואדי
סמנכ"ל כספים

דני נתנאל
מנכ"ל

אריה נתנאל
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29 במרס 2022

2019	2020	2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
				הכנסות
90,642	191,473	337,981		הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
15,458	15,945	17,974		הכנסות שכירות נדלן להשקעה ומקרקעין
120	120	120		הכנסות דמי ניהול מעסקה משותפת
7,132	-	-		הכנסות ממימוש נדל"ן להשקעה
113,352	207,538	356,075		סך הכל הכנסות
				הוצאות
77,983	159,870	266,491		עלות המכר
(8,167)	-	4,635		עלות ההשכרה
7,132	-	-		שווי הוגן נדל"ן להשקעה שנמכר
76,948	159,870	270,856		סך הכל הוצאות
36,404	47,668	85,219		רווח גולמי
20,381	14,301	13,141		עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
56,785	61,969	98,360		
(3,643)	(4,028)	(6,068)		הוצאות מכירה ושיווק
(10,382)	(10,402)	(12,973)	11	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,025)	(14,430)	(19,041)		
42,760	47,539	79,319		רווח מפעולות רגילות
(24,044)	(27,835)	(34,965)	12	הוצאות מימון
797	1,501	348	13	הכנסות מימון
-	(1)	(1,552)		הוצאות אחרות
29,387	3,870	36,868		חלק החברה ברווחי עסקאות משותפות
48,900	25,074	80,018		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(11,701)	(5,671)	(18,765)	14	מיסים על ההכנסה
37,199	19,403	61,253		רווח נקי המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
				סכום נטו, המיוחס לבעלים של חברת האם, על סך ההוצאות בניכוי סך ההכנסות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברה מאוחדת
275	1,175	551		
37,474	20,578	61,804		רווח נקי המיוחס לבעלים של חברת האם
-	-	(886)		רווח / (הפסד) כולל אחר
				הפרשי תרגום מפעילות חוץ
37,474	20,578	60,918		רווח כולל המיוחס לבעלים של חברת האם

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

נתנאל גרופ בע"מ

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

37,199	19,403	61,253
--------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים והתאמות אחרות:

(20,381)	(14,301)	(13,141)	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	1,552	ירידת בשווי הוגן של השקעות אחרות
613	843	616	פחת והפחתות
11,701	5,671	18,765	הוצאות מיסים על הכנסה
(8,167)	-	-	ביטול ירידת ערך מקרקעין
22,339	25,142	33,961	ריבית והוצאות מימון, נטו
-	1	-	הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
874	1,192	655	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
6,979	18,548	42,408	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

25,676	(43,417)	(19,681)	(עליה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
(7,252)	14,983	(151)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(11,536)	(7,787)	95,455	(עליה) ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
(662)	365	(277)	ירידה (עליה) בהוצאות נדחות בגין עסקאות מכירה
(113,760)	(23,605)	(126,364)	עליה במלאי מקרקעין ובתשלומים ע"ח רכישת מקרקעין וזכויות עתידיות למקרקעין
(10,232)	(1,072)	(34,322)	(עליה) ירידה בהשקעה בעסקאות משותפות המטופלות בשיטת השווי המאזני
382	160	232	(ירידה) עליה ביתרות חברה קשורה, נטו - א.ד.מ נתנאל
1,137	728	6,439	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים – אחרים
6,149	(6,089)	(60)	(ירידה) עליה במקדמות מלקוחות
(1,603)	(1,307)	8,154	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-	-	23,837	עליה במקדמות מרוכשי מקרקעין
(5,538)	3,739	(2,482)	עליה (ירידה) בהתחייבות למתן שירותי בניה
888	6,717	(19,928)	(ירידה) עליה ביתרות חברה מאוחדת
(116,351)	(56,585)	(69,148)	

מזומנים שהתקבלו (ששולמו):

(19,296)	(25,541)	(26,748)	ריבית והוצאות מימון ששולמו (בניכוי עלויות אשראי שנקפו לנכסים כשירים)
(880)	(6,512)	(7,826)	מיסים על הכנסה ששולמו
2	307	1,986	מיסים על ההכנסה שהתקבלו
27	67	250	ריבית שהתקבלה
(20,147)	(31,679)	(32,338)	

(92,320)	(50,313)	2,175
----------	----------	-------

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(76,248)	(50,313)	2,175	
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת- העברה מעמוד קודם
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(20,444)	19,464	(5,710)	קיטון (גידול) בהשקעות לזמן קצר, נטו
-	-	(4,905)	קיטון (גידול) בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
-	-	(14,269)	רכישת חברה מאוחדת
(20,837)	(9,823)	(13,253)	השקעה בנדל"ן להשקעה
1,127	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(945)	(4,903)	10,727	השקעה בעסקה משותפת בנדל"ן להשקעה
(204)	(235)	(383)	רכישת רכוש קבוע
-	11	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(274)	(369)	(43,978)	הלוואות לחברות מאוחדות
(885)	(840)	-	השקעות אחרות
(42,462)	3,305	(71,771)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
60,248	21,366	(23,175)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ופיננסיים, נטו
75,701	31,883	196,387	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(19,376)	(81,355)	(98,083)	פירעון אגרות חוב
(35,582)	-	-	פירעון מוקדם של אגרות חוב
19,850	-	20,000	קבלת הלוואות מתאגידים פיננסיים בניכוי עלויות גיוס
-	-	(20,000)	פירעון הלוואות מתאגידים פיננסיים
(17,469)	(4,200)	(4,200)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
105,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(242)	(452)	(225)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
188,130	(32,758)	70,704	מזומנים נטו, (שימשו לפעילות) נבעו מפעילות מימון
53,348	(79,766)	1,108	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
59,436	112,784	33,018	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
112,784	33,018	34,126	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

ביאור 1 - כללי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970.

א. הגדרות:

"החברה" - נתנאל גרופ בע"מ.

"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל, 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות המאוחדים).

"חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או ישות/חברה בשליטה משותפת.

"חברה מאוחדת" - חברה בת או חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת האיחוד היחסי.

"עסקות בין - חברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות.

"הכנסות והוצאות בין - חברתיות", "תזרימי מזומנים בין - חברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בין - חברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל 1970, להלן - תקנות דוחות תקופתיים.

בהתאם לתקנה האמורה, יובאו בדוח השנתי, בצירוף חוות דעת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של התאגיד לשנת הדוח, כאמור בתקנה 9 ג' לתקנות דוחות תקופתיים (להלן - תקנה 9 ג'), בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - הדוחות הכספיים המאוחדים), המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה- IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 27 (להלן - תקני "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים"), עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד.

(1) נתונים על המצב הכספי כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברה מאוחדת), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן, יתרה בגין חברה בת כוללת מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מאוחדות.

- (2) נתונים על הרווח וההפסד והרווח הכולל כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכוללים בדוחות הכספיים המאוחדים, בפילוח בין רווח והפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברה מאוחדת), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן, רווח בגין חברה מאוחדת כולל מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של החברה המאוחדת.
- (3) נתונים על תזרימי המזומנים כוללים פירוט סכומי תזרימי המזומנים הכוללים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברה מאוחדת), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון ופירוט מרכיביהם.
- (4) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם החברה המאוחדת, אשר בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

ג. דיווח על טעות עבר מהותית בדוחות הכספיים

אדם נתנאל בע"מ (לשעבר - ליהקום בע"מ) חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה (להלן: "אדם נתנאל") העניקה עד וכולל שנת 2014 שירותי בניה אך ורק לפרויקטים שיזמה החברה.

בשלהי שנת 2014, קיבלה החברה החלטה אסטרטגית על ביצוע הפרדה עסקית בינה לבין אדם נתנאל וביצוע ניתוק משירותיה, לרבות שירותי בניה, שימוש בכוח אדם ושירותים אדמיניסטרטיביים, שיווק ופרסום, כך שהחל ממועד הניתוק, תרוכז כל פעילות הבניה בחברה באמצעות החברה הבת נ. נתנאל בניה בע"מ (לשעבר - דולומיט בע"מ).

בשנת 2018 נתגלתה טעות, בתום לב, שנבעה ממערכת היחסים רבת השנים ותקופת המעבר שהתארכה ליישום ההפרדות משירותי אדם נתנאל, אשר הביאו לחתימה ביום 20 לספטמבר 2018, על הסכם גמר חשבון בין אדם נתנאל לבין החברה (להלן: "הסכם גמר חשבון") המתייחס לשלושה רכיבי עלויות, עלות שכר שני עובדים, עלות שכירות שטחים נוספים וכן גמר חשבון בגין התחייבות לשיפוי החברה על ידי אדם נתנאל לגבי עלויות השלמה ואחריות טיב ובדק בפרויקטים שבנתה עבור החברה, כמפורט להלן: עלות שכר שני עובדים - מתייחסת לשני העובדים המפקחים של אדם נתנאל אשר עבדו בפועל החל משנת 2015 אך ורק בפרויקטים של החברה, המשיכו לקבל בשוגג ובאופן המשכי למצב טרם ההפרדות מאדם נתנאל, את מלוא שכרם מאדם נתנאל, במקום ששכרם ישולם על ידי החברה המוחזקת נ. נתנאל בע"מ, בדומה לשאר העובדים שעברו לעבוד בשירות נ. נתנאל בע"מ: 273 אלפי ש"ח בשנת 2015, 326 אלפי ש"ח בשנת 2016, 528 אלפי ש"ח בשנת 2017 ו- 559 אלפי ש"ח בשנת 2018, המשקפים השבה של עלות זהה לזו שבה נשאה אדם נתנאל בהעסקת שני העובדים המפקחים, ללא תוספות, מרווחים וללא חיוב ריביות.

עלות שכירות שטח נוסף של כ- 127 מ"ר אשר לא הוסב לחברה במסגרת הסכם ההפרדות מאדם נתנאל, נזקפה בדוחות הכספיים לשנת 2018, לרווח והפסד בסכום כולל בסך 576 אלפי ש"ח: 48 אלפי ש"ח, 192 אלפי ש"ח בגין שנת 2015, 192 אלפי ש"ח בגין שנת 2016, 192 אלפי ש"ח בגין שנת 2017 ו- 144 אלפי ש"ח בגין שנת 2018.

התחייבות לשיפוי של החברה ע"י אדם נתנאל עבור אחריות טיב ובדק המהווה זיהוי סכומי שיפוי להם מחויבת אדם נתנאל כלפי החברה לגבי פרויקטים שבנתה עבור החברה בסך של כ- 2,150 אלפי ש"ח ליום ההפרדות מאדם נתנאל וסך של כ- 990 אלפי ש"ח ליום הסכם גמר החשבון, כמוצג בדוחות הכספיים של החברה בראורים 6, 18 ו-21ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018.

נתנאל גרופ בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970

ביאור 1 - כללי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970 (המשך).

הסכם גמר החשבון לא הובא לאישור מוסדות החברה (עקב הבנת החברה כי המדובר בהתקשרות נמשכת להתקשרויות קודמות), אושר הסכם גמר החשבון בימים 21 ו-23 בדצמבר 2021 כעסקה שאינה חריגה, על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

בהתאם לבחינה מחדש שביצעה החברה של השיקולים הכמותיים והאיכותיים למהותיות של טעות בהתאם למבחנים הכמותיים בהחלטה לרבות הסממנים האיכותיים כמפורט סעיף ה' 16 להחלטה, הגיעה החברה למסקנה כי עלויות ההעסקה של שני העובדים המפקחים ועלות השכירות הנוספת ששולמו לאדם נתנאל, מהווים בשנים 2016-2018 (לרבות בתקופות ביניים) טעות מהותית במבחן האיכותני העולה אף על וסף המהותיות במבחן הרווח של ההחלטה, ומשכך מהווים טעות עבר מהותית בדיווח כספי.

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,922	7,688	מזומנים
18,096	26,438	פיקדונות
33,018	34,126	

ביאור 3 - פיקדונות מתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,273	8,983	פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות עודפים ובחשבון נאמנות

ביאור 4 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	69,649	הכנסות לקבל ממכירת מגרש 34 בתל אביב ומגרש 30 בבת ים
1,411	3,771	הכנסות לקבל משכירות
67,680	15,259	הכנסות שהוכרו בניכוי מקדמות מלקוחות
123	240	חובות פתוחים
24	-	המחאות לגביה
69,238	88,919	

יתרות לקוחות והכנסות לקבל בסך של כ- 87,335 אלפי ש"ח צפויים להתממש במהלך 12 החודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי.

נתנאל גרופ בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	140	מקדמות לספקים
1,600	-	מוסדות
2,142	2,040	הוצאות מראש
60	-	א.ד.מ. נתנאל בניה - שיפוי בגין תביעות משפטיות ואחריות בדק (ראה באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים)
-	1,579	כספים בנאמנות
-	1,059	משיכות שותפויות
-	1,780	הלוואה לשותף בעסקה משותפת לנדל"ן להשקעה
41	11	הלוואות לעובדים
3,537	922	אחרים
7,380	7,531	

יתרות חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 6,454 אלפי ש"ח צפויים להתממש במהלך 12 החודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי.

ביאור 6 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים

ליום 31 בדצמבר		הרכב:
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שיעורי ריבית
262,018	258,476	2.6-3.2
24,050	4,200	2.3
286,068	262,676	

אשראי לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך

ביאור 7 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

תקופת האשראי הממוצעת מספקים הינה שוטף + 90 .

ביאור 8 - זכאים אחרים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		הרכב:
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24	660	הוצאות לשלם
1,515	3,793	ריבית לשלם
191	5,195	הפרשה לאחריות בדק ותביעות משפטיות (ראה באור 23 א' לדוחות הכספיים המאוחדים)
4,472	636	הכנסות מראש
657	889	חברה קשורה, א.ד.מ. נתנאל בניה
187	256	עובדים ומוסדות בגין שכר
-	6,229	מוסדות
7,046	17,658	

נתנאל גרופ בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970

באור 9 - הלוואה מתאגיד בנקאי בניכוי חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		הרכב:
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
99,813	97,959	הלוואות
(4,200)	(4,200)	בניכוי – חלויות שוטפות
95,613	93,759	

ביום 21 בנובמבר 2019, הועמדה לחברה על ידי תאגיד בנקאי, הלוואה בסך של כ- 105 מיליון ש"ח לנכס נדל"ן להשקעה 111 (מסחרי) ואשר בחלקה שימשה לפירעון הלוואה קודמת בסך כ- 63,503 אלפי ש"ח.

על פי ההסכם עם התאגיד הבנקאי, קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.3%, אשר תיפרע אחת לרבעון החל ממועד העמדת הלוואה ועד למועד פירעונה המלא של הלוואה. קרן ההלוואה תיפרע בתשלומים שנתיים החל מחודש נובמבר 2020 ועד לחודש נובמבר 2024, כאשר כל אחד מארבעת התשלומים הראשונים בגין הקרן יהווה כ- 4% מקרן ההלוואה, והתשלום האחרון, אשר ישולם בחודש נובמבר 2024, יעמוד על כ- 84% מקרן ההלוואה.

החברה העמידה לתאגיד הבנקאי בטוחות הכוללות, בין היתר, שעבוד זכויות החברה מרכז המסחרי לרבות זכויות החברה לקבלת דמי שכירות מכוח הסכמי שכירות במרכז המסחרי. בנוסף התחייבה החברה לשמירה על היחסים הפיננסיים הבאים: יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 75% ויחס הכיסוי לא יפחת מ- 1.1.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בהתאם להתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי.

ביאור 10 - אגרות חוב

ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 11 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,367	5,559	7,016	שכר ונלוות
1,270	964	1,555	אחזקת משרדים
2,131	2,544	2,084	שירותים מקצועיים
411	464	432	פחת
1,203	871	1,886	אחרות
10,382	10,402	12,973	

נתנאל גרופ בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970

ביאור 12 – הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,167	12,394	20,904	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
9,210	14,233	13,234	הוצאות מימון בגין הלוואות ואשראי לזמן קצר וארוך
874	1,192	655	הטבה מערבות בעל שליטה
-	-	157	אחרות
1,770	-	-	פידיון מוקדם של אג"ח
23	16	14	הוצאות מימון בגין חכירה
24,044	27,835	34,964	

ביאור 13 – הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27	67	60	הכנסות ריבית מפיקדונות
255	-	-	שינוי בשווי הוגן נכס פיננסי
-	1,112	-	הפרשי הצמדה
-	-	98	שיערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן
515	322	190	אחרות
797	1,501	348	

ביאור 14 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה)

ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 15 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברה מוחזקת

ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת חובה חברה מאוחדת הינה בסך 7,477 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2020, יתרת חובה חברה מאוחדת הינה בסך 48,023 אלפי ש"ח.

חברה מאוחדת מבצעת עבודות בניה עבור החברה, בשנים 2021 ו-2020 ביצעה החברה המאוחדת עבודות בניה בסך כ-86,221 אלפי ש"ח ו-113,666 אלפי ש"ח, בהתאמה.

חלק רביעי – פרטים נוספים על החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לשנת 2021 (באלפי ש"ח):

ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 לעיל.

תקנה 10ג': השימוש שעשתה החברה בתמורות ניירות הערך שהוצעו בתשקיף

הנפקת אגרות חוב (סדרה יב') – בחודש ינואר 2021, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה על פי תשקיף מדף נושא תאריך 8 במאי 2020 ("תשקיף המדף") ודוח הצעת מדף נושא תאריך 10 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-004443). בהתאם לאמור בדוח ההצעה בדבר יעוד תמורת ההנפקה, תמורת ההנפקה שימשה להשקעות בתחום פעילותה העסקית של החברה, לפירעון התחייבויות החברה וכן להשקעות נוספות, והכל בהתאם ליעדים שנקבעו.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בתאריך הדוח על המצב הכספי¹:

שם החברה	מס' המניות, סוג המניה וערכה הנקוב	שיעור החזקה ²	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	יתרת אגרות חוב, הלוואות ושטרי הון (באלפי ש"ח)
נ.א. ניצן ביצוע ויזמות 2014 בע"מ	100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	-	-
נ. נתנאל בנייה בע"מ	100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100% ³	7,477	-
נתנאל תל דן בע"מ	10,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	60%	734	-
הבית ברחוב אנילביץ' 50 בתל אביב בע"מ	1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	100%	33,429	-
NETANEL INVEST USA INC	200 מניות רגילות בנות 1 דולר ע.ג. כ"א	100%	26,699	-

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)		דיבידנד			דמי ניהול /השתתפות בהוצאות			ריבית		
	לפני מס	אחרי מס	עד ליום 31.12.21	לאחר 31.12.21	מועדי תשלום	עד ליום 31.12.21	לאחר 31.12.21	מועדי תשלום	עד ליום 31.12.21	לאחר 31.12.21	מועדי תשלום
נ.א. ניצן ביצוע ויזמות 2014 בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
נ. נתנאל בנייה בע"מ	624	480	-	-	-	-	-	-	-	-	-
נתנאל תל דן בע"מ	(13)	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הבית ברחוב אנילביץ' 50 בתל אביב בע"מ	17	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETANEL INVEST USA INC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ ניירות הערך של החברות המפורטות בסעיף זה אינם רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

² בהון, בזכויות ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

³ החזקה בעקיפין באמצעות חברת נ.א. ניצן ביצוע ויזמות 2014 בע"מ.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	עיקר תנאי העסקאות
אוגוסט 2021	רכישת חברה	הבית ברחוב אנילביץ' 50 בתל אביב בע"מ	רכישת מלוא הון המניות המונפק של הבית ברחוב אנילביץ' 50 בתל אביב בע"מ המחזיקה בנכס כאמור בסעיף 8.1 בפרק א'- תיאור עסקי התאגיד לעיל
דצמבר 2021	הקמת חברה	NETANEL INVEST USA INC	הקמת חברה המהווה זרוע לפעילות ייזום נדל"ן בארה"ב ומקום מושבה הוא ניו יורק ולמועד הדוח מחזיקה בפרויקט מיד-טאון WEST במנהטן, ניו יורק כאמור בסעיף 7-א ט"ז בפרק א'- תיאור עסקי התאגיד לעיל

תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר/הפסקת מסחר – מועדים וסיבות

א. בחודש ינואר 2021, נרשמו למסחר 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') שהנפיקה החברה, כמפורט בתקנה 10ג' לעיל.

ב. בחודש מאי 2021, ביצעה החברה הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה של 56,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר נרשמו למסחר בבורסה, בתמורה לסך של 1.0315 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה ובתמורה כוללת של כ-57.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 01-074007).

ג. בחודש דצמבר 2021, ביצעה החברה הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה של 30,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר נרשמו למסחר בבורסה, בתמורה לסך של 1.018 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') של החברה ובתמורה כוללת של כ-30.54 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-176700).

ד. בחודש ינואר 2022, ביצעה החברה הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה של 34,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר נרשמו למסחר בבורסה, בתמורה לסך של 1.05 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה ובתמורה כוללת של כ-35.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005089).

תקנה 21: תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2021 (באלפי ש"ח):

א. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2021 לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה ולבעלי הענין בחברה:

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר (שנתי)	מענק	תשלום מבוסס מניות	תגמולים עבור שירותים				תגמולים אחרים			סה"כ שנתי
							דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
אריה נתנאל	יו"ר דירקטוריון	80%	כמפורט בתקנה 21 א להלן	-	354	-	1,056	-	-	-	-	-	-	1,410
דני נתנאל	מנכ"ל	100%	כמפורט בתקנה 21 א להלן	-	392	-	1,166	-	-	-	-	-	-	1,558
אורן דואדי	סמנכ"ל כספים	100%	-	642	45	-	-	-	-	11	-	-	-	698

1. לפרטים בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה אריה נתנאל המכהן כיו"ר דירקטוריון בחברה ודני נתנאל המכהן כמנכ"ל החברה, ראו תקנה 22 להלן.

2. **מר אורן דואדי – סמנכ"ל הכספים ("מר דואדי")**

מר דואדי החל לכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה החל מיום 24 במאי 2018. נכון למועד הדוח, זכאי מר דואדי למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 40 אלפי ש"ח, לתנאים נלווים (כגון הפרשות לקרן השתלמות, דמי הבראה, ימי חופשה ומחלה, טלפון סלולארי); רכב מדרגת רישוי 3 והוצאות אחזקת הרכב שמעמידה החברה לשימוש (לא מגולם). מר דואדי זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובלת בחברה וכן, להתחייבות לשיפוי ופטור כמקובל ליתר נושאי המשרה בחברה. כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של 30 יום במהלך שנת ההתקשרות הראשונה ולאחריה בכפוף להודעה מוקדמת בת 60 יום. נכון למועד הדוח, עלות העסקתו החודשית לחברה של מר דואדי מסתכמת לסך של כ- 58 אלפי ש"ח.

תקנה 21א: בעלי השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה ונכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם האחים אריה, דני, מאיר הרצל ואבנר נתנאל ("האחים נתנאל") המחזיקים יחדיו, באמצעות רישן בנין והשקעות בע"מ (שהינה חברה פרטית בבעלותם המלאה) ("רישן"), בכ- 62.63% מההון המונפק וזכויות ההצבעה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות ברישן הינם כמפורט להלן:

- א. מר אריה נתנאל מחזיק בכ- 45% מהון המניות הרגילות וזכויות ההצבעה ברישן ובמלוא הון מניות ההנהלה של רישן המקנות למחזיק בהן זכות למנות מנהלים ברישן. בהתאם לתקנון רישן, למר אריה נתנאל הזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון רישן מכוח החזקותיו במלוא מניות ההנהלה של רישן;
 - ב. מר דני נתנאל מחזיק בכ- 18.33% מהון המניות הרגילות וזכויות ההצבעה ברישן;
 - ג. מר מאיר הרצל נתנאל מחזיק בכ- 18.33% מהון המניות הרגילות וזכויות ההצבעה ברישן;
 - ד. מר אבנר נתנאל מחזיק בכ- 18.33% מהון המניות הרגילות וזכויות ההצבעה ברישן.
- למען הזהירות, יחשבו כל אחד מה"ה המפורטים בסעיף זה לעיל כבעלי שליטה בחברה.

תקנה 22: עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

החברה התקשרה בהסכמי העסקה או הסכמי ניהול עם חלק מבעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם בקשר לתנאי כהונתם בחברה בתפקידים שונים.

1. תנאי כהונתם של ה"ה אריה נתנאל ודני נתנאל

ביום 25 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את שינוי תנאי העסקתם של מר אריה נתנאל, המכהן כיו"ר דירקטוריון (פעיל) ושל מר דני נתנאל, המכהן כמנכ"ל החברה כך שהחברה תתקשר בהסכם ניהול עם חברת ניהול, שהינה חברה בשליטה מלאה של רישן בנין והשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה) ("הסכם הניהול" ו-"חברת הניהול", בהתאמה), לפיו תעניק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול של יו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל החברה באמצעות ה"ה אריה נתנאל ודני נתנאל, בהתאמה, בהתאם לתנאים שלהלן.

ביום 1 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בין היתר, את הארכת ועדכון תנאי העסקתם של ה"ה אריה נתנאל ודני נתנאל, כך שתנאי העסקתם יכללו, בנוסף לתנאים שהיו קבועים בהסכם הניהול, פטור מאחריות באותם התנאים הקיימים ליתר נושאי המשרה בחברה.

תנאי כהונתו העיקריים של מר אריה נתנאל - יו"ר דירקטוריון פעיל

(א) **דמי ניהול חודשיים** – בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון פעיל, מר אריה נתנאל זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 85.5 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד (כמפורט להלן) ובתוספת מע"מ כדין. דמי הניהול כאמור יעודכנו ביום ה-1 לחודש ינואר של כל שנה וביום ה-1 לחודש יולי של כל שנה במהלך תקופת הסכם הניהול, על פי העלייה במדד המחירים לצרכן שהיא תקף באותה עת לעומת המדד אשר פורסם ביום 15.6.2016, כאשר בכל מקרה דמי הניהול לא יפחתו מהסך האמור לעיל. נכון למועד הדוח, דמי הניהול החודשיים הינם בסך של כ-88 אלפי ש"ח.

(ב) **מענק** – מר אריה נתנאל יהיה זכאי למענק הנגזר כולו מהרווח השנתי של החברה (במאוחז), בכפוף לעמידה בתנאי סף ובהתאם למנגנון שלהלן:

1. **תנאי סף למענק** – הרווח השנתי (כהגדרתו להלן) הממוצע במהלך תקופה של שלוש השנים האחרונות (השנה הקלנדרית בגינה מוצע לשלם מענק ושתי השנים הקלנדריות שקדמו לה) הינו 15 מיליון ש"ח לפחות.

"**רווח שנתי**", לעניין סעיף זה- רווח שנתי לפני מס, ולפני חישוב המענקים, כפי שיופיע בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה.

2. **גובה המענק** – בכפוף לעמידה בתנאי הסף (כמפורט לעיל) ישולם למר אריה נתנאל מענק בגין כל שנת כספים בשיעור של 2% שיגזרו מהרווח השנתי כאמור.

3. **תקרת מענק** – בכל מקרה, יוגבל המענק השנתי למר אריה נתנאל לתקרה של עד 4 פעמים דמי ניהול חודשיים, בתוספת הצמדה למדד (כמפורט בס"ק א' לעיל) ובתוספת מע"מ כדין.

4. **עיתוי תשלום** – המענק ישולם לגבי כל שנה קלנדרית לא יאוחר ממועד תשלום דמי הניהול הראשונים שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

5. **חלקיות המענק ותקופת אכשרה** – מר אריה נתנאל יהיה זכאי למענק רק בתנאי שיועסק בחברה לפחות 3 חודשים בשנה בגינה מוענק המענק. היה ומר אריה נתנאל יסיים את תפקידו לפני תום השנה הרלוונטית, יחושב המענק בהתאם לתוצאות הרבעון האחרון בו היה מועסק בחברה.

6. **העדר זכויות נלוות בגין תשלום המענק** – במידה ומר אריה נתנאל יעביר את התקשרותו עם

החברה מהסכם ניהול לחוזה העסקה כאמור בסעיף (ט) להלן, כל תשלום על חשבון המענק לא ייחשב כחלק מהשכר ו/או כחלק מהזכויות הנלוות לשכר.

7. השבת מענק במקרה של טעות - ככל שישתברר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם למר אריה נתנאל חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים, תוך פרק זמן של שלוש שנים ממועד תשלום המענק הרלוונטי, ישיב מר אריה נתנאל, או תשלם החברה למר אריה נתנאל, את ההפרש בין סכום המענק שקיבל לזה שהיה זכאי לו עקב התיקון האמור (תוך שקלול הפרשים, ככל שקיימים, בתשלומים וחבויות מס החלים על מר אריה נתנאל ו/או ששולמו על ידיו). השבת הסכומים הנ"ל תבוצע בדרך של קיזוז או הוספה (לפי העניין) למענק השנתי בשנה העוקבת (ככל שישולם), כאשר היתרה, במידה ותהיה, תסולק או תשולם (לפי העניין) במסגרת דמי הניהול בפריסה ל-12 תשלומים. השבה כאמור לא תחול במקרה של עדכון או תיקון הדוחות הכספיים כתוצאה משינוי בתקינה החשבונאית או בכללי הדיווח.

8. מיסוי – ככל שיהיה חיוב במס כלשהו או בתשלום חובה אחר בגין המענק השנתי (ביטוח לאומי, מס בריאות ממלכתי, וכו'), יישא בו מר אריה נתנאל על פי דין, ככל שחיוב או תשלום כאמור יחול עליו לפי דין.

(ג) חבילת תקשורת (טלפון, מחשב, עיתונים וכד') - החברה תעמיד לחברת הניהול ולשימושיו של מר אריה נתנאל חבילת תקשורת שתכלול: מכשיר טלפון סלולרי, מחשב נייד, מנויים לעיתונים יומיים ומקצועיים, קו טלפון וחיבור אינטרנט בביתו של מר אריה נתנאל מהסוג שיקבע ע"י החברה. החברה תישא בכל ההוצאות הקבועות והמשתנות בגין חבילת התקשורת האמורה.

(ד) החזר הוצאות עסקיות - החברה תישא בתשלום הוצאות שיוצאו ע"י חברת הניהול בקשר עם מתן שירותי ניהול לחברה כנגד הצגת קבלות ובסך של עד 5,000 ש"ח לחודש עבור מר אריה נתנאל; בנוסף, ככל שיהיו נסיעות עסקיות לחו"ל, עלותן תוגבל לסכומים הקבועים בפקודת מס הכנסה לגבי נסיעות עסקיות לחו"ל. החזר בסכום גבוה יותר יהא כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

(ה) ביטוח, פטור ושיפוי – מר אריה נתנאל יהיה זכאי לביטוח, פטור מאחריות ושיפוי באותם התנאים הקיימים לשאר נושאי המשרה בחברה.

(ו) עלות העסקה חודשית כוללת – עלות העסקתו החודשית של מר אריה נתנאל הינה כ-88 אלפי ש"ח, בתוספת הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין (לא כולל מענק שנתי והחזר הוצאות עסקיות).

(ז) היקף המשרה – מר אריה נתנאל יעניק שירותים כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 80%.

(ח) תקופת הסכם הניהול – הסכם הניהול יהא בתוקף החל מיום 1.7.2019 ולתקופה בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(א) לחוק החברות. כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בהתראה מוקדמת מראש ובכתב של 6 חודשים ("תקופת ההודעה המוקדמת"). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, החברה וחברת הניהול תהיינה חייבות להמשיך במלוא התחייבויותיהם עפ"י הסכם הניהול, ובכלל זה תשלום דמי הניהול והחזר הוצאות.

על אף האמור, החברה תהא רשאית להודיע לחברת הניהול, בכל עת לאחר מתן הודעת הסיום, כי אין ברצונה בהמשך קבלת שירותי הניהול במהלך תקופת ההודעה המוקדמת ובמקרה כזה יגיע ההסכם לידי סיום במועד מתן הודעה כאמור ובלבד שהחברה תהיה חייבת לשלם לחברת הניהול את מלוא דמי הניהול עבור תקופת ההודעה המוקדמת.

(ט) שינוי אופן התקשרות – מר אריה נתנאל יהיה רשאי לשנות את אופן התקשרותו עם החברה מהסכם ניהול לחוזה העסקה ובלבד שכלל עלות העסקתו לחברה תישאר ללא שינוי ולא יושגו על החברה עלויות נוספות.

תנאי כהונתו העיקריים של מר דני נתנאל - מנכ"ל החברה

תנאי העסקתו של מר דני נתנאל כמנכ"ל החברה, אושרו באסיפת בעלי המניות מיום 1 באוגוסט 2019 והינם זהים לתנאי כהונתו של מר אריה נתנאל (המפורטים לעיל) למעט כמפורט להלן:

(א) **דמי הניהול החודשיים** להם זכאי מר דני נתנאל יעמדו על סך של 94.5 אלפי ש"ח בתוספת הצמדה למדד (כמפורט לעיל) ובתוספת מע"מ כדין. נכון למועד הדוח, דמי הניהול החודשיים הינם בסך של כ-97 אלפי ש"ח.

(ב) **גובה המענק השנתי** לאחר ובכפוף לעמידה בתנאי סף, יהא בשיעור של 1.5% מהרווח השנתי (כהגדרתו לעיל - ובהתאם למנגנון תשלום המענק המפורט לעיל).

(ג) **עלות העסקתו החודשית** של מר דני נתנאל הינה כ-97 אלפי ש"ח, בתוספת הצמדה למדד ובתוספת מע"מ (לא כולל מענק והחזר הוצאות עסקיות).

(ד) מר דני נתנאל יעניק שירותים כמנכ"ל החברה **בהיקף משרה מלאה** (100%).

לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתם של ה"ה אריה ודני נתנאל כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה וכמנכ"ל החברה, בהתאמה, ראו דוח זימון אסיפה (משלים) מיום 31 ביולי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-079342).

2. אישור התקשרות החברה בהסכם להעמדת שירותי התחדשות עירונית עם נתנאל בוטיק בע"מ

ביום 3 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את הארכת התקשרות החברה עם נתנאל בוטיק בע"מ, חברה פרטית בבעלות ה"ה מיכה נתנאל ומיכה נתנאל, בניהם של ה"ה אריה נתנאל ודני נתנאל - הנמנים עם בעלי השליטה בחברה ("נתנאל בוטיק"), בהסכם להעמדת שירותי התחדשות עירונית לחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביוני 2021.

להלן עיקרי תנאי ההתקשרות עם נתנאל בוטיק

(א) **תשלום חודשי** – תשלום חודשי בסך של 40,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

(ב) **הוצאות רכב** – הוצאות רכב בפועל לפי תקרה בסכום מקסימלי לחודש בסך של 6,000 ש"ח לכל אחד מה"ה מיכה נתנאל ומיכה נתנאל.

ככל ובתום תקופת ההתקשרות כאמור בסעיף (ח) להלן יחולו שני התנאים האמורים להלן במצטבר, תשיב נתנאל בוטיק לחברה את התשלומים החודשיים (כולם או חלקם) שקיבלה במהלך תקופת ההתקשרות:

1. לא החלו/פרויקטים המזכהים את נתנאל בוטיק במענק פינוי (או חלקו);

2. המענקים הצפויים בפרויקטים שהחלו/ (אף לאחר תקופת ההתקשרות) אין בהם בכדי לקזז 75% מהתשלומים החודשיים ששולמו במהלך תקופת ההתקשרות;

בתקופת ההתקשרות עם נתנאל בוטיק השלימה החברה ההתקשרות עם לפחות 80% מהדיירים בפרויקטים כדלקמן: שמעון התרסי תל אביב, צייטלין תל אביב, שטרוק תל אביב, יחזקאל תל אביב, ויצמן תל אביב ופרויקט דוד המלך תל אביב.

הפרויקטים כאמור מזכים במענק פינוי ובהתאם חל האמור בס"ק (1) ו- (2) לעיל, ויש בהם כדי לקזז 75% מתוך התשלומים החודשיים ששולמו במהלך תקופת ההתקשרות.

(ג) **קיצוז 75% מהתשלום החודשי ומהוצאות הרכב** – 75% מהתשלום החודשי ומהוצאות הרכב יקוזזו מתוך כספי המענקים להם תהא זכאית נתנאל בוטיק, כמפורט להלן.

(ד) **מענק פינוי** – נתנאל בוטיק תהא זכאית למענק בשיעור של 1% בתוספת מע"מ כדין משווי כל יחידת מגורים חדשה בפרויקט.

"יחידת מגורים חדשה" לעניין זה משמעה- דירה מבין הדירות בפרויקט שאינן מיועדות לדיירים

מכוח חוזה שייחתם בינם לבין החברה ואשר החברה רשאית לשווק אותן.

"שווי יחידת מגורים", משמע - השווי שייקבע בדוח אפס שיבוצע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בכל אחד ממועדי התשלום המפורטים להלן. מובהר כי לאחר מכירת יחידת המגורים הרלוונטית, תבוצע התאמה של השווי לתמורה שהתקבלה בפועל ע"י החברה, כאשר ככל ונתנאל בוטיק קיבלה סכומים שחושבו לפי שווי העולה על התמורה שנתקבלה בפועל, תשיב נתנאל בוטיק את ההפרש לחברה והחברה תהא רשאית לקזז את ההפרש האמור מהסכומים המגיעים לנתנאל בוטיק; ובמקרה בו התמורה תהא גבוהה מהשווי שנקבע בדוח אפס, ישולמו לנתנאל בוטיק ההפרשים, בשים לב לאמור בסעיף זה לעיל.

מענק הפינוי ישולם לנתנאל בוטיק במועדים שלהלן ולאחר קיזוז 75% מהתשלומים החודשיים שבוצעו עד לאותו מועד (כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל):

1. 10% ממענק הפינוי ישולמו עם השלמת ההתקשרות של החברה עם 80% מהדיירים בפרויקט כלשהו, במסגרת חוזה או מסמך המחייב את הדיירים החותמים לבצע את הפרויקט עם החברה ("אבן הדרך הראשונה").

2. 10% ממענק הפינוי ישולמו עם השלמת ההתקשרות של החברה עם 90% מהדיירים בפרויקט כלשהו, במסגרת חוזה או מסמך המחייב את הדיירים החותמים לבצע את הפרויקט עם החברה.

3. יתרת 80% ממענק הפינוי ישולמו במועד הוצאת היתר בנייה לפרויקט. בפרויקט המחולק לשלבים – יתרת המענק תשולם בעת הוצאת היתר בנייה לכל שלב בפרויקט או בהשלמת 100% מההתקשרויות עם הדיירים, לפי המוקדם (אך לא לפני החלטת הוועדה המקומית לאישור ההיתר לפרויקט).

אבני הדרך המפורטים בס"ק 1 עד 3 לעיל, נקבעו בהתחשב בשלבי הפרויקט העיקריים הנדרשים לצורך הוצאת פרויקטים מסוג פנוי ובינוי לפועל וזאת בהתאם לתנאים שהיו קבועים בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק פינוי ובינוי") במועד אישור התנאים.

לעניין אבן הדרך הראשונה, יצוין כי בעת אישור ההתקשרות בין החברה לבין נתנאל בוטיק, הוראות חוק פינוי ובינוי קבעו כי במקרה ולא ניתנה הסכמת כל הדיירים הנדרשת לצורך הוצאת הפרויקט לפועל, בשל סירוב בלתי סביר, רשאי הרוב המיוחס, שעמד על 80% במועד הרלוונטי, להגיש תביעה לבית המשפט נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים ("הרוב המיוחס").

במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), תשפ"ב-2021 ("חוק ההסדרים"), תוקן הסעיף המתייחס לרוב המיוחס ביחס לפרויקטים מסוג פינוי ובינוי כך שהחל ממועד התיקון בהתאם לקבוע בחוק ההסדרים, הרוב המיוחס יעמוד על 2/3 חלף 80%.

לעניין זה יצוין, כי ביום 22 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, תיקון למועד תשלום מענק הפינוי שישולם לנתנאל בוטיק בהתאם לאבן הדרך הראשונה, כך שאבן הדרך הראשונה תותאם לתיקון שבוצע לעניין זה בחוק ההסדרים. בהתאם, זכאותה של נתנאל בוטיק לקבלת 10% ממענק הפינוי תתקיים בעת התקשרות של החברה עם 2/3 מהדיירים בפרויקט כלשהו מסוג פינוי ובינוי, במסגרת חוזה או מסמך המחייב את הדיירים החותמים לבצע את הפרויקט עם החברה. יצוין כי התיקון האמור במסגרת אבן הדרך הראשונה יחול ביחס לפרויקטים מסוג פינוי ובינוי בלבד ולא יחול על פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 או תמ"א 38/1 שביחס אליהם זכאותה של נתנאל בוטיק לקבלת 10% ממענק הפינוי תיוותר בעת התקשרות של החברה עם 80% מהדיירים בפרויקט כלשהו.

דירקטוריון החברה אישר את התיקון בהתקשרות כאמור כעסקה שאינה "עסקה חריגה", לאחר שוועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ציינו בהחלטתם, בין היתר, כי התיקון האמור אינו משפיע על סכום הזכאות לקבלת מענק הפינוי של נתנאל בוטיק אלא רק על עיתוי התקיימות אבן הדרך הראשונה, כאשר ביתר סעיפי ההסכם לא יחול שינוי.

(ה) **מענק השתתפות ברווח** – בנוסף למענק הפינוי, תהא זכאית נתנאל בוטיק למענק מדורג בהתאם לרווח החשבונאי שיוכר בדוחות הכספיים המבוקרים ו/או סקורים של החברה ביחס לפרויקט הרלוונטי. המדרגה הראשונה של המענק תהא בגובה של 5% מהרווח של הפרויקט הרלוונטי וזאת ככל ששיעורי הרווח הפרויקט הרלוונטי יהיה עד לגובה של 15% מעל העלויות בפרויקט. ככל והרווח על העלויות בפרויקט הרלוונטי יעלה על שיעור של 15%, תהא נתנאל בוטיק זכאית למענק נוסף בגובה של 15% מהרווח שמעל לשיעור של 15% על העלויות בפרויקט.

מענק זה ישולם בחלוף שלושה (3) חודשים מהמועד בו נמכרו ונמסרו מלוא יחידות הדיוור בפרויקט. בחישוב הרווח יובאו בחשבון כל עלויות הקמת הפרויקט, לרבות חלק יחסי בתקורות החברה וחלק יחסי בסעיפים כלליים אחרים (שיווק, משפטיות וכדומה, כמקובל בשוק).

(ו) **תקרת תשלומים שנתיים** – על אף האמור לעיל, סך התשלומים לנתנאל בוטיק (תשלום חודשי, מענק פינוי ומענק השתתפות ברווח) בשנה קלאנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח.

ככל ובשנה מסוימת תהא זכאית נתנאל בוטיק למענקים בגין מספר פרויקטים באופן שיביא לחריגה מתקרת התשלומים השנתיים, ידחה מועד תשלום המענקים העודף עד למועד בו לא תתקיים חריגה מהתקרה האמורה או עד לסיום ההתקשרות, המוקדם מביניהם.

(ז) **היקף ההתקשרות** – נתנאל בוטיק תעמיד את שירותיהם של ה"ה מיכה נתנאל ומיכה נתנאל בהיקף שלא יפחת מ-75% משרה וזאת לטובת קידום הפרויקטים.

(ח) **סיום ההתקשרות** – ההתקשרות הינה בתוקף החל מיום 1 ביוני 2021 ולמשך תקופה של שלוש שנים, היינו עד ליום 31 במאי 2024 ("תקופת ההתקשרות"). ככל שמסיבה כלשהי תקופת ההתקשרות לא תוארך בתום תקופת ההתקשרות, נתנאל בוטיק תהא זכאית לקבלת מלוא התשלומים המגיעים לה בקשר להתקשרות, ביחס לאותם פרויקטים שלגביהם נחתמו חוזים מחייבים עם רוב הדיירים בפרויקט כלשהו.

כמו כן, הסכם ההתקשרות יהיה ניתן לביטול על ידי כל צד בהודעה בכתב ומראש בת 120 יום ("ההודעה המוקדמת"). ככל שהחברה תבטל את ההתקשרות כאמור, תהא נתנאל בוטיק זכאית לקבלת מלוא התשלומים ביחס לפרויקטים שבהם נחתמו עד לתום מועד ההודעה המוקדמת חוזים מחייבים עם רוב הדיירים, בכפוף להמשך טיפול נתנאל בוטיק בפרויקטים האמורים עד לסיומם.

(ט) **שימוש במשרדי החברה** – נתנאל בוטיק, באמצעות ה"ה מיכה נתנאל ומיכה נתנאל, תהא רשאית לעשות שימוש במשרדי החברה לצורך העמדת השירותים לחברה.

(י) **פרויקטים עם שותפים** – בפרויקטים של התחדשות עירונית שהחברה שותפה בהם עם צדדים שלישיים, ישולמו התשלומים לנתנאל בוטיק אך ורק מתוך חלקה של החברה ו/או בהתייחס ליחידות המגורים של החברה, בשים לב לאחוזי השותפות עם הצדדים השלישיים.

(יא) **פרויקט שמעון התרסי 10-12 בתל אביב** – ביחס לפרויקט זה בלבד, תהא זכאית נתנאל בוטיק ל-40% מהתשלומים המגיעים לה בגין פרויקטים אחרים, כאמור בסעיף זה לעיל.

(יב) **אי קיום יחסי עובד מעביד** – בין החברה לבין ה"ה מיכה נתנאל ומיכה נתנאל לא יחולו יחסי עובד מעביד.

(יג) נתנאל בוטיק וה"ה מיכה נתנאל ומיכה נתנאל יהיו כפופים ויפעלו לפי הנחיות הנהלת החברה ו/או דירקטוריון החברה.

(יד) בשנת 2021 רשמה החברה בספריה סך של 1,610 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול ומענק פינוי.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה עם נתנאל בוטיק כאמור לעיל, לרבות עניינם האישי של בעלי

השליטה באישור ההתקשרות, ראו דוח זימון אסיפה משלים שפרסמה החברה ביום 27 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-091578).

(ב) עסקאות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")

1. גמול דירקטורים

ביום 4 באוגוסט 2008, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לסעיף 1א(2) לתקנות ההקלות כי החל מיום 6 במרץ 2008, המועד בו עודכן הגמול המשולם לדח"צים בחברה בהתאם לתיקון מחודש מרץ 2008 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), זכאים כל הדירקטורים המכהנים בחברה ו/או אשר יכהנו בחברה (למעט חלק מהדירקטורים כמפורט להלן) לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום "הקבוע" בהתאם לדרגת החברה, כאמור בתקנות הגמול. הדירקטורים שזכאים לגמול ועבורם אושר הגמול הנ"ל הינם כל הדירקטורים בחברה כאמור, למעט הדח"צים, שלהם אושר הגמול בנפרד כאמור לעיל ולמעט דירקטורים המועסקים ו/או שיועסקו בחברה ו/או בחברות בנות של החברה בתמורה לתשלום ולמעט דירקטורים המעניקים ו/או אשר יעניקו שירותים לחברה ו/או לחברות בנות של החברה בתמורה לתשלום.

לאור האמור ולמועד הדו"ח, הדירקטורים האמורים שלהם משולם הגמול כאמור הינם ה"ה יונתן קורפל, עמית שניצר, משה כחלון (דב"ת), אירין לוי מלכה (דח"צ) ואסתר גילעז-רן (דח"צ).

סך הגמול ששולם לכלל הדירקטורים בחברה עבור שנת 2021 הסתכם לכ-481 אלפי ש"ח.

ביום 29 במרץ 2022, דירקטוריון החברה קבע אמות מידה, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), תשפ"ב-2022 (בסעיף זה: "התקנות"), שלפיהן תסווג השתתפות של דירקטור חיצוני בישיבה המתקיימת בתקופת ההגבלות, כהגדרת המונח בתקנות, תוך שימוש באמצעי תקשורת כאמור בסעיף 101 לחוק החברות, תשנ"ט-1999, כהשתתפות בישיבה רגילה ("ההשתתפות המזכה"). יצוין כי בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, ההחלטה האמורה לתשלום ההשתתפות המזכה תחול החל מיום 15 במרץ 2020 וביחס לכלל הדירקטורים של החברה הזכאים לתגמול בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 כאמור לעיל.

2. העמדת ערבות של בעלת השליטה בחברה לבנק מלווה במסגרת הסכם ליווי בניה

(א) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו בימים 20 באוגוסט 2015 ו-24 באוגוסט 2015 בהתאמה, כי רישן, בעלת השליטה בחברה, תעמיד לטובת תאגידים בנקאיים (בסעיף זה: "הבנק") ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות החברה כלפי הבנק בגין קבלת מימון לבניית פרויקט עתלית. העמדת הערבות האמורה הינה ללא תמורה.

ההחלטה כאמור אושרה בהתאם לסעיף 1(2) לתקנות ההקלות לאחר שחברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי אין בהחלטה כאמור אלא כדי לזכות את החברה.

(ב) ביום 6 בספטמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת, כי רישן, שהינה כאמור בעלת השליטה בחברה, תעמיד לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (בסעיף זה: "הבנק") ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות החברה כלפי הבנק בגין קבלת מימון לבניית פרויקט רפידים, במסגרת הסכם ליווי אשר נחתם בין החברה לבין הבנק. העמדת הערבות האמורה הינה ללא תמורה.

ההחלטה כאמור אושרה בהתאם לסעיף 1(2) לתקנות ההקלות לאחר שחברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי אין בהחלטה כאמור אלא כדי לזכות את החברה.

(ג) עסקאות אחרות

1. מדיניות תגמול

ביום 1 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית, בין היתר, את עדכון מדיניות התגמול של החברה ואת אישורה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד האסיפה. לתיאור מדיניות התגמול לנושאי המשרה של החברה, לרבות תמצית עיקרי השינויים במדיניות התגמול, ראו דוח זימון אסיפה (משלים) מיום 31 ביולי

2. התחייבות לשיפוי נושאי משרה
- ביום 1 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית, בין היתר, את התחייבות החברה למתן שיפוי לנושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים), בחברות בנות שלה, ובחברות קשורות עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה (משלים) מיום 31 ביולי 2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-079342).
3. פטור מאחריות לנושאי משרה המכהנים בחברה ובחברות בת וכפי שיכנהו בה מעת לעת
- ביום 1 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית, בין היתר, מתן פטור מאחריות לנושאי המשרה המכהנים בחברה וכפי שיכנהו בה מעת לעת, בחברות בת שלה ובחברות קשורות. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה (משלים) מיום 31 ביולי 2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-079342).
4. כהונת יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות
- ביום 1 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות את המשך כהונתו של מר אריה נתנאל כיו"ר הדירקטוריון וכהונת מר דני נתנאל, אחיו, כמנכ"ל החברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 1 ביולי 2019. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה (משלים) מיום 31 ביולי 2019 (מס' אסמכתא : 2019-01-079342).
5. התקשרות בהסכם למתן שירותי בניה עם בעלי השליטה – מגרש 102 בחולון
- ביום 3 באוקטובר 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי בניה עם בעלי השליטה בה, המחזיקים בזכויות לכ- 11 יחידות דיור במקרקעי מגרש 102 בחולון¹ (בסעיף זה: "העסקה" ו-"המקרקעין", לפי העניין).
- בהתאם לנתונים שהוצגו בפני ועדת הביקורת בקשר עם העסקה, אשר כללו, בין היתר, את התמורה שתשולם בגין שירותי הבנייה ביחס לכל יחידת דיור של מי מבעלי השליטה (כ-960 אלפי ש"ח במועד אישור ההתקשרות) וכן את עיקרי ההסכם למתן השירותים כאמור (הכולל סעיפים המקובלים בהסכמים מסוג זה ואשר אינו שונה מהסכמי שירותי הבניה בהם התקשרה החברה עם צדדי ג' המחזיקים בזכויות ליחידות דיור במקרקעין האמורים), החליטה הוועדה כי המדובר בעסקה שאינה חריגה (לצורך אישורה לפי הוראות חוק החברות) לאור העובדה כי המדובר בעסקה שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, העסקה הינה בתנאי שוק ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.
- ביום 23 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה לאחר שועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק החברות, את העמדת ערבות לבעלי הקרקע במגרש 102 בקשר עם מימון שירותי הבניה ובכלל זה בעלי קרקע שהינם בעלי שליטה בחברה.
6. התקשרות משרדי עורכי הדין חיצוניים של החברה עם עוה"ד זיהבית נתנאל יאמין וזיהבית נתנאל סייג, בנויתיהן של ה"ה אריה נתנאל ודני נתנאל, בהתאמה, הנמנים עם בעלי השליטה בחברה, בקשר להעמדת שירותים משפטיים לחברה בהקשר לחלק מהפרויקטים של החברה
- ביום 9 בינואר 2020, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 271 לחוק החברות, לאחר שועדת הביקורת בשיבתה מיום 7 בינואר 2020 סיווגה את התקשרות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, את התקשרות משרדי עורכי הדין חיצוניים של החברה בקשר לשילוב ו/או שיתוף עוה"ד זיהבית נתנאל יאמין וזיהבית נתנאל סייג בנויתיהן של ה"ה אריה נתנאל ודני נתנאל, בהתאמה ("עוה"ד נתנאל") בהעמדת שירותים משפטיים לחברה בהקשר לחלק מהפרויקטים של החברה, באופן

¹ לפרטים בדבר זכויות בעלי השליטה בכ- 11 יחידות דיור במקרקעין ראו דוח מתקן בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 30 ביוני 2015 (מס' אסמכתא : 2015-01-061104) וכן דוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה כאמור מיום 5 ביולי 2015 (מס' אסמכתא : 2015-01-064920).

שחלק מהשירותים המשפטיים ביחס לפרויקט רלוונטי, יועברו על ידי עורכי הדין החיצוניים של החברה לטיפול עוה"ד נתנאל. בתמורה להעמדת השירותים המשפטיים על ידי עוה"ד נתנאל יהיו רשאים לשלם משרדי עוה"ד החיצוניים של החברה עד מחצית משכ"ט שיגבה על ידם מטיפול בפרויקט הספציפי שיטופל על ידי עוה"ד נתנאל אך בכל מקרה סכום התמורה לא יעלה על 0.5% ממחירי הדירות בתוספת מע"מ, שיטופלו על ידי עוה"ד נתנאל.

למען הסר ספק, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ציינו בהחלטתם כי תנאי ההתקשרות בין החברה לבין משרדי עורכי הדין החיצוניים יהיו ללא שינויים מהותיים, באופן שלא יושגו על החברה עלויות נוספות, ולפיכך, תנאי ההתקשרות בין החברה לעורכי הדין החיצוניים שישתפו וישלבו את עוה"ד נתנאל בהעמדת חלק מהשירותים המשפטיים הינם הוגנים וסבירים בנסיבות העניין.

למיטב ידיעת החברה במהלך שנת 2021 שולמו על ידי משרדי עוה"ד חיצוניים לעוה"ד נתנאל סך של כ- 729 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ.

7. ביום 11 באפריל 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, רכישת דירה על ידי אחותם של ה"ה אריה נתנאל- יו"ר דירקטוריון החברה ודני נתנאל מנכ"ל החברה מבעלי השליטה בחברה, בפרויקט החברה בחולון בתמורה לסך של כ-2.3 מיליון ש"ח. דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור לאחר שועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין לרבות ביחס להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות בקשר עם קיום הליך תחרותי וסיווג את העסקה כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות.

8. ביום 11 בנובמבר 2021 זכתה החברה ביחד עם מר משה תמר שהינו "קרוב" כהגדרת המונח בחוק החברות, של בעלי השליטה בחברה (בסעיף זה: "**מר תמר**"), בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה, בחלקים לא שווים של מלוא הזכויות המיועדות כנדל"ן להשקעה, בחלקה 111 גוש 6015 בחולון שהינם למועד הדוח ביעוד לחקלאות (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**") וזאת בתמורה לסך של כ-65 מיליון ש"ח ביחס למלוא (100%) מהזכויות במקרקעין. טרם רכישת המקרקעין במסגרת ההתמחרות, כ-21.92% מהמקרקעין הוחזקו ע"י החברה, כ-13.46% על ידי מר תמר והיתרה ע"י צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. במסגרת ההתמחרות כאמור, השלימה החברה רכישה של 51.91% נוספים במקרקעין בתמורה לסך של כ-33.7 מיליון ש"ח, ומר תמר, השלים רכישת 12.68% מהזכויות במקרקעין התמורה לסך של כ-8.44 מיליון ש"ח; כך שלאחר רכישה זו תחזיק החברה ב-73.86% מהזכויות במקרקעין והצד הקשור יחזיק 26.14% מהזכויות במקרקעין.

ביום 30 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה את רכישת המקרקעין, במסגרת ההתמחרות, ביחד עם מר תמר וזאת לאחר שועדת הביקורת החליטה בישיבתה לסווג את ההתקשרויות כעסקה שאינה "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק החברות.

9. ביום 21 בדצמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, מכירה משותפת של חלק מזכויות הבניה העודפות בפרויקט 113 בבעלותם של החברה וקבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ למר אבנר נתנאל, מבעלי השליטה בחברה ואחיהם של ה"ה אריה נתנאל- יו"ר דירקטוריון החברה ודני נתנאל מנכ"ל החברה, בתמורה לסך של כ-30 אלפי ש"ח (חלקנו). דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור לאחר שועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין לרבות ביחס להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות בקשר עם קיום הליך תחרותי וסיווג את העסקה כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות.

10. בשנת 2018 נתגלתה טעות, בתום לב, שנבעה ממערכת היחסים רבת השנים ותקופת המעבר שהתארכה ליישום ההפרדות משירותי אדם נתנאל בע"מ (לשעבר- ליהקום בע"מ) חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה ("**אדם נתנאל**"), אשר הביאו לחתימה ביום 20 לספטמבר 2018, על הסכם גמר חשבון בין אדם נתנאל לבין החברה ("**הסכם גמר חשבון**") המתייחס לשלושה רכיבי עלויות, עלות שכר שני עובדים, עלות שכירות שטחים נוספים וכן גמר חשבון בגין התחייבות לשיפוי החברה על ידי אדם נתנאל לגבי עלויות השלמה ואחריות טיב ובדק בפרויקטים שבנתה עבור החברה.

ביום 23 בדצמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בהסכם גמר חשבון כאמור לאחר שועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין וסיווגה את העסקה כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי משלים שפרסמה החברה ביום 17 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-019894) וכן ביאור 27.8 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2021 המצורפים לדוח זה.

(ד) הסדר תיחום פעילות

בעלי השליטה בחברה פעילים בענף הבניה, התשתית והנדל"ן באמצעות החברה וחברות אחרות שבשליטתם. בעלי השליטה בחברה מרכזים את פעילותם בתחום הבניה למגורים ומסחר במסגרת פרויקטים חדשים באמצעות החברה, באופן שהצעות ופניות חדשות לרכישת מקרקעין מהותיים לבנייה למגורים ומסחר מופנות תחילה לחברה, ובמידה והחברה (בכפוף להחלטת ועדת הביקורת) לא חפצה לרכוש את אותם מקרקעין, בעלי השליטה בחברה רשאים לבחון את אותן ההצעות ("ההסדר").

הצדדים להסדר הינם החברה מצד אחד וחברות פרטיות המוחזקות על ידי רישן ו/או במישרין על ידי האחים נתנאל מצד שני. ההסדר בתוקף החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, הוא אינו תחום בזמן, אינו הסדר שבכתב ואשר לעניין רכישת מקרקעין מהותיים לבנייה למגורים ההסדר משקף התחייבות, שתוארה בתשקיפי החברה, ואשר הורחבה לאחר בחינה מחדש גם לרכישת מקרקעין מהותיים לבנייה למסחר.

יובהר כי ממועד ההתקשרות בהסדר ועד למועד דוח תקופתי זה לא היו מקרים בהם הובאו בפני החברה עסקאות מהותיות מכוח ההסדר אשר נדחו על ידי החברה ואשר מי מבין האחים נתנאל התקשרו בעסקאות כאמור.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה סמוך למועד הדוח

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה כאמור, ראו דוח מצבת החזקות בעלי עניין שפרסמה החברה ביום 13 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-006487).

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד הדוח

לפרטים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2021 המצורפים לדוח זה.

תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח

לפרטים אודות מרשם בעלי מניות החברה ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-006019).

תקנה 25א': מען רשום

המען הרשום של החברה – רח' סוקולוב 48, חולון, 5832201.

מספר הטלפון והפקס של החברה – טל': 03-5059998 פקס: 03-5012276.

כתובת הדואר האלקטרוני של התאגיד – dani@netanel.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של החברה בתאריך הדוח

שם	אריה נתנאל- יו"ר דירקטוריון	יונתן קורפל	אירין לוי מלכה
המועד שבו החל לכהן כדירקטור	15.9.1999	15.9.1999	10.5.2017
מספר ת.ז.	53557211	008264343	304536246
שנת לידה	1955	1946	1960
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	רח' יערי 12, תל אביב	רח' אופנהיימר 1, תל אביב	דקל 9, אשדוד
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	ועדת ביקורת, ועדת לבחינת דוחות כספיים וועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת לבחינת דוחות כספיים וועדת תגמול
דח"צ/בלתי תלוי	לא	לא	דח"צ
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת כשירות מקצועית
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	יו"ר דירקטוריון החברה ומנהל בחברת רישן בנין והשקעות בע"מ- בעלת השליטה בחברה.	לא	לא
השכלה	תיכונית	תואר ראשון ותואר שני במדעי החברה מטעם אוניברסיטת ת"א.	תואר ראשון ושני במשפטים. מוסמכת כעורכת דין משנת 1995.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	יו"ר דירקטוריון החברה ומנהל חברות הבניה של משפחת נתנאל, כמפורט להלן.	מרצה באוניברסיטת בן גוריון.	עורכת דין- בעלת משרד עצמאי. נוטריון ומגשרת.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור	רישן בנין והשקעות בע"מ, א.ד.מ נתנאל בנייה בע"מ, מ.א. נתנאל חברה לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ, אחים נ. נתנאל חברה לבנין ועבודות ציבוריות בע"מ, גבעת המוזיאון רחובות בע"מ, א. נתנאל תיירות ונופש בע"מ.	אין	אין
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	בעל שליטה בתאגיד ואחיהם של בעלי העניין בחברת רישן בנין והשקעות בע"מ ושל דני נתנאל- מנכ"ל החברה	לא	לא
אם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	כן	לא

שם	אסתרי גילעז-רן	עמית שניצר	משה כחלון
המועד שבו החל לכהן כדירקטור	26.3.2020	11.12.2017	14.11.2021
מספר ת.ז.	025682154	023944283	056663719
שנת לידה	1974	1968	1960
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	יפה נוף 1/803, גבעתיים	הקשת 10, קריית אונו	רח' הירקון 45, חיפה
חברות בוועדות הדירקטוריון	ועדת ביקורת, ועדת תגמול וועדה לבחינת דוחות כספיים	לא	ועדת ביקורת וועדה לבחינת דוחות כספיים
דח"צ/בלתי תלוי	דח"צ	לא	בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	בעל כשירות מקצועית
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא
השכלה	תואר ראשון בניהול – האוניברסיטה הפתוחה. לימודי רישיון רואת חשבון – מכללה למנהל. תואר שני במנהל עסקים – אוניברסיטת בן גוריון. דוקטורט בחשבונאות ומיסים – אוניברסיטת בן גוריון. פוסט דוקטורט בחשבונאות – אוניברסיטת NYU (ניו-יורק).	בוגר תואר במשפטים מטעם אוניברסיטת ווילס, קארדיף	בוגר לימודים כלליים - אוניברסיטת חיפה. בוגר מדעי המדינה - אוניברסיטת חיפה. בוגר משפטים - מכללת נתניה. תכנית מתקדמת למנהל עסקים - Harvard business school
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	ממונה כמומחית ע"י בית המשפט בישראל בפתרון סכסוכים משפטיים, חוות דעת והערכות שווי. דח"צית בעלת מומחיות פיננסית במספר חברות ציבוריות, בין היתר, בנק מזרחי טפחות, אוברסיז קומרס בע"מ, יוחננוף בע"מ, אורדע פרינט בע"מ וארן מחקר ופיתוח (1982) בע"מ. חברה בוועדת הבחינות בלשכת רואי החשבון ובוועדה המקצועית במועצת רואי החשבון. מרצה במגוון קורסים בתחום החשבונאות הפיננסית, מיסים, הערכת	עורך דין עצמאי	שר אוצר בממשלת ישראל. יו"ר דירקטוריון- יונט קרדיט שירותים פיננסיים בע"מ.

		שווי חברות ומימון באוניברסיטת בר אילן. ראש החוג לחשבונאות במחלקה למנהל עסקים במרכז האקדמי פרס. מנהלת קורס דירקטורים מטעם לשכת עורכי הדין בישראל.	
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור	אין	דירקטורית חיצונית בבנק מזרחי טפחות בע"מ, באוברסיז קומרס בע"מ, מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ, אורדע פרינט בע"מ ובארן מחקר ופתוח (1982) בע"מ.	יו"ר דירקטוריון יונט קרדיט שירותים פיננסיים בע"מ. דירקטור ב-vital op
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא
אם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא- בשל היותה דח"צ	לא	לא

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של החברה בתאריך הדוח

שם	דני נתנאל	אורן דואדי	עזרא יהודה
תאריך תחילת כהונה	15.9.1999	24.5.2018	24.12.2012
מספר ת.ז.	58062365	023577901	72608235
שנת לידה	1963	1968	1944
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל החברה	סמנכ"ל כספים	לא. מבקר הפנים של החברה
היותו מורשה חתימה עצמאי	כן	לא	לא
השכלה	תיכונית	בוגר מנהל עסקים וחשבונאות מטעם המכללה למנהל; בעל רישיון רו"ח	בוגר חשבונות וכלכלה ומוסמך במינהל עסקים מטעם אוניברסיטת ת"א; בעל רישיון בראיית חשבון
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	מנכ"ל החברה, מנהל בחברות הבניה של משפחת נתנאל: רישן בנין והשקעות בע"מ, א.ד.מ נתנאל בנייה בע"מ, מ.א. נתנאל חברה לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ, אחים נ.נתנאל חברה לבנין ועבודות ציבוריות בע"מ, גבעת המוזיאון רחובות בע"מ, א. נתנאל תיירות ונופש בע"מ.	עצמאי	מבקר פנים בחברות שונות.
בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	בעל שליטה בתאגיד ואחיהם של בעלי העניין בחברת רישן בנין והשקעות בע"מ ושל אריה נתנאל- יו"ר דירקטוריון החברה	לא	לא

תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד

לחברה שני מורשי חתימה עצמאיים. מר אריה נתנאל המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ומר דני נתנאל, אחיו, המכהן כמנכ"ל החברה וזאת, מכוח היותם "בני משפחה" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, היכולים לחייב את החברה, לכל דבר וענין, בחתימה משותפת של שניים מהם.

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה

משרד עובדיה פיק קריכלי ושות' - רואי חשבון ויועצים מרח' תובל 40, רמת גן.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית

(א) ביום 3 ביוני 2021 אישרה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת כהונת הדירקטורים המכהנים בחברה (למעט הדח"צים); הארכת כהונת רואה החשבון המבקר של החברה ואת הארכת התקשרות החברה עם נתנאל בוטיק בע"מ, חברה פרטית בבעלות ה"ה מיכה נתנאל ומיכה נתנאל, בניהם של ה"ה אריה נתנאל ודני נתנאל - הנמנים עם בעלי השליטה בחברה, בהסכם להעמדת שירותי התחדשות עירונית לחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביוני 2021. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה משלים שפרסמה החברה ביום 27 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-091578).

תקנה 29 א': החלטות החברה

לתנאי פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה בחברה, שהינם בתוקף במועד הדוח ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך הדו"ח: 29 במרץ 2022

נתנאל גרופ בע"מ

תפקידם:
יו"ר הדירקטוריון
מנכ"ל החברה

שמות החותמים:
(1) אריה נתנאל
(2) דני נתנאל

נתנאל גרופ בע"מ

דוח תקופתי
לשנת 2021

חלק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי לפי תקנה 9ב(א)

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות")

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של נתנאל גרופ בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דני נתנאל, מנהל כללי;
2. אורן דואדי, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות המידע; (2) בקורות על נדל"ן להשקעה; (3) בקורות על מלאי בנינים בהקמה ומלאי מקרקעין; (4) בקורות על הכנסות; (5) בקורות על עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 אינה אפקטיבית, בשל חולשות מהותיות המפורטות להלן. חולשה מהותית בבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר 2021, לפיה, החברה לא קיימה בקרה אפקטיבית ברמת הארגון (ELC) לגבי אישור עסקאות שביצעה החברה עם בעלי שליטה בה; וכי כתוצאה מכשל בזרימת המידע, לא התקיימה ליום החתימה על הסכם גמר החשבון, בקרה אפקטיבית ברמת הארגון (ELC) לגבי: אישור עסקה שביצעה החברה עם בעלי שליטה בה, ובתהליך סגירת וערכת דוחות כספיים לגבי שלמות, דיוק וגילוי של נתונים בדוחות כספיים, ויישום נאות של בחינת מהותיות טעות עבר בדוחות כספיים; וכי החברה נקטה את הפעולות הנדרשות, בפיקוח הדירקטוריון ליישום תוכנית לתיקון וריפוי החולשה המהותית.

החברה אימצה בסיוע עם יועצים מקצועיים חיצוניים ובפיקוח הדירקטוריון תכנית תיקון וריפוי של החולשה המהותית בשלושה שלבי עבודה עיקריים – (1) ניתוח מצב קיים: מיפוי וניתוח תהליכים קיימים, תהליכי גילוי, סיכונים ובקורות; (2) זיהוי פערים בהתאם לחולשה המהותית שזוהתה, והפקת תוכנית לתיקון פערים מותאמת: ניתוח סיכונים ביחס לטעות מהותית בדיווח כספי וזיהוי פערים (3) גיבוש המלצות לטיפול בפערים, גיבוש תוכנית ריפוי חולשות ודיווח לוועדת הביקורת של החברה. נוסף על כך, ההנהלה והדירקטוריון ביצעו פעולות, כמפורט להלן, כדי להבטיח כי על אף קיומן של חולשות מהותיות בבקרה הפנימית, הדוחות ערוכים בהתאם להוראות הדין. החברה סקרה ווידאה את שלמות ונאותות רשימת הצדדים הקשורים וכן את כלל הפעולות שאושרו ונרשמו בספרי החברה ווידאה שהעסקאות שבוצעו קיבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)(1) לתקנות:

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, דני נתנאל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של נתנאל גרופ בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2021 (להלן – "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרץ 2022

דני נתנאל - מנהל כללי

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורן דואדי, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של נתנאל גרופ בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2021 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרץ 2022

אורן דואדי - סמנכ"ל כספים

שותפות בית גאון

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן הענייניםעמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות על הרווח או ההפסד
7	דוחות על השינויים בהון
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-31	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי השותפות של בית גאון

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של שותפות בית גאון (להלן: "השותפות") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, את דוחות הרווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון ואת הדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של השותפות. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של השותפות לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

Crowe (Israel)

עובדיה פיק קריכלי ושות'
רואי חשבון

רמת גן, 29 במרס 2022

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
265	195	3	מזומנים ושווי מזומנים
422	-	4	פקדונות בתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש
-	4,607	5	לקוחות חייבים
3,463	1,455	6	חייבים ויתרות חובה
4,150	6,257		
נכסים בלתי שוטפים			
3,654	8,886	5	לקוחות חייבים
195,700	279,367	7	נדל"ן להשקעה
199,354	288,253		
203,504	294,510		סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	באור	
			התחייבויות שוטפות
-	138,410	8	אשראי והלוואות מתאגידי בנקאי
1	54		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
176	304	9	זכאים אחרים ויתרות זכות
177	138,768		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
103,773	-		אשראי מתאגידים בנקאיים
103,950	138,768		סה"כ התחייבויות
			הון
48,650	39,289		הון שותפים
50,904	116,453		עודפים
99,554	155,742		סה"כ הון המיוחס לשותפים
203,504	294,510		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורן דואדי
סמנכ"ל כספים

דני נתנאל
מנכ"ל

אריה נתנאל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29 במרס 2022

2019	2020	2021	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
2,378	4,050	15,839	13 א'	הכנסות
2,378	4,050	15,839		הכנסות משכירות
				סך הכל הכנסות
1,816	197	393	13 ב'	הוצאות
1,816	197	393		עלות המכר וההשכרה
				סך הכל הוצאות
562	3,853	15,446		רווח גולמי
50,260	2,110	56,997		עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
50,822	5,963	72,443		
(206)	(266)	(150)	13 ג'	הוצאות הנהלה וכלליות
50,616	5,697	72,293		רווח מפעולות רגילות
(2,430)	(872)	(7,423)	13 ד'	הוצאות מימון
-	49	679	13 ה'	הכנסות מימון
48,816	4,874	65,549		
48,816	4,874	65,549		רווח נקי לשנה (*)

(*) זהה לרווח (הפסד) הכולל

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ מיוחס לבעלי השותפות אלפי ש"ח	עודפים (הפסד) אלפי ש"ח	השקעה בהון השותפות אלפי ש"ח	
34,468	(2,156)	36,624	יתרה ליום 1 בינואר 2019
2,183		2,183	השקעת שותפים
48,186	48,186	-	רווח כולל
84,837	46,030	38,807	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
84,837	46,030	38,807	יתרה ליום 1 בינואר 2020
9,843	-	9,843	השקעת שותפים
4,874	4,874	-	רווח כולל
99,554	50,904	48,650	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
99,554	50,904	48,650	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(9,361)	-	(9,361)	משיכות שותפים
65,549	65,549	-	רווח כולל
155,742	116,453	39,289	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,186	4,874	65,549
(50,260)	(2,110)	(56,997)
2,430	823	7,423
(47,830)	(1,287)	(49,574)
(60)	(3,471)	(9,839)
(249)	(3,160)	2,008
(31)	1	53
83	19	128
(257)	(6,611)	(7,650)
(2,430)	(823)	(7,423)
(2,430)	(823)	(7,423)
(2,331)	(3,847)	902

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים והתאמות אחרות:

עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
ריבית והוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים – אחרים
עליה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו:

הוצאות מימון (בניכוי עלויות אשראי שנקפו לנכסים כשירים)

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(2,331)	(3,847)	902
1,600	(422)	422
(1,434)	(51,390)	(26,670)
166	(51,812)	(26,248)
125	45,824	34,637
2,183	9,843	(9,361)
2,308	55,667	25,276
143	8	(70)
114	257	265
257	265	195

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת- העברה מעמוד קודם
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

קיטון (גידול) בפקדונות לזמן קצר, נטו
השקעה בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
השקעת שותפים בהון השותפות

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. כללי

השותפות הוקמה ביום 21 באוגוסט, 2017 והינה בעלת נכס נדל"ן מניב ברחוב קויפמן 6 תל אביב "בית גאון" המושכר לשם הפעלת בית מלון.

ב. העקרונות עליהם מושתת ההסדר המשותף בין השותפים

ביום 21 באוגוסט 2017, כפי שתוקן בחודש אוקטובר 2017, התקשרו חברת נתנאל גרופ בע"מ ו- מאור מלונות בע"מ (להלן: "השותף") בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו ממחה השותף לנתנאל גרופ בע"מ, באופן בלתי חוזר 50% מזכויותיו ומהתחייבויותיו בהתקשרות שביצע לגבי רכישת קומות 3, 4, 5, 7, 8 ו- 14 בבניין בן 17 קומות, ברחוב קויפמן 6 בתל אביב (להלן: "הנכס"), לרבות זכויות בחניות הרשומות והלא רשומות ומלוא הזכויות כלפי שוכרים בנכס בתמורה כוללת בה תישא השותפות במימון שותפיה בחלקים שווים בסך של כ- 75 מיליון ש"ח (כולל כ- 10 מיליון ש"ח בגין הוצאות נלוות).

ההסדר המשותף הוקם על ידי הצדדים כשותפות המושתתת על מערכת החוזית מקיפה ויוצרת למעשה "גוף נפרד" (separate vehicle) בעל מבנה פיננסי נפרד שניתן לזיהוי; אינו מעניק לשותפים זכויות ישירות על הנכסים וההתחייבויות הכלולים בהסדר המשותף, אלא זכויות לנכסים ולתוצאות הפעילות, נטו של ההסדר המשותף.

בהתאם להוראות הסכם השותפות, השותף נדרש להסדיר מימון לביצוע עסקת רכישת הנכס מאחד הבנקים הגדולים בישראל בסכום שלא יפחת מ-40 מיליון ש"ח, בתנאי מימון מקובלים.

עוד הוסכם כי נתנאל גרופ בע"מ תעמיד הון עצמי בסך השווה ל-70% מההון העצמי והשותף יעמיד הון עצמי בסך השווה של 30% מההון העצמי; וכי כל סכום עודף שיועמד ע"י נתנאל גרופ בע"מ כהון עצמי, והעולה על מחצית מההון העצמי של השותפות, יחשב כהלוואה שהעמידה נתנאל גרופ בע"מ לשותף. אשר תישא ריבית בשיעור ריבית פריים בתוספת 3.5% ותפרע תוך 36 חודשים ממועד העמדתה.

ניהול וביצוע העסקה המשותפת לכל דבר וענין הקשור לנכס, יעשה באמצעות הנהלה משותפת לצדדים, אשר תפעל לפי העקרונות הבאים:

- ההנהלה המשותפת תהיה מורכבת משני נציגים לעל אחד מהשותפים, וזאת כל עוד שחלקו היחסי של מי מהשותפים לא יפחת מ-45%.
- ההנהלה המשותפת תהיה מוסמכת לקבל כל החלטה הנוגעת לנכס הנדל"ן של השותפות.
- הקוורום לדיוני ההנהלה המשותפת מחייב נוכחות של לפחות נציג אחד מכל צד.
- ההחלטות בהנהלה המשותפת יתקבלו בהחלטות רוב חברי ההנהלה המשותפת הנוכחים והמצביעים באותה ישיבה.
- כל עוד חלקו של מי מהצדדים לא פחת מ-45%, תחויב העסקה המשותפת בחתימתם של שניים מבין חברי ההנהלה המשותפת – אחד מכל צד.
- אף אחד מהצדדים לא יהיה זכאי לתשלום תמורה עבור כהונתו ו/או עבור פעילויותיו במסגרת ההנהלה המשותפת.

באירוע של DEAD LOCK בקבלת החלטות בהנהלה המשותפת של השותפות, נקבע מנגנון במבי.

בחוזה הבסיסי נקבע כי ככל שמי מהצדדים מבקש למכור את חלקו בנכס, מוקנות לצד השני זכות סירוב ראשונה לרכישת חלקו של אותו צד, וכן נקבעה זכות הצטרפות TAG-ALONG ובוררות.

ג. גילוי בדבר סיכונים ואי וודאויות ממשבר Covid 19

בשנת 2019 פקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים. אי הוודאות האמורה והפעולות שנקטו על ידי הממשלה במסגרת ההתמודדות כאמור, הביאו למשבר כלכלי בארץ ובעולם אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות בשל העלייה ברמת הסיכון ואי הוודאות. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים, בתי עסק שונים וזאת, למעט בתי עסק חיוניים שהמשך פעילותם הותר על פי ההנחיות כגון: סופרמרקטים, רשתות פארמה, בנקים, מרפאות וכו' ("הפעילויות החיוניות") וכן, נסגרו מקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי ("ההנחיות"). לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשך תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם.

החל מחודש אפריל 2020 הוסרו המגבלות באופן הדרגתי, כך שמרבית בתי עסק, החנויות והמרכזים המסחריים חזרו לפעילות וכן הותר לחזור לפעילות מלאה במקומות התעסוקה. בשל התפרצות גל נוסף של נגיף הקורונה, במהלך חודש ספטמבר 2020 נכנסה לתוקף "תכנית הרמזור", לפיה נקבע, בין היתר, כי רשויות מקומיות במדינת ישראל יסווגו לפי משתנים שונים, כאשר הפעילות בכל הרשויות מקומיות תתאפשר בהתאם למדד התחלואה שבו. בחודש ספטמבר 2020, לאחר עליה נוספת בתחלואה במדינת ישראל, הוטלו פעם נוספת מגבלות כאמור.

במהלך חודש דצמבר 2020, העניק מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) אישור חירום לחיסונה הקורונה של חברת "מודרנה" וחברת "פייזר" ונכון למועד הדוח מבצע החיסונים כנגד המגיפה נמצא בעיצומו. במקביל למבצע החיסונים, החליטה ממשלת ישראל, לאור עלייה בתחלואה, על הטלת סגר נוסף והחזרת המגבלות, כאשר החל מחודש פברואר 2021, ממשלת ישראל החלה בהסרה הדרגתית של המגבלות.

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

השווי ההוגן של הנדל"ן המניב של השותפות, מושפע משני אומדנים קריטיים - דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון. נכון למועד הדוח ובהתבסס על המידע הקיים ברשותה, 100% מהנכסים משמשים למלונאות. השותפות סבורה, בין היתר בהסתמך על חוות דעת השמאים החיצוניים עמם היא פועלת, כי שיעורי ההיוון האמורים לעיל הינם שיעורי היוון נאותים, למועד הדוח.

נוכח היקף ההשלכות המאקרו כלכליות על המשק ועל הפעילות העסקית, כתוצאה מהתפשטות הנגיף וצעדי המנע השונים שנקטו בארץ ובעולם למניעת המשך ההתפשטות, אשר למועד זה עדיין לא ניתן להעריך, אין באפשרות השותפות להעריך בשלב זה את השלכות האפשרויות על פעילותה.

השותפות מעריכה כי יש לה יכולת טובה להתמודדות עם השלכות המשבר. השותפות עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות המשבר, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות השותפות, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשך הפגיעה בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של השותפות או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

באור 1 - כללי (המשך)

המידע בדבר השפעות התפשטות נגיף הקורונה, לרבות ההשפעות על פעילות השותפות ודוחותיה, מהווה תחזיות והערכות בלבד שהתממשותן אינה ודאית והמבוססות על הערכות השותפות ועל אינפורמציה הקיימת נכון למועד הדוח.

תחזיות והערכות השותפות כאמור לעיל עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או עלולות להיות שונות מההערכות והתחזיות הנוכחיות של הנהלת השותפות, בשל גורמים שונים, לרבות קצב המשך התפשטות הנגיף ופעולות רגולטוריות, התקופה בה תחולנה מגבלות על פעילות עסקית בישראל ובעולם ושינויים בביקוש בשווקים בהם פועלת השותפות.

ד. הגדרות

דוחות כספיים אלה –

שותפות בית גאון מספר עוסק מורשה לצרכי מס ערך מוסף 558325973	השותפות
נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "נתנאל") ומאור מלונאות ונופש נכסי נדל"ן בע"מ (להלן: "מאור מלונאות").	השותפים
כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.	בעל שליטה, בעלי עניין
כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי 24.	צדדים קשורים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המתוארים להלן, יושמו באופן עקיב לכל התקופות המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של השותפות ערוכים על בסיס העלות, למעט פריטים הנמדדים בשווי הוגן, לרבות נדל"ן להשקעה.

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן- תקני IFRS), וכן בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

אומדנים והנחות

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

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי השותפות ואשר שינוי מהותי בהם ובהנחות שבבסיסם עשויים לשנות באופן מהותי את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה.

מחזור פעילות

תקופת המחזור התפעולי של השותפות כהגדרתה בתקן חשבונאי בינלאומי 1 הינה שנה.

ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

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

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

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

תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד השותפות, הסתמכה השותפות על חוות דעת יועציה המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

קביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה מבוססת על גישת ההשוואה, או גישת היוון ההכנסות. גישת ההשוואה מבוססת על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. בהפעלה את שיקול דעתה לוקחת השותפות בחשבון מידע ממגוון מקורות שונים ומשתמשת בשיטת השוואת מחירים בשוק פעיל בגין נכסים מסוגים שונים, בתנאים שונים או מיקום שונה (או בכפוף לחוזי חכירה שונים או חוזים אחרים), המותאמים כדי לשקף את ההבדלים האמורים ו/או בהתאם למחירים שנקבעו לאחרונה בגין נכסים דומים בשווקים פעילים פחות, המותאמים על מנת לשקף שינויים שאירעו בתנאי שוק המקרקעין הרלבנטי מאז תאריך ביצוע העסקאות אשר הושלמו במחירים האמורים. בהיעדר מידע כאמור, השותפות קובעת את שווי הנדל"ן להשקעה לפי גישת היוון ההכנסות. בהפעלת שיקול הדעת לוקחת השותפות בחשבון מידע ממגוון מקורות שונים, ביניהם תחזיות בגין תזרימי מזומנים צפויים אשר צפויים להתקבל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקל שהוא מטבע הפעילות של השותפות.

מטבע הפעילות הוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת השותפות ואת עסקאותיה. לפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון.

בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שניזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים או משועבדים, או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידיית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של השותפות.

ה. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש עצמי או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. העלות של נדל"ן להשקעה שנרכש כוללת את מחיר רכישתו וכן כל הוצאה שניתן לייחס במישרין, לרבות שכר טרחה של יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים.

לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק לתאריך הדוח על המצב הכספי. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח רווח והפסד במועד התהוותם בסעיף נפרד. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לתאריכי הדוחות הכספיים השנתיים מתבססת השותפות, בעיקר על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

סעיף נדל"ן להשקעה כולל גם נדל"ן שנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד כדלקמן :

1. לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הנדל"ן בהקמה.
2. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

1. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך תקופת הכשרתם והכנתם עד למועד בו הינם ראויים לשימוש. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע משוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

2. מכשירים פיננסיים

המדיניות החשבונאית שמיישמת השותפות החל מיום 1 בינואר 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 9 (IFRS 9), הינה כדלקמן :

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

השותפות מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן :

(1) המודל העסקי של השותפות לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(2) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. השותפות מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר :

המודל העסקי של השותפות הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.
כמו כן, במועד ההכרה לראשונה השותפות יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. השותפות מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר :

המודל העסקי של השותפות הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים ; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. השותפות מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

ד. מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, השותפות ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

השותפות מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

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

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

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

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

לשותפות נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, ולמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. השותפות בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. גריעת נכסים פיננסיים

השותפות גורעת נכס פיננסי במקרים בהם :

- א. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- ב. השותפות מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי השותפות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- ג. השותפות מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

- במועד ההכרה לראשונה, השותפות מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
- לאחר ההכרה הראשונית, השותפות מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט למקרים הבאים :
- (1) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - נגזרים ;
 - (2) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה ;
 - (3) חוזי ערבות פיננסית ;
 - (4) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק ;
 - (5) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

- במועד ההכרה לראשונה, השותפות מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.
- לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.
- בנוסף, במועד ההכרה לראשונה השותפות ייעדה התחייבות פיננסית (יש לתאר את ההתחייבות הספציפית ואת הקריטריון בתקן שמתקיים לצורך ביצוע הייעוד) כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

השותפות גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת, דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, השותפות בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, השותפות מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה השותפות בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

7. נגזרים משובצים

בהתאם להוראות התקן נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.

הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

8. חשבונאות גידור

מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

השותפות מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של השותפות לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור שווי הוגן

שינוי בשווי ההוגן של הנגזר (הפריט המגדר) והפריט המגודר מוכרים ברווח או הפסד.

במקרים של גידור שווי הוגן המתייחס לפריט המגודר המוצג לפי עלות מופחתת, ההתאמות ליתרה בדוחות הכספיים מוכרות ברווח או הפסד על פני התקופה הנוטרת עד לפירעון. התאמות למכשירים פיננסיים מגודרים המוצגים תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית מוכרות ברווח או הפסד. כאשר הפריט המגודר נגרע, יתרת ההתאמות של שווי הוגן שטרם הופחתה מוכרת ברווח או הפסד באותו מועד.

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

השותפות מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור או חלקם, מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי). כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש. כאשר השותפות מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר.

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

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

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

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

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

י. הכרה בהכנסות

הכנסות מדמי שכירות

הכנסה מדמי שכירות מוכרת ונמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שהתקבלה או שתתקבל, בהתחשב בתשלומים שנקבעו בתנאי החוזה, בניכוי מיסים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. השותפות מעריכה את סכום ההכנסה בו יש להכיר בהתחשב בקריטריונים ספציפיים על מנת לקבוע האם היא מתפקדת כספק עיקרי או כסוכן.

הכנסה תוכר בדוחות על רווח או הפסד, עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

י. מיסים על הכנסה

השותפות אינה נישמוה לצורכי מס, חבות המס בגין פעילותה העסקית של השותפות חלה על השותפים.

יא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים קיימים ופרשנויות חדשות של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (להלן - תקני IFRS חדשים):

(1) תיקון 1, IAS, הצגת דוחות כספיים בדבר סיווג התחייבות שוטפות או בלתי שוטפות

בחודש ינואר 2020 פורסם על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) העוסק בסיווג של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות (להלן - "התיקונים").

התיקונים כוללים הבהרה אודות אופן בחינת סיווגן של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות ולפיהן הסיווג ייגזר אך ורק מהזכויות המוקנות לישות נכון לסוף תקופת הדיווח. כמו כן, מובהר כי המסקנה לא תושפע מהערכות וציפיות ההנהלה אודות מימוש זכות המוקנית לשותפות לדחיית מועד סילוק התחייבות.

עוד מובהר במסגרת התיקונים כי "סילוק" משמעו העברה של מזומנים, מכשירי הון, נכסים אחרים או שירותים לצד שכנגד שמשמעותה ביטול של ההתחייבות. היישום לראשונה של התיקונים יתבצע בדרך של יישום למפרע לתחילת תקופת הדיווח השנתית שתחילתה ביום 1 בינואר 2022 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם של התיקונים הינו אפשרי.

ליישום לראשונה של התיקונים לא צפויה השפעה מהותית על סיווג התחייבויות בדוחות על המצב הכספי.

(2) תיקון 8, IAS, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי פורסם על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - "התיקון").

מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על השינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. אימוץ מוקדם של התיקון אפשרי.

באור 3 - מזומנים ושוי מזומנים

לשותפות יתרות בשקלים חדשים בחשבונות בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 195 אלפי ש"ח ו- 265 אלפי ש"ח לימים 31.12.2021 ו- 31.12.2020, בהתאמה.
יתרות המזומנים אינן משועבדות ואינן מוגבלות בשימוש.

באור 4 - פקדונות בתאגידים בנקאיים מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
422	-	פיקדונות מוגבלים בשימוש
422	-	

באור 5 - לקוחות חייבים לזמן קצר וזמן ארוך

יתרות לקוחות לזמן קצר בסך 4,607 אלפי ש"ח ו- 0 אלפי ש"ח ולזמן ארוך בסך 8,886 אלפי ש"ח ו- 3,654 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 בהתאמה, מייצגים חוב של שוכר נכס הנדל"ן אשר צד קשור לשותף בעסקה המשותפת.
הנהלת השותפות בדיעה כי סיכון האשראי הנובע לשותפות מיתרת השוכר, הינו זניח ויתרה זו משקפת את השווי ההוגן של החוב, ראה גם באור 7 ד'.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,870	1,309	מורכב כדלקמן:
593	146	מוסדות
3,463	1,455	אחרים

באור 7 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
90,120	105,510	עלויות רכישה
7,239	8,771	מס רכישה
1,440	1,440	עמלת תיווך
642	876	משפטיות
52,370	109,367	עליית ערך
665	665	אחרות
4,028	4,028	עלויות אשראי
1,292	1,297	תכנון מלון
37,904	47,413	עלויות הקמת מלון
195,700	279,367	

ב. מדידת שווי הוגן של מבנים נדל"ן להשקעה:

בהערכת השווי של מבני נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה וכן בשיטת היוון תזרימי המזומנים, בהתאם להערכה שביצע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך (ראה גם ביאור 22). בשיטת ההשוואה השווי נקבע כאמור לעיל בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה (רמה 2), קביעת השווי ההוגן בשיטת היוון תזרימי מזומנים מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרוייקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל; והם מדורגים ברמה 3 של תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 13 (IFRS 13).

ג. נדל"ן להשקעה - "בית גאון" בתל אביב

נדלן להשקעה "בית גאון" בתל אביב הינו בניין בן 17 קומות, ברחוב קויפמן 6 בתל אביב (להלן: "הנכס"), לרבות זכויות בחניות הרשומות והלא רשומות ומלוא הזכויות כלפי שוכרים בנכס המוחזק על ידי השותפים במסגרת הסדר משותף, בחלקים שווים, (להלן: "הנכס").

ההסדר המשותף הוקם על ידי הצדדים כשותפות המושתתת על מערכת חוזית מקיפה ויוצרת למעשה "גוף נפרד" (separate vehicle) בעל מבנה פיננסי נפרד שניתן לזיהוי.

לשם מימון עסקת רכישת הנכס ושיפוצו והתאמתו לבית מלון, נטלה השותפות הלוואה מבנק הפועלים בסך כ- 57.5 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור הפריים + 1.95%.

ביום 28 בינואר 2018, התקשרה השותפות בהסכם לרכישת שטח נוסף של כ- 616.1 מ"ר למסחר במקרקעין הידועים כחלקה 9 בגוש 7003 בבית גאון בתל אביב וזאת בתמורה לסך של כ- 13,000 אלפי ש"ח.

ביום 20 ביוני 2018, התקשרה השותפות, בהסכם לרכישת חנות בשטח של כ- 125.4 מ"ר בקומת הקרקע של בית גאון הידועים כ-תת חלקה 8, חלקה 9 בגוש 7003, וזאת בתמורה לסך של כ- 2,200 אלפי ש"ח

בהמשך למזכר העקרונות מיום 21 בפברואר 2019, התקשרו השותפים והשותפות בהסכם לפיו תשכיר השותפות לצד קשור לשותף מאור מלונאות ("השוכר"); את מלוא זכויותיה בנכס, לשם הקמת והפעלת בית מלון; ביום 23 ביוני 2019 נחתם הסכם השכירות ("הסכם") ונכנס לתוקף ביום 18 ביולי 2019.

שכירות הנכס הינה לתקופה בת 10 שנים, כאשר לשוכר מוקנית אופציה להאריך את תקופת השכירות בשלוש תקופות שכירות נוספות העומדות על 5 שנים כל אחת פרט לאופציה האחרונה, העומדת על 4 שנים ו-11 חודשים. (להלן: "תקופות האופציה").

דמי השכירות שישלם השוכר לשותפים באמצעות השותפות יהיו בסך של 16 מיליון ש"ח בשנה צמודים למדד המחירים לצרכן, והם יעלו ב 5% בכל אחת מ- 3 תקופות האופציה. השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות במהלך ששת חודשי השכירות הראשונים, בהם יושלמו עבודות בינוי בנכס.

השוכר מחוייב להשלים את עבודות הבינוי במושכר כאמור עד תום 12 חודשים ממועד קבלת הנכס, כאשר השותפות במימון שותפיה תישא בעלות עבודות השוכר עד לסך של 42.7 מיליון ש"ח.

ביום 24 בדצמבר 2020 נחתמה תוספת להסכם שכירות מיום 23.6.2019 בין השוכר לשותפות לפיה עודכנו הוראות הסכם השכירות, כדלהלן:

- (1) השוכר יחל לשלם דמי שכירות לשותפות החל מיום 1.12.2020.
- (2) תשלום דמי השכירות בגין תקופת השכירות שהחל מיום 1.10.2020 וכלה ביום 28.2.2021 בסך כולל של כ- 6.12 מיליון ש"ח, יושלמו ב- 36 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 1.3.2022, כשהם צמודים למדד ויישאו ריבית בגובה 5.5% לשנה, ראה ביאור 13 ה.
- (3) בתקופת השכירות החל מיום 1.3.2021 וכלה ביום 28.2.2022 ישלם השוכר את דמי השכירות החלים עליו לפי חוזה השכירות, כך שמחצית מדמי השכירות החודשיים בסך של כ- 667 אלפי ש"ח לחודש, יושלמו ע"י השוכר לשותפות במועדם על פי ההסכם; והמחצית הנותרת של דמי השכירות לתקופה הרלוונטית בסך כולל של כ- 8 מיליון ש"ח, הפרשי הצמדה וריבית שנתית בגובה של 5.5%, יושלמו ע"י השוכר ב- 36 תשלומים חודשיים שווים החל מיום, ראה ביאור 1.3.2022, ביאור 13 ה.

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ביום 20 בדצמבר 2020, התקשרו השותפים והשותפות בהסכם עם צד ג' לרכישת יחידה בקומה ראשונה של בניין ברחוב קויפמן 6 בתל אביב הידוע כגוש 7003 חלקה 9 תת חלקה 88 בשטח רשום של 353.5 מ"ר בתמורה לסך של כ- 6,714 אלפי ש"ח. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, שולמה הושלמה העסקה ושולמה מלוא התמורה.

ביום 24 בדצמבר 2020, התקשרו השותפים והשותפות בהסכם עם צד ג' לרכישת יחידה בקומה שניה של בניין ברחוב קויפמן 6 בתל אביב הידוע כגוש 7003 חלקה 9 תת חלקה 97 בשטח רשום של 928.4 מ"ר בתמורה לסך של כ- 16,786 אלפי ש"ח.

ליום הדוח על המצב הכספי השווי ההוגן של הנכס מסתכם לסך של 278.4 מיליון ש"ח, בהתבסס על הערכת שווי שנערכה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ליום 30 בספטמבר 2021, בהתאם לגישות הבאות: היוון הכנסות, מודל הכלכלי וההשוואה לנכס גמור, כולל את השווי ההוגן של תתי חלקות 88, 97, 17 ו- 18 אשר נרכשו במהלך תקופת הדיווח בעלות כוללת של 24,237 אלפי ש"ח.

בהסתמך על הערכת השווי, רשמה העסקה המשותפת בתקופת הדיווח עלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן בסך של כ- 56,997 אלפי ש"ח.

בהערכת השווי, בהתאם לגישת היוון ההכנסות, עשה מעריך השווי שימוש בשיעור ריבית של 7% להיוון תזרימי המזומנים ב- 10 שנים הראשונות ו- 7.5% בשנים הבאות ולצמיתות. יחד עם זאת, לצורכי בקרה מעריך השווי העריך את הנכס גם בגישת ההשוואה ובגישת המודל הכלכלי.

בביצוע הערכות שווי מסוג זה קיימים אומדנים משמעותיים שמעצם טבעם עשויים להיות שונים משמעותית מההוצאות שיתקבלו בפועל, ואשר בגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בעתיד.

אומדנים אלה מתייחסים להערכת דמי השכירות הראויים של שטחי מלונאות, מסחר ומשרדים שטרם הושכרו, שיעורי ההיוון (המשקפים את ההערכות הקיימות בשוק במועד ביצוע הערכות השווי בהתייחס לתזרימי המזומנים ועיתויים), מרכיב דחייה של שכר דירה למלון ועלויות צפויות להשלמת הפרויקט.

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. ניתוח רגישות

להלן השפעת שינויים בשיעור התשואות הממוצעות ששימשו בהערכות שווי הנכסים על שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021:

+0.7%	+0.35%	-0.35%	-0.7%
(1,949)	(974)	974	1,949

באור 8 - הלוואות מתאגיד בנקאי

הלוואות מתאגיד בנקאי נקובות בש"ח בסך 138,410 אלפי ש"ח, נושאות רבית $prime + 2.25\%$ ועומדות לפירעון בתקופה של עד 12 חודשים ממועד הענקתם.

ההלוואות מובטחות בשיעבוד נכס הנדל"ן של השותפות, ראה ביאור 11 ו- 14 ב'.

באור 9 - זכאים אחרים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		הרכב:
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
120	240	דמי ניהול לנתנאל גרופ בע"מ
56	64	אחרים
176	304	

באור 10 - התקשרויות

לגבי התקשרות בהסכם שכירות עם צד קשור לשותף בשותפות, ראה באור 7.

באור 11 - שיעבודים

להבטחת התחייבויותיה של השותפות כלפי תאגיד בנקאי, בסך של כ- 138 מיליון ש"ח ליום הדוח על המצב הכספי, שיעבדו השותפות והשותפים, בשיעבוד ראשון בדרגה את זכויותיהם בנכס הנדל"ן שבבעלות השותפות, ראה ביאור 8 לעיל.

באור 12 - הון שותפים

ליום 31 בדצמבר		הרכב:
2020	2021	
48,650	39,289	הון השותפות
50,904	116,453	רווחים מצטברים
99,554	155,742	

באור 13 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות הרווח וההפסד

א. הכנסות מדמי שכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,378	4,050	15,839	הכנסות

החל משנת 2020, מרבית הכנסות השותפות נובעות משכירות נכס הנדל"ן ללקוח שהינו צד קשור לשותף בשותפות, ראה באורים 7 ו-14.

ב. עלות ההשכרה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,816	197	393	אחזקה, חשמל ומים עירוניים (1)
1,816	197	393	

(1) החל משנת 2020, בהתאם להסכם השכירות, בעלות המיסים עירוניים ועלויות חשמל בגין השטחים המושכרים למלונאות נושא השוכר, עד שנת 2020 נשאה בעלויות אלה השותפות, ראה באור 7 ג'.

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ההרכב:
120	120	120	דמי ניהול לנתנאל גרופ בע"מ (שותף בשותפות)
86	146	30	שירותים מקצועיים
206	266	150	

בהתאם להסכם השכירות זכאית נתנאל גרופ בע"מ לדמי ניהול שנתיים בסך של 120 אלפי ש"ח.

באור 13 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות הרווח וההפסד (המשך)

ד. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,430	872	7,423
2,430	872	7,423

הוצאות מימון בגין הלוואה למימון נכס נדל"ן

סה"כ

ה. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	49	679
-	49	679

רבית על חוב שוכר, ראה ביאור 7

באור 14 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים

ליום שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49	679
3,605	12,814
120	240

חוב רבית שוכר צד קשור לשותף, ראה ביאור 7

חוב שכירות צד קשור לשותף, ראה ביאור 5 ו-7
דמי ניהול לנתנאל גרופ, ראה ביאור

13 ג'

באור 14 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	49	679	הכנסות ריבית משוכר צד קשור לשותף, ראה ביאור 7
-	3,955	15,744	הכנסות דמי שכירות מצד קשור לשותף, ראה ביאור 7
120	120	120	דמי ניהול לנתנאל גרופ, ראה ביאור 13 ג'

ג. ערבויות

להבטחת מימון שקיבלה השותפות מתאגיד בנקאי בסך של כ- 138 מיליון ש"ח ליום הדוח על המצב הכספי, העניקו השותפים לתאגיד הבנקאי ערבות מתמדת בסכום של 120 מיליון ש"ח. השותפות בדיעה כי סכום ההטבה בשיעור הרבית בו מחויבת השותפות על ידי התאגיד הבנקאי, כתוצאה מערבות השותפים הינו בלתי מהותי למדידה וגילוי.

באור 15 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 9:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,771	14,948	נכסים פיננסיים
		לקוחות, חייבים ויתרות חובה- הנמדדים בעלות מופחתת
106,604	138,768	התחייבויות פיננסיות
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

באור 15 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסי

פעילות השותפות חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים אשראי, סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע ומדד, סיכון שווי הוגן בגין שינוי ריבית וסיכונים מחיר), סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת השותפות בהתאם להחלטות הנדונות במסגרות המתאימות בהנהלת השותפות.

פרוט לגבי סיכונים פיננסיים:

1. ריכוז סיכונים אשראי

א. לשותפות מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות אשר מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראלים גדולים. בהתאם, הנהלת השותפות אינה צופה הפסדים הנובעים מסיכון אשראי.

ב. לשותפות שוכר יחיד, החשיפה לסיכון אשראי נובעת מחשיפה ללקוח בודד.

2. סיכון תזרים מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

השותפות חשופה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויים בריבית הנובעים בעיקר מאשראים בקשר להלוואות הנושאות ריבית משתנה.

ג. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של השותפות על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית).

ליום 31 בדצמבר 2021

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח					
נכסים פיננסיים :					
195	-	-	-	-	195
מזומנים ושווי מזומנים					
-	-	-	-	-	-
פקדונות מתאגידים בנקאיים מוגבלים מראש					
4,607	5,359	3,527	-	-	13,493
לקוחות והכנסות לקבל					
1,455	-	-	-	-	1,455
חייבים ויתרות חובה					
התחייבויות פיננסיות:					
(138,410)	-	-	-	-	(138,410)
אשראי מתאגידים בנקאיים					
(54)	-	-	-	-	(54)
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים					
(304)	-	-	-	-	(304)
זכאים ויתרות זכות					
(132,511)	5,359	3,527	-	-	(123,625)

באור 15 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח					
נכסים פיננסיים :					
265	-	-	-	-	265
מזומנים ושווי מזומנים					
422	-	-	-	-	422
פקדונות מתאגידים בנקאיים					
-	3,654	-	-	-	3,654
מוגבלים מראש					
6,117	-	-	-	-	6,117
לקוחות והכנסות לקבל					
חייבים ויתרות חובה					
התחייבויות פיננסיות:					
-	(103,773)	-	-	-	(103,773)
אשראי מתאגידים בנקאיים					
(1)	-	-	-	-	(1)
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים					
(2,830)	-	-	-	-	(2,830)
זכאים ויתרות זכות					
3,973	(100,119)	-	-	-	(96,146)

ד. תנאי ההצמדה

יתרת לקוחות והכנסות לקבל צמודה למדד המחירים לצרכן.

הלוואות מתאגידי בנקאי נושאות ריבית הצמודה ל- PRIME בתוספת מרווח ריבית של 2.5%, ראה ביאור 8.

ה. שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים של השותפות כוללים נכסים והתחייבויות לא נגזרים כדלקמן: מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות בבנקים, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, ספקים וזכאים ויתרות זכות. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של השותפות שצוינו לעיל, תואם או קרוב לערך בו הם מוצגים בחשבונו.

ו. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית של הלוואות בריבית משתנה

רווח (הפסד) לשנה מהשינוי					
גידול אבסולוטי 2%	גידול של 50%	גידול של 25%	קטון של 25%	קטון של 50%	קטון אבסולוטי 2%
2021	(2,768)	(1,108)	(554)	554	1,108
2020	(2,075)	(830)	(415)	415	830

באור 15 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

השותפות ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן קצר וזמן ארוך בריבית משתנה, בוצעו מבחני רגישות של 50% ו- 25% בגין שינויים בריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2021 ו- 2020. השינויים מתייחסים לגידול/קיטון של - 0.8% ו- 0.4% בשיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 (ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 עמדה על שיעור של 1.6%).