צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

תוכן עניינים

חלק א' תיאור עסקי החברה
חלק ב' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
חלק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022
חלק ד' פרטים נוספים על החברה
חלק ה' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
חלק ו' שאלון ממשל תאגידי
חלק ז' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022 – חברת סיון ביצוע בע"מ
חלק ח' צירוף הערכת שווי מהותית מאוד

חלק א' – תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

מס״ד	פרק	עמוד
.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
.2	תחומי פעילות החברה	4
.3	התחייבות לאי ניצול הזדמנויות עסקיות	5
.4	תרשים מבנה ההחזקות	6
.5	השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה	7
.6	חלוקת דיבידנדים	7
.7	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	9
.8	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	11
.9	תחום הייזום	12
.10	תחום הביצוע	42
.11	תחום הנדל״ן המניב	48
.12	רכוש קבוע, מקרקעין נכסים	55
.13	הון אנושי	56
.14	תשומות וספקים	58
.15	הון חוזר	59
.16	מימון	60
17	מיסוי	63
.18	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	63
.19	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	64
.20	השקעות והסכמים מהותיים	64
.21	הליכים משפטיים	65
.22	יעדים ואסטרטגיה עסקית	66
.23	דיון בגורמי סיכון	66

1. <u>פעילות החברה ותאור התפתחות עסקיה</u>

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

החל ממועד הקמתה ועד למועד דוח זה, השלימה החברה בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת כ- 107 פרויקטים שונים ומגוונים של בניה ברחבי הארץ, אשר כללו יזמות, תכנון והקמה עצמית של הפרויקטים, לרבות ביצוע עבודות בניה קבלניות עבור צדדים שלישיים. הפרויקטים אשר בהקמתם הייתה מעורבת החברה כאמור, ואשר למועד הדוח הסתיימה הקמתם, כללו כ-9,722 יחידות דיור וכ-356 אלפי מ"ר שטחי מסחר, ציבור, היי-טק ומפעלים.

1.2. <u>אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים; רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל; והכל בשנת 2022 ועד למועד הדוח</u>

למען הזהירות יצוין, כי ביום 26 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה מהלך במסגרתו תתמזג ק.צ.ה בניה ותשתית בע"מ ("**קצה**")[1] עם ולתוך החברה, בדרך של מיזוג סטטוטורי (בהתאם לסעיף 323 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**")), ללא מתן תמורה כלשהי. ביום 2 במאי 2022 המיזוג האמור הושלם. לפרטים נוספים אודות המיזוג, ראה דיווחים מיידים של החברה מהימים 26 ו-27 בינואר 2022 (לרבות דוח מיזוג שאינו מהותי) (אסמכתאות מספר: 2022-01-011602, 2022-01-011614 ו-2022-01-012283).

2. <u>תחומי פעילות החברה</u>

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בשלושה תחומי פעילות כדלקמן:

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

בתחום הייזום למועד פרסום הדוח מעורבת החברה ב- 18 פרויקטים בשלבי תכנון, פיתוח, הקמה ושיווק שונים, כדלקמן: (1) שני פרויקטים למגורים ברמת גן; (2) שני פרויקטים למגורים בשכונת נווה צדק בתל אביב; (3) פרויקט למגורים במתחם שוק בצלאל בתל אביב (שלב ב'); (4) פרויקט למסחר באלפי מנשה; (5) פרויקט למגורים בעיר נהריה; (6) שני פרויקטים למגורים ביפו; (7) פרויקט למגורים בכרמיאל במסגרת מכרז של דירה להשכיר; (8) פרויקט לדיור מוגן בכרמיאל; (9) פרויקט מעורב למגורים, מסחר ותעסוקה במתחם 'כורזין' בגבעתיים; (10) פרויקט למגורים בצור יצחק; (11) פרויקט למגורים בפינת הרחובות ויצמן-פנקס בתל אביב; (12) עתודת קרקע בהוד השרון; (13) פרויקט למגורים בשכונת נווה גן ברמת השרון; (14) פרויקט למגורים בלוד; (15) פרויקט למגורים בחיפה.

כמו כן, מעורבת החברה בקידום ותכנון 17 פרויקטים מותלים בתחום ההתחדשות העירונית ובמשא ומתן ראשוני לגבי פרויקטים נוספים בתחום זה. לפרטים אודות פרויקטים כאמור, ראה סעיף 9 לחלק זה.

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

בנוסף לביצוע עבודות בפרויקטים אותם יוזמת החברה, פועלת החברה למועד פרסום דוח זה, במישרין ובאמצעות סיון ביצוע בע"מ, חברה מוחזקת מהותית של החברה (50%) ("**סיון ביצוע**"), בביצוע עבודות בניה קבלניות של 12 פרויקטים, עבור צדדים שלישיים - לפרטים ראה סעיף 10 להלן.

2.3. ייזום הקמה, תפעול והשכרה של נכסים למסחר, למגורים וחניות ("תחום הנדל"ן המניב").

למועד הדוח מחזיקה החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות מוחזקות, ב-8 פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב, המסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה, כדלקמן: (1) שטחי מסחר וחניות במתחם שוק בצלאל בתל אביב; (2) שטחי מסחר וחניות בשכונת נווה צדק בתל אביב; (3) מרכז מסחרי בבית שמש; (4) פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל[2]; (5) שטחי מסחר בפרויקט "נווה גן" ברמת השרון, אשר נכון למועד הדוח נמצא בשלב התכנון ובניתו טרם החלה; (6) שטחי מסחר בפרויקט "מצפה רנה" בלוד אשר נכון למועד הדוח נמצא בשלב התכנון ובניתו טרם החלה; (7) מרכז ספורט ונופש בכפר סבא, המופעל בשיטת D.B.O.T; (8) מרכז

---

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

[2] יצוין כי נכון למועד דוח זה, חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט כרמיאל דיור להשכרה כאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-115966). עם זאת, נכון למועד פרסום דוח זה טרם התמלאו כל התנאים המתלים המפורטים בהסכם והעסקה טרם נכנסה לתוקף.

ספורט ונופש, כולל שטחי מסחר בחדרה, המופעל בשיטת D.B.O.T, אשר למועד פרסום דוח זה בנייתו טרם הושלמה.

לפרטים אודות פרויקטים כאמור, ראה סעיף 11 להלן.

3. <u>התחייבות לאי ניצול הזדמנויות עסקיות</u>

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

3.2. כל אחד מיחידי קבוצת פייגלין[3] ויחידי קבוצת בן אברהם[4] (כולם מבעלי השליטה בחברה), התחייב כלפי החברה, כי הוא יפנה לחברה כל הזדמנות עסקית בישראל בתחום הייזום[5] ו/או בתחום הביצוע[6], וכי במקרה והחברה תחליט מכל סיבה שהיא שלא לממש הזדמנות זו, הוא יהיה רשאי לממש בעצמו הזדמנות זו, ובלבד שמימוש ההזדמנות יעשה בתנאים שאינם עדיפים על התנאים שהוצעו לחברה וכן שהוא יעשה זאת ללא שיתוף פעולה עם קבוצת בעלי המניות האחרת או עם חלק ממנה. כמו כן, אם תופנה לחברה הזדמנות עסקית מצד יחידים מאחת מבין קבוצות בעלי המניות האמורות, או חלק מהן, וקבוצת בעלי המניות האחרת תבחר להתנגד לה, לא תהא רשאית קבוצת בעלי המניות שהתנגדה, לממש הזדמנות זו בעצמה. יצוין כי מבין יחידי קבוצת פייגלין נמנה מר חיים פייגלין, המכהן כמנכ"ל החברה ומשמש כדירקטור בה וגב' מתיה גרינהולץ, המכהנת כדירקטור בחברה ומבין יחידי קבוצת בן אברהם נמנה רן בן אברהם המכהן, למועד פרסום הדוח כיו"ר דירקטוריון החברה ומר שלמה שרון המכהן כדירקטור בחברה.

על פי ההתחייבות האמורה כל אחד מיחידי קבוצות בעלי המניות האמורות התחייב, כי בכל מקרה בו תוצע לו הזדמנות עסקית להשקיע בפרויקט בתחום הייזום ו/או בתחום הביצוע, הוא יפנה לחברה בהצעה להשקיע בפרויקט ("ההצעה"). בכל מקרה של העדר היענות מצד החברה להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה האמורה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה. במקרה של דחיית ההצעה כאמור יהיה היחיד מאחת קבוצות בעלי המניות האמורות אשר הפנה את ההצעה לחברה רשאי לקבל את ההצעה, בין במישרין ובין בעקיפין ובלבד שהוא כדירקטור ו/או הדירקטור שהומלץ מטעמו של אותו יחיד לדירקטוריון החברה לא הצביע נגד קבלת ההצעה על ידי החברה. החלטה בדבר דחית או קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה. בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, החברה תזנח את החלטתה להשקעה בפרויקט, מציג ההצעה יהא רשאי, בין במישרין ובין בעקיפין, לבצע את ההשקעה חלף החברה. אם וככל שידרשו אישורי אורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות אזי לא תחול מסגרת הזמן הנקובה לעיל, אלא המועדים הקבועים בדין. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובת האמונים של מי מבעלי המניות האמורים כמתחייב על פי הוראות סעיף 254 לחוק החברות. ביצוע הסדרים כאמור, ככל שיתקיימו, יובאו כאמור לאישור דירקטוריון החברה ויחולו הוראות סעיף 254 ו-255 לחוק החברות[7]. אופן ביצוע ההסדרים האמורים בין בעלי השליטה לחברה יבוקר, אחת לחצי שנה, על ידי ועדת הביקורת של החברה. למועד הדוח, לא נתקיימו נסיבות בהן נדרשו הצדדים להפעיל את ההסדר האמור.

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

---

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

4 למועד הדוח - ה"ה רן בן אברהם, ענת שרון, רות בן אברהם ושלמה שרון.

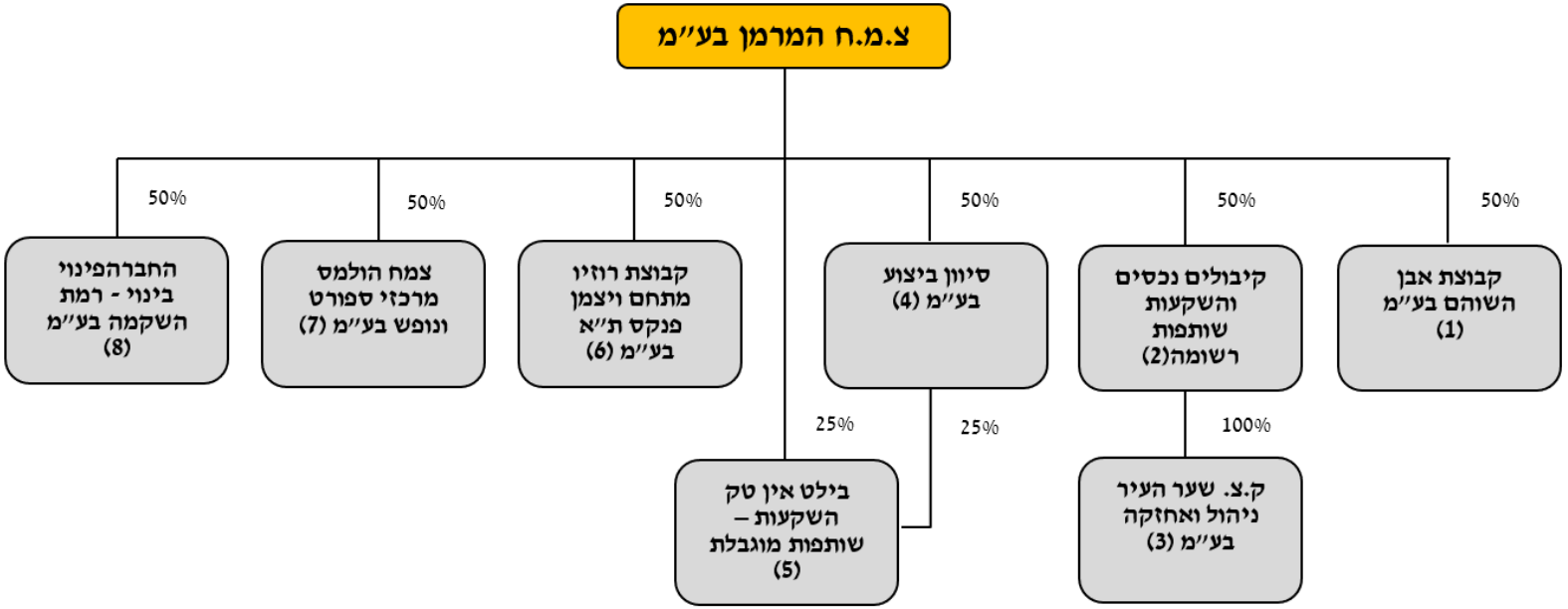
5 "תחום הייזום" הוגדר כייזום, פיתוח הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל.

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

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

4. תרשים מבנה אחזקות

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



(1) חברה פרטית המחזיקה בזכויות במקרקעין במתחם 'כורזין' בגבעתיים. יתרת האחזקות בקבוצת אבן השוהם מוחזקות על ידי אלפא גידורים בע"מ, חברה פרטית המצויה, למיטב ידיעת החברה, בבעלות ובשליטה של צד שלישי, אשר אינו קשור לחברה.

(2) שותפות לא מוגבלת, רשומה בישראל. יתרת הזכויות בקיבולים נכסים והשקעות, מוחזקות על ידי שותפות תוחלת נכסים והשקעות, צד שלישי אשר אינו קשור לחברה. קיבולים נכסים והשקעות הקימה, משכירה ומחזיקה ב-80% מקניון "שער העיר" בבית שמש בתור נכס נדל"ן מניב.

(3) חברה פרטית, העוסקת בניהול ואחזקת פרויקט למסחר (קניון "שער העיר") בבית שמש, אשר הוקמה על ידי קיבולים נכסים והשקעות.

(4) חברה פרטית העוסקת בביצוע עבודות בניה קבלניות של נדל"ן עבור צדדים שלישיים, והינה חברה כלולה מהותית שדוחותיה הכספיים מצורפים לדוחות החברה. יתרת האחזקות בסיון ביצוע מוחזקות על ידי סיון ברקוביץ בע"מ, חברה פרטית המצויה, למיטב ידיעת החברה, בבעלות ובשליטה של מר סיון ברקוביץ. בין סיון ברקוביץ בע"מ לבין החברה הסכם לשליטה משותפת בסיון ביצוע, כמפורט בסעיף 20 להלן.

(5) שותפות מוגבלת, רשומה בישראל, אשר השותף הכללי בה מוחזק על ידי החברה (בשרשור מלא) בשעור של 37.5%. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה. השותפות צפויה להשקיע במניות של חברות הזנק העוסקות במחקר ופיתוח בתחומי הטכנולוגיה לבנייה, תשתיות וניהול נכסים.

(6) חברה פרטית העוסקת בייזום והקמת פרויקט להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38/2 בפינת הרחובות ויצמן-פנקס בתל אביב. יתרת האחזקות מוחזקת על ידי קבוצת רוזיו ניהול בע"מ, חברה פרטית המצויה, למיטב ידיעת החברה, בבעלות ובשליטה של צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה.

(7) חברה פרטית העוסקת בהקמה, השכרה, תפעול וניהול מרכזי ספורט ונופש. יתרת האחזקות מוחזקת על ידי הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ ("**הולמס פלייס**"), חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בתל אביב.

(8) חברה פרטית ייעודית העוסקת בייזום והקמת פרויקט להתחדשות עירונית במסגרת תוכנית פינוי בינוי ברמת גן. יתרת האחזקות מוחזקת על ידי צד שלישי אשר אינו קשור לחברה.

5. <u>השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה</u>

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנים 2021 ו-2022 ועד למועד הדוח לא בוצעו השקעות חדשות במניות החברה וכן לא בוצעו עסקאות מהותיות אחרות במניותיה מחוץ לבורסה על ידי בעלי עניין בה, למעט כמפורט להלן:

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

5.2. ביום 23 ביוני 2021 נפטרה הגב' תהילה פייגלין ז"ל ("**המנוחה**"), אשר הייתה מבעלי השליטה בחברה. ביום 17 באוקטובר 2021 ניתן 'צו קיום צוואה' בקשר עם עיזבונה של המנוחה, אשר כולל, בין היתר, את אחזקותיה של המנוחה במניות החברה בשיעור של כ-7.43% מהונה המונפק והנפרע ("**מניות העיזבון**"). בהתאם להוראות צוואת המנוחה, מניות העיזבון הועברו לגב' מתיה גרינהולץ[8], לגב' תמר ברעם[9] ולמר חיים פייגלין[10] בשיעורים של 2.97%, 1.49% ו-2.97% מהון החברה, בהתאמה. למיטב ידיעת החברה, ביום 24 בנובמבר 2021 הושלמה העברת מניות העיזבון כאמור.

5.3. ביום 6 בדצמבר 2022 נפטר יו"ר הדירקטוריון מר' אבי בן אברהם ז"ל ("**המנוח**"), אשר היה מבעלי השליטה בחברה. ביום 31 בפברואר 2023 ניתן 'צו קיום צוואה' בקשר עם עיזבונו של המנוח, אשר כולל, בין היתר, את אחזקותיו במניות החברה בשיעור של כ-1.46% מהונה המונפק והנפרע ("**מניות העיזבון**"). בהתאם להוראות צוואת המנוח, מניות העיזבון הועברו במלואן לגב' רות בן אברהם[11]. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-023058).

5.4. להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות 'עסקאות' מהותיות שנעשו במניותיה של החברה על ידי בעלי עניין בה[12] מחוץ לבורסה, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד סמוך למועד הדוח:

בעל העניין	מועד ביצוע 'העסקה'	סוג 'עסקה'	כמות המניות	שער 'העסקה' (אגורות)
חיים פייגלין (*)	23.11.2021	רכישה מחוץ לבורסה	131,174	2,840
בטליון יזמות ויעוץ ארגוני בע"מ[13] (*)	23.11.2021	רכישה מחוץ לבורסה	131,174	2,840
אבי בן אברהם[14] (*)	16.1.2022	העברה במתנה לילדיו	584,886	-
רן בן אברהם[15] (*)	16.1.2022	קבלת מתנה מאביו, מר אבי בן אברהם	292,443	-
ענת שרון (*)	16.1.2022	קבלת מתנה מאביה, מר אבי בן אברהם	292,443	-

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

6. <u>חלוקת דיבידנדים</u>

6.1. להלן לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בשנים 2021 ו-2022 ועד למועד הדוח:

מועד אישור חלוקת הדיבידנד בדירקטוריון החברה	מועד חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	דיווח מיידי(*) (מספר אסמכתא)
18.3.2021	7.4.2021	4,900	2021-01-039336
27.5.2021	13.6.2021	3,800	2021-01-092136
22.8.2021	5.9.2021	4,400	2021-01-135801
22.11.2021	8.12.2021	6,000	2021-01-169851
9.3.2022	27.3.2022	3,500	2022-01-028351
31.5.2022	15.6.2022	4,500	2022-01-067942
15.8.2022	31.8.2022	1,900	2022-01-103825
21.11.2022	8.12.2022	3,000	2022-01-140056

(*) פורסם בסמוך למועד אישור חלוקת הדיבידנד.

---

[8] בתה של המנוחה; מכהנת כדירקטורית בחברה, והחל מהשלמת חלוקת מניות העזבון הינה חלק מגרעין השליטה בחברה.
[9] בתה של המנוחה; והחל מהשלמת חלוקת מניות העזבון הינה חלק מגרעין השליטה בחברה.
[10] בנו של מר נתנאל פייגלין ז"ל, אשר המנוחה הייתה אלמנתו; מכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה.
[11] אלמנתו של המנוח; החל מהעברת מניות העזבון הינה חלק מגרעין השליטה בחברה.
[12] כפי שהיו בכל מועד רלוונטי.
[13] חברה פרטית המוחזקת למועד הדוח על ידי ה"ה אבי בן אברהם ז"ל (במסגרת עזבונו), רן בן אברהם, ענת שרון ושלמה שרון (כולם מבעלי השליטה בחברה).
[14] נפטר בראשית חודש דצמבר 2022 וכיהן עד אותו מועד כיו"ר דירקטוריון החברה.
[15] במועד ביצוע העסקה שימש כדירקטור ומשנה למנכ"ל ייזום של החברה ולמועד פרסום הדוח מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

בנוסף, ביום 21 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 2,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד האמור יחולק לאחר מועד פרסום דוח זה.

6.2. יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה, כהגדרת המונח בסעיף 302 לחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הינה בסך של כ- 338,921 אלפי ש"ח, זאת בכפוף למגבלות על חלוקת דיבידנד החלות על החברה כמפורט להלן.

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

מקור המגבלה	פירוט המגבלה
שטר נאמנות (אג"ח ה')	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מסך הרווח הנקי[16] המצטבר[17] ושיצטבר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שיפורסמו עד למועד ביצוע החלוקה בפועל. בנוסף, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה: (1) אם הון החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-135 מיליון ש"ח; (2) אם היא אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות ובניכוי סכום החלוקה; (3) אם היא אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (4) אם מתקיימת עילת פירעון מיידי או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור.
שטר נאמנות (אג"ח ו')	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מסך הרווח הנקי (כהגדרתו לעיל ביחס לאגרות החוב סדרה ה') המצטבר[18] ושיצטבר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שיפורסמו עד למועד ביצוע החלוקה בפועל. בנוסף, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה: (1) אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-165 מיליון ש"ח; (2) אם היא אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות ובניכוי סכום החלוקה; (3) אם היא אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (4) אם מתקיימת עילת פירעון מיידי או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור.
שטר נאמנות (אג"ח ז')	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מסך הרווח הנקי (כהגדרתו לעיל ביחס לאגרות החוב סדרה ז') המצטבר[19] ושיצטבר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שיפורסמו עד למועד ביצוע החלוקה בפועל. בנוסף, ובכל מקרה, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה אם יתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים: (1) אם ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-235 מיליון ש"ח; (2) אם היא אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות ובניכוי סכום החלוקה; (3) אם היא אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (4) אם מתקיימת עילת פירעון מיידי וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה בקשר עם אותה עילה;(5) אם לפי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה מתקיים 'סימן אזהרה' כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
תאגידים בנקאיים	החברה התחייבה שלא לחלק דיבידנד מעבר לשיעור המותר בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה (ראה להלן). החברה התחייבה כי ההון העצמי המוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח. לעניין זה, "**הון עצמי מוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות**" - הון עצמי, לרבות עודפים בלתי מחולקים וקרנות, בניכוי נכסים לא מוחשיים כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטיים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכד'), בניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ו/או חברות קשורות, בניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמידה החברה לחברת בת ו/או לחברה קשורה, בניכוי הוצאות נדחות, בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל של בעלי עניין וכמו כן בניכוי ערבויות שנינו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל שאינם לטובת פרויקטים בליווי פיננסי של חברות בנות ו/או של חברות קשורות של החברה ובניכוי רווחי שערוכים שטרם מומשו בניכוי מוניטין שהינו חלק מחשבון ההשקעה בחברות כלולות ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination), בנוסח שמקובל על הבנק.

6.4. <u>מדיניות חלוקת דיבידנד</u>

בחודש מאי 2010, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, בכפוף לעמידת החברה בתנאים הדרושים לכך על פי כל דין, ובכלל זה מבחני חלוקת דיבידנד, הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות ובכפוף לעמידת החברה בהתחייבויות פיננסיות, קיימות ועתידיות, כלפי צדדים שלישיים, תחלק החברה, מדי שנה, כדיבידנד לבעלי מניותיה, עד 33.3% מהרווח הנקי מפעילות שוטפת המצטבר של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת הדיבידנד. חלוקת הדיבידנד תיעשה בכפוף למצב תזרים המזומנים של החברה, בכפוף למידת היזקקות החברה למזומן ובכפוף לצורכי מימון פעילות החברה כפי שיהיו באותו מועד ו/או צורכי מימון פעילות החברה העתידיים, והכול על פי שיקול הדעת הבלעדי של דירקטוריון החברה. הכרזה על חלוקת הדיבידנד על פי

---

16 לעניין זה, "**רווח נקי**" - כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (ללא חלק המיעוט) בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי החברה. יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו, לפי העניין לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערוך בגין אותו נכס אשר נוטרלו כאמור לעיל; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים.

17 קרי, תחת עמודת "יתרת הרווח" בדוחות הכספיים נכון ליום 31 במרס 2018.

18 קרי, תחת עמודת "יתרת הרווח" בדוחות הכספיים נכון ליום 31 במרס 2019.

19 קרי, תחת עמודת "יתרת הרווח" בדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר 2021.

המדיניות לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה ו/או מידי רבעון, על יסוד הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים, לשנות את שיעור הדיבידנד האמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל.

7. <u>מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה</u>

להלן נתונים כספיים מאוחדים של תחומי הפעילות של החברה בגין פעילותה בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח). לפרטים אודות התפתחויות שחלו בנתונים המפורטים בטבלה שלהלן, ראה סעיפים 4 ו-5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורף בחלק ב' לדוח ("**דוח הדירקטוריון**")[20].

[20] הנתונים כוללים נתוני חברות כלולות (חלק החברה).

שנת 2022 (באלפי ש"ח)

סעיף	ייזום	ביצוע	נדל"ן מניב***	אחר*	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות						
מחיצוניים	214,483	281,807	39,991	811	(284,015)	253,077
מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	--	--	--	--	--	--
עלויות						
המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	--	--	--	--	--	--
אחרות	184,947	257,126	(7,597)	195	(235,629)	199,042
מזה: עלויות קבועות	74,278	18,717	(34,497)	120	(10,384)	48,234
מזה: עלויות משתנות	110,669	238,409	26,900	75	(225,245)	150,808
רווח מפעולות רגילות						
החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	29,536	24,681	47,588	616	(48,386)	54,035
החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	--	--	--	--	--	--
סך הנכסים	1,513,259	167,104	315,550	**297,939	(426,839)	1,867,013
סך ההתחייבויות	1,206,733	94,144	63,670	**367,083	(309,841)	1,421,789

שנת 2021 (באלפי ש"ח)

סעיף	ייזום	ביצוע	נדל"ן מניב***	אחר*	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות						
מחיצוניים	315,753	203,532	9,509	842	(195,052)	334,584
מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	--	--	--	--	--	--
עלויות						
המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	--	--	--	--	--	--
אחרות	265,599	176,596	(13,114)	(262)	(159,094)	269,725
מזה: עלויות קבועות	95,559	10,255	(16,628)	(414)	(2,333)	86,439
מזה: עלויות משתנות	170,040	166,341	3,514	152	(156,761)	183,286
רווח מפעולות רגילות						
החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	50,154	26,936	22,623	1,104	(35,958)	64,859
החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	--	--	--	--	--	--
סך הנכסים	1,092,637	148,466	245,303	**357,569	(380,999)	1,462,976
סך ההתחייבויות	851,849	96,880	67,854	**328,918	(275,097)	1,070,404

שנת 2020 (באלפי ש"ח)

סעיף	ייזום	ביצוע	נדל"ן מניב***	אחר*	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות						
מחיצוניים	274,928	248,635	7,257	1,066	(207,560)	324,326
מתחומי פעילות אחרים בתאגיד	--	--	--	--	--	--
עלויות						
המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד	--	--	--	--	--	--
אחרות	205,939	226,896	7,802	531	(179,945)	261,223
מזה: עלויות קבועות	65,056	15,788	3,437	192	(3,889)	80,584
מזה: עלויות משתנות	140,883	211,108	4,365	339	(176,056)	180,639
רווח מפעולות רגילות						
החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	68,989	21,739	(545)	535	(27,615)	63,103
החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	--	--	--	--	--	--
סך הנכסים	542,148	146,107	137,828	**311,040	(234,206)	902,917
סך ההתחייבויות	261,591	116,235	37,562	**352,451	(160,151)	607,688

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

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

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

8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כחברה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בתחום הנדל"ן בישראל, על ענפיו השונים, חשופה החברה להשפעת גורמים חיצוניים שונים הנובעים, בין היתר משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. לפרטים אודות גורמים חיצוניים כאמור והשפעתם האפשרית על החברה, ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

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

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

9. תחום הייזום

9.1. מידע כללי על תחום פעילות הייזום

9.1.1. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות וסוגי הפרויקטים

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

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

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

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

---

[21] במסגרת הסכם הפיתוח מתחייבת רמ"י, כי בכפוף לעמידת הרוכש בתנאי ההסכם, תחכיר רמ"י לרוכש את המקרקעין על פי הסכם חכירה שייחתם בין הצדדים, לתקופה הקבועה בהסכם החכירה וכנגד תמורה הקבועה בו (במרבית המקרים, דמי חכירה מהוונים). כמו כן, קבועות בהסכם הפיתוח התחייבויות לעמידה במועדים ובאופן השלמת הבניה על המקרקעין (ובשלבי הביניים בגינה).
יצוין, כי על פי רוב החברה אינה מתקשרת בהסכם חכירה כאמור, אלא מפנה את רוכשי היחידות בפרויקטים שהקימה על קרקעות כאמור על מנת שיתקשרו במישרין בהסכם חכירה עם רמ"י, כל דייר בהתייחס ליחידת הדיור אשר נרכשה על ידו.

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

9.1.2. <u>אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים</u>

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

9.1.3. <u>סוגי שימושים במלאי הנמכר</u>

למועד פרסום הדוח, לחברה, בהחזקה מלאה או עם שותפים, 13 פרויקטים שייעודם מגורים, 4 פרויקטים משולבים שייעודם מסחר, משרדים ומגורים ופרויקט נוסף שייעודו מסחר, ואשר מוצגים כמלאי עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה. כמו כן, מעורבת החברה בקידום ותכנון 17 פרויקטים מותלים בתחום התחדשות עירונית ובמשא ומתן ראשוני לגבי פרויקטים נוספים בתחום זה.

9.1.4. <u>מדיניות מימון פרויקטים</u>

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

שיעור ההון העצמי עשוי להשתנות מפרויקט לפרויקט בהתאם להערכת הבנק את הסיכון הטמון בפרויקט ואת חוסנו הכלכלי של היזם. שיעור ההון העצמי נע לרוב בין 12% ל-30% מהיקף המימון הנדרש לפרויקט. ההון העצמי האמור יכול לבוא בדרך של פיקדון ו/או בדרך של ערבות בנקאית או בדרך של מימון שוטף, שאז המימון הבנקאי מועמד בפועל באופן יחסי למימון העצמי.

יצוין, כי,עודפי הפרויקט משוחררים לחברה על ידי הבנק המלווה על פי רוב בכפוף לסיום הבניה ומכירת יחידות הדיור.

9.1.5. <u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות</u>

לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה בשלוש השנים האחרונות.

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה בשנת 2022 ועד למועד הדוח בשל התפשטות נגיף הקורונה וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה, ראה סעיף 2ב' לדוח הדרקטוריון של החברה וסעיף 23 לחלק זה.

9.1.6. <u>שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הייזום</u>

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

9.1.7. <u>השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הייזום</u>

לפרטים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

9.2. תמצית התוצאות[23]

פרמטר (באלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	178,755	313,220	274,178
רווח גולמי תחום הפעילות (מאוחד)	47,524	79,232	86,167
רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)	47,524	79,232	86,167
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	1,319,399	932,791	497,145

מדדים פיננסיים נוספים	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020
שיעור רווח גולמי	27%	25%	31%

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים של החברה:

פרויקטים שהסתיימו:

9.2.1. להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2022:

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2022 – נתונים כלליים על הפרויקטים

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (בש"ח)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
נופיה[24]	בית שמש	2011	2012	2019	50	340	126	--	227,609	--	169,303	--	58,306	--	25.6	--	10,639

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

[24] יצויין כי הקמת הפרויקט הסתיימה בשנת 2019 ומכירת כלל הדירות הסתיימה בשנת 2021, אולם דירה אחת נמסרה במהלך שנת 2022.

9.2.2. להלן פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2022[25]:

יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)

מספר חודשים שחלפו מ מועד סיום הבנייה	**נתונים כספיים 2022 באלפי ש"ח**
0-6	--
7-12	11,261
13-24	--
25-36	--
מעל 36 חודשים	5,888

גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)

מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	**נתונים כספיים 2022 באלפי ש"ח**
0-6	--
7-12	8
13-24	--
25-36	--
מעל 36 חודשים	8
רווח גולמי צפוי	12,530
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)	1[26]

[25] נתונים אלו מתייחסים לבניינים שבניתם הסתיימה אך מכירתם טרם הושלמה. מידע זה נכלל גם בנתוני הפרויקטים מהותיים מאוד בסעיף 9.4.1 (בגין מלאי שעלותו 2,799 אלפי ש"ח) והיתרה- בפרויקטים המצוינים בסעיף 9.3.3.

[26] הדירה מוצגת בפרויקטים מהותיים מאוד, כאמור בסעיף 9.4.1 להלן.

9.2.3. להלן נתוני פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022[27]:

סעיף	נתונים כספיים 2022 באלפי ש"ח
מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	505
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)	98,524
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (חלק חברה)	175,113
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת (השנה) בקשר עם פרויקטים בהקמה	149
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	96
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)	14

9.2.4. צבר הכנסות ומקדמות בגין חוזי מכירה מחייבים בגין פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022[28]:

סעיף	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)
שנת 2023 - רבעון 1	48,151	37,174
שנת 2023 - רבעון 2	38,014	67,173
שנת 2023 - רבעון 3	60,256	25,124
שנת 2023 - רבעון 4	66,183	25,124
שנת 2024	287,707	148,751
שנת 2025	193,368	172,454
שנת 2026	158,666	81,711
שנת 2027 ואילך	80,481	177,841
סה"כ	**932,826**	**735,352**

[27] כולל פרויקטים מהותיים מאוד. ללא נתונים המתייחסים לעסקאות קומבינציה דירות בעין.

[28] כולל בגין פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם או מסירתם טרם הסתיימה, פרויקטים בתכנון, פרוייקטים מהותיים מאוד כן ובגין פרויקטים, המטופלים חשבונאית לפי שיטת השווי המאזני.

9.3. <u>להלן נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>[29]

9.3.1. נתונים אודות פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד/מ"ר	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2022 (%)	סה"כ יח"ד (במצטבר) שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2022	סה"כ הכנסות צפויות שטרם הוכרו	סה"כ עלויות צפויות שטרם הוכרו	שיעור הון עצמי מושקע בפרויקט (%)[30]	סה"כ רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סמוך למועד הדוח	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2021							
ויצמן פנקס[31]	תל אביב יפו	2020	2022	2024	50	32	99	19	19	19	10	13	78,347	58,432	20	19,915	25.1	32,383
כרמיאלה (הדור הבא)	כרמיאל	2019	2020	2023	100	88	116	95	88	88	85	--	5,676	4,073	--	1,603	28.2	--[32]
יערה בוטיק	צור יצחק	2018	2020	2023	100	68	127	88	68	68	68	--	11,883	10,044	35	1,839	15.5	47,277

---

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

[30] השיעור מחושב מסך עלויות הפרויקט, בניכוי חלק ההון העצמי ששוחרר.

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

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

9.3.2. נתונים אודות פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (למעט אם צוין אחרת - באלפי ש"ח):

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2022				עלויות שהוכרו עד ליום 31.12.2022	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2022	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), לא מע"מ (ש"ח/מ"ר)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2022			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)+(ד)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי %
	קרקע היטלים פיתוח	בניה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות			מיום 1.1.2023 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	הכנסות שהוכרו (ד)	מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	עלות בספרים של המלא הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור				
ויצמן פנקס[31]	3,254	7,668	2,754	6,056	(6,689)	45,389	--	53,356	46,331	(8,601)	22,439	23,262	5,924	41,247	56,654	78,347	19,915	25.1
כרמיאלה (הדור הבא)	6,350	64,562	1,791	4,878	(77,395)	3,887	--	13,194	11,339	(107,842)	113,361	157	--	--	--	5,676	1,603	28.2
יערה בוטיק	22,534	45,649	2,837	3,632	(73,097)	8,489	--	--	10,556	(86,655)	45,668	52,870	--	--	--	11,883	1,839	15.5

9.3.3. נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2022 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח):

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2022	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2022 באלפי ש"ח	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי בש"ח	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות[33]					הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2022	רבעון 3 לשנת 2022	רבעון 2 לשנת 2022	רבעון 1 לשנת 2022				
פרויקט למסחר אלפי מנשה	אלפי מנשה	2008	2016	2018	100	98 מ"ר+ 302 מ"ר גג	1,080	--	ל"ר	--	--	--	--	--	1,080	--	--	1,080
העיר הלבנה	נווה צדק, תל אביב	2008	2008	2019	37.5	1	2,009	--	171	--	1	1	--	1	5,769	3,760	65.2	4,671
גבעת אנדרומדה	יפו, ת"א-יפו	2017	2019	2022	33.3	8	11,261	--	178	--	1[34]	4	2	4	18,893	7,632	40.4	18,792

9.3.4. נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2022 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות:

שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (בש"ח)					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור/מסור (בש"ח)
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2022	רבעון 3 לשנת 2022	רבעון 2 לשנת 2022	רבעון 1 לשנת 2022	
פרויקט למסחר אלפי מנשה	--	--	--	--	--	11,020[35]
העיר הלבנה	--	70,146	64,993	--	157,374	89,969
גבעת אנדרומדה	--	38,966	45,463	42,834	51,731	42,277

[33] נטו, לא כולל ביטולי חוזים שבוטלו בהסכמת החברה.

[34] מכירת כלל שטחי מסחר (87 מ"ר) בפרויקט.

[35] לא נערך תמחור לגג המרכז המסחרי.

9.3.5. להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2022:

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בניה 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 ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
קריניצי החדשה	רמת גן	2017	5,388	2023	2026	לא	33.3	41	138	41	138

9.3.6. להלן נתונים כלליים אודות ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2022 (למעט אם צוין אחרת - באלפי ש"ח):

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2022			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנסתיימה סיום 31.12.2022 (בש"ח)	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א) + (ב) + (ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע והיטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בש"ח)			
קריניצי החדשה	4,011	811	566	38,615	--	--	--	--	57,296	30,644	57,296	13,293	23.2

9.3.7. להלן נתונים כלליים אודות עתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

שם	עיר	מועד רכישה	עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בניה מצב תכנוני נוכחי		זכויות בניה 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	סטטוס הליכי תכנון
נווה צדק II	תל אביב	2008-2017	16,343	8,121	415	--	24,879	37.5	1.4 דונם	--	--	--	--	--
שוק בצלאל II	תל אביב	2017-2018	2,560	19	187	--	2,766	50	--	--	--	--	--	--
עפרון	הוד השרון	2018	56,700	2,266	119	--	59,085	26.66	146.5 דונם	--	--	--	--	--
כרמיאל דיור מוגן	כרמיאל	2022	2,385	--	147	--	2,532	50	23 דונם	300 יחידות דיור מוגן	60	348 יח"ד למגורים ו- 232 יח"ד מיוחדות (בין היתר דיור מוגן)	75	דיונים מקדמיים בוועדה המקומית
כורזין[36]	גבעתיים	2018	18,007	1,724	1,141	--	20,872	50	8.1 דונם (לאחר פרצלציה 3.6 דונם)	46 יח"ד+32,200 מ"ר משרדים+300 חניות	ל"ר	--	70 מ"ר ליח"ד	הוועדה המקומית מקדמת תב"ע נוספת במתחם
חיל הים[37]	חיפה	2022	--	--	624	--	624	50	כ-10 דונם	467 יח"ד, מהן 119 יח"ד יימסרו לדיירים הקיימים	108	--	--	--

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

---

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

[37] פרויקט במסגרת התחדשות עירונית, אשר הוצג עד כה במסגרת פרויקטים מותלים. במהלך שנת 2022 אושרה תב"ע. לחברה יש רוב חתימות דרוש של הדיירים הקיימים. אי לכך שונה סיווג הפרויקט לעתודת קרקע והחברה פועלת להוצאת היתר בניה.

פרויקטים מותלים מסוג התחדשות עירונית

9.3.8. להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים מותלים מסוג התחדשות עירונית[38] ליום 31 בדצמבר 2022:

מס"ד	הפרויקט	מיקום	חלק החברה (%)	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי)	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן כולל חלק בעלים	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן לא כולל חלק בעלים	יחס (מבוקש) (*)	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הליכי תכנון	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת מתוך סך כל יח"ד הקיימות, ליום 31.12.2022	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	סה"כ עלות משוערת לפרויקט (באלפי ש"ח)[39]	מצב תכנוני סטטוטורי נוכחי
1	רוקח 18-20	רמת גן	50	28	ל.ר.	81	53	2.9	60%	80%	747	61,247	תב"ע בהכנה
2	מתחם 104 (הפודים)	רמת גן	50	78	ל.ר.	234	156	3	60%	81%	145	194,149	תב"ע בהכנה
3	מתחם 22- פני הגבעה	רמת גן	50	87	ל.ר.	250	163	2.9	60%	--	--	178,857	תב"ע בהכנה[40]
4	קצנלסון	נתניה	100	48	ל.ר.	192	144	4.0	60%	91%[41]	850	300,284	תב"ע מופקדת
5	שמואל הנציב	נתניה	100	56	ל.ר.	196	140	3.5	60%	82%	964	314,773	תב"ע בהכנה
6	ז'אן ז'ורס	חולון	100	54	ל.ר	186	132	3.4	60%	81%	898	226,208	תכנון ראשוני
7	מתחם 10	רמת גן	50	30	ל.ר	78	48	2.6	60%	87%	746	55,494	תכנון ראשוני
8	מסלנט	תל אביב	100	96	ל.ר	234	138	2.4	60%	66%	351	288,973	תכנון ראשוני
9	מתחם 34	רמת גן	50	69	ל.ר.	179	110	2.6	60%	--	--	115,598	תכנון ראשוני
10	ז'בוטינסקי	טירת הכרמל	100	96	ל.ר	547	451	5.7	60%	52%	--	711,928	תכנון ראשוני
11	משה שרת	חולון	50	204	ל.ר	780	576	3.8	60%	46%	--	660,425	תכנון ראשוני
12	דפנה 504	תל אביב	50	66	ל.ר	201	135	3	60%	--	--	276,832	תב"ע מאושרת
13	חורב אידר	חיפה	100	54	ל.ר	182	128	3.4	60%	--	--	263,426	תכנון ראשוני
14	מתחם הנרייטה סולד	קריית שמונה	50	84	ל.ר.	506	422	6	60%	--	--	349,331	תכנון ראשוני
15	ארלוזורוב 174-176	תל אביב	50	32	ל.ר	78	46	2.4	60%	--	--	68,696	תכנון ראשוני
16	סרלין	תל אביב	50	224	ל.ר	550	326	2.5	60%	--	--	378,132	תכנון ראשוני
17	סבוראים 2	תל אביב	50	27	ל.ר	54	27	2	60%	--	--	50,495	תכנון ראשוני
--	**סה"כ**	--	--	**1,333**	--	**4,528**	**3,195**	--	--	--	**4,701**	**4,494,848**	--

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

---

[38] בטבלה הזאת מוצגים פרויקטים בהתחדשות עירונית, בהם קיבלה החברה הודעת זכיה מנציגות הדיירים. אין כל ודאות כי הפרויקטים האלה יבשילו וייבנו בפועל, וכן לגבי מועד הבשלתם ורווחיותם, אם בכלל.

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

[40] התב"ע מקודמת, בנוסף יש להגיע להסדר עם יזם נוסף בתוך גבולות התוכנית.

[41] 12 יח"ד בפרוייקט שייכות לחברה הממשלתית "עמידר", כך שהחברה ביצעה התקשרות מחייבת עם כל בעלי הדירות הפרטיים.

מידע נוסף אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד[42]

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

שם	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	מידע על אשראי לליווי הפרויקט (יינתן כאשר קיים לפרויקט ליווי)							קבלן ביצוע (יינתן כאשר הפרויקט בהקמה)			
			תקרת ערבויות (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	סה"כ מסגרת אשראי (באלפי ש"ח)	Non-Recourse (כן / לא)	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/ לא צמודה	עמידה בתנאי בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח (כן/לא) (*)	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי / כתב כמויות / אחר – פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? (כן/לא)	הצמדת תמורה (לא צמוד / מדד תשומות / אחר)
ויצמן פנקס	47,908	47,908	264,167	50,562	312,075	לא	פריים+1.25%	לא צמודה	כן	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות לבניה למגורים
כרמיאלה (הדור הבא)	50,000	50,000	136,400	4,266	186,400	לא	פריים+1.1%	לא צמודה	כן	כו	פאושלי	כן	מדד תשומות לבניה למגורים
יערה בוטיק	20,000	20,000	74,000	25,135	94,000	לא	פריים+1%	לא צמודה	כן	כו	פאושלי	כן	מדד תשומות לבניה למגורים

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

[42] הנתונים לפי 100% - חלק החברה: ויצמן פנקס 50%; כרמיאלה (הדור הבא) 100%; יערה בוטיק 100%.

9.3.10. ניתוח רגישות[43]:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה

סעיף	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 3% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכול רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 3% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה					
פרויקט למסחר אלפי מנשה	54	32	--	(32)	(54)
גבעת אנדרומדה	945	567	7,632	(567)	(945)
העיר הלבנה	288	173	3,760	(173)	(288)
פרויקטים בהקמה					
ויצמן פנקס	2,062	1,237	19,915	(1,237)	(2,062)
כרמיאלה (הדור הבא)	--	--	1,603	--	--
יערה בוטיק	--	--	1,839	--	--
פרויקטים בתכנון					
קריניצי החדשה	2,865	1,719	13,293	(1,719)	(2,865)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר בניה

סעיף	השפעת עלייה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 3% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכול רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 3% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה					
ויצמן פנקס	(2,269)	(1,362)	19,915	1,362	2,269
כרמיאלה (הדור הבא)	(194)	(117)	1,603	117	194
יערה בוטיק	(424)	(255)	1,839	255	424
פרויקטים בתכנון					
קריניצי החדשה	(1,931)	(1,158)	13,293	1,158	1,931

[43] ניתוח הרגישות אינו כולל התייחסות לנתונים בגין עתודות קרקע.

9.4. פרויקטים מהותיים מאוד[44]

9.4.1. פרויקט אכזיב

[א] הצגת הפרויקט

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	אכזיב
מיקום הפרויקט	נהריה
תיאור קצר של הפרויקט	שלבים א' + ב' - 432 יח"ד שלב ג' - 192 יח"ד שלב ד' - 76 יח"ד שלבים[45] ה'+ו' - 346 יח"ד
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	הפרויקט מוחזק בחלקים שווים ע"י החברה ואלקטרה השקעות (1998) בע"מ
ציון שמות השותפים לפרויקט	אלקטרה השקעות (1998) בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי עסקי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	10/2014 ; 01/2023
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-82 דונם
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	שלבים א' + ב' - הסתיים שלב ג' - 2025 שלב ד' – 2026 שלבים ה'+ו'- 2028
מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)	שלבים א'+ב'- 2015 שלב ג'- 2021 שלב ד'- 2023 שלבים ה'+ו'- 2025
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	שלבים א' + ב' - 2023 שלב ג'- 2024 שלב ד' – 2026 שלבים ה'+ו'- 2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	שלב ג'- אלקטרה בניה בע"מ. שלבים ד' עד ו'- טרם נחתם הסכם ביצוע.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	12/2015
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות מתוקף עסקת קומבינציה תמורות או מתוקף רכישת זכויות.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	היזמים התקשרו בעסקת תקבולים לפיה בעלי הקרקע יהיו זכאים ל-21% מתקבולי היזמים בגין מכירת 745 יח"ד. חלקם של היזמים יהיה כאמור 79% מתקבולי המכירה ; במידה והרווח יהיה מעל 15% תתחלק היתרה בין בעלי הקרקע ליזמים 1/3 ו-2/3 בהתאמה. בתחילת שנת 2020 בוצעה התקשרות בתוספת לחוזה הקומבינציה המקורי לפיה רכשו היזמים את יתרת הזכויות בקרקע עליה מוקמים שלבים א' ו-ב' של הפרויקט בתמורה להקדמת תשלום התמורה בגין רכיב הקרקע של 132 יח"ד שטרם נמכרו ובהתאם לשווי מופחת. במהלך חודש אוקטובר 2020 נחתמה תוספת להסכם בגין 9 יח"ד נוספות. בנוסף הוסכם כי לגבי שלבים נוספים בפרויקט שטרם הוחל בהקמתם תינתן לבעלי הזכויות במקרקעין החל מחודש דצמבר 2022 הזכות להקדים תמורות בגין הקרקע על פי אותו מנגנון אך לא יותר מ-50 יח"ד בשנה בניכוי הדירות שיימכרו. בחודש ינואר 2023 התקשרו היזמים עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("**המוכרים**") בהסכם קומבינציית תמורות ביחס למגרש נוסף במקרקעי הפרויקט, לפיו המוכרים, בתמורה לזכויותיהם במקרקעין, יהיו זכאים לסכום השווה ל-35% מתקבולי מכירת 176 יחה"ד וכן בהסכם לרכישת מלוא זכויותיהם העתידיות של צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה במקרקעין הסמוכים למקרקעי הפרויקט, בקשר ל- 120 יחידות דיור מעל קומת קרקע שתכלול מבני מסחר ומבני ציבור בתמורה לרכישת זכויותיהם של המוכרים על פי הסכם הרכישה, ישלמו הרוכשות סך כולל של 60 מיליון ש"ח (חלקה של החברה בתמורה הינו 30 מיליון ש"ח) ובכפוף לאישור תב"ע חדשה אשר נכון למועד הדוח אושרה אך טרם קיבלה תוקף סופי.

---

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

[45] ההסכם לשרכישת הזכויות בשלבים האמורים נחתם ביום 1 בינואר 2023 והוא מותנה בקיום תנאים מתלים. כל הנתונים בסעיף זה כוללים את השלבים האלה.

סעיף	פרטים
	לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 2 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-001215).
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	--
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת; (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	ל.ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	מבוצעות עבודות פיתוח ותשתית במתחם הפרויקט.
נושאים מיוחדים	--

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

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מצב תכנוני נוכחי			
יחידות דיור	85,431	745	נכון למועד פרסום הדוח- 1,046 יח"ד וכ- 125 אלף מ"ר
שטחי מסחר	--	--	
זכויות בנייה לא מנוצלות	--	--	

[ג] <u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)</u>[46]

הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
<u>עלויות שהושקעו</u>			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	95,077	54,389	54,389
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	27,604	22,921	21,671
עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	168,193	157,995	154,245
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	7,128	3,423	3,423
סה"כ עלות מצטברת	**298,002**	**238,728**	**233,728**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**298,002**	**238,728**	**233,728**
<u>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</u>			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	133,354	46,051	46,051
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	47,027	20,809	21,986
עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	248,184	118,795	105,010
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	10,077	750	1,533
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**438,642**	**186,405**	**174,580**
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	**39.9**	**56.8**	**58.3**
מועד השלמת בניה צפוי	12/2028	6/2026	9/2025

[46] כולל עלות הקרקע בגין קומבינציית התמורות.

[ד] שיווק הפרויקט

הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת[47]: יחידות דיור (#)	105	100	51
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: יחידות דיור (מ"ר)	13,843	11,616	5,710
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	13,849	12,788	12,291
מחיר ממוצע למ"ר שטחי מסחר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	--	--	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (#)	552	447	347
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (מ"ר)	64,586	50,743	39,127
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	11,961	11,554	11,214
מחיר ממוצע למ"ר שטחי מסחר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	--	--	--
שיעור השיווק של הפרויקט (לפי חלק החברה 50%)			
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	904,101	522,456	492,960
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	396,365	297,896	223,528
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	43.8	57	45.3
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)	494	298	398
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)	60,985	34,688	46,304
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	14,724	16,329	46,875
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	14	18	16
מחיר ממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	16,410		

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

הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2022	323,951	319,435
שנת 2023	34,759	15,386
שנת 2024	30,414	30,772
שנת 2025	7,241	30,772
סה"כ	**396,365**	**396,365**

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

הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	904,101	522,456	492,960
עלויות פרויקט צפויות	736,644	425,133	408,308
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	167,457	97,323	84,652
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	63,077	50,923	37,520
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	104,380	46,400	47,132
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	18.5	18.6	17.2
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	16,651	12,947	11,638

[47] נטו, בניכוי החוזים שבוטלו.

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 3%	השפעת ירידה של 5%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	25,387	15,232	104,380	(15,232)	(25,387)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(21,932)	(13,159)	104,380	13,159	21,932

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

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

סעיף	פירוט
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן קצר	--
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2021 מוצג כהלוואות לזמן קצר	--
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2021 מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
מוסד מלווה:	בנק דיסקונט
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	12/2016
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	141,000
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	74,114
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	--
מועדי פירעון קרן וריבית:	--
תניות פיננסיות מרכזיות:	--
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	--
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	--
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	ל.ר
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	ל.ר
ביטחונות:	ראה סעיף קטן [ט] להלן.

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח 31.12.2022 (באלפי ש"ח) חלק החברה
שעבודים	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיהם לגבי המקרקעין, את כל זכויותיהם לפי הסכם הניהול והשיתוף וכן את כל זכויותיהם על פי חוזה הבניה.	141,000
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	--	--

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

הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%	נתונים
רווח גולמי צפוי:	167,457
התאמות לעודפים, סה"כ:	(60,398)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	107,059
מועד צפוי למשיכת עודפים	12/2028
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא נקבעו תנאים. בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה

9.4.2. <u>פרויקט מכבי יפו</u>

[א] <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	"מכבי יפו"
מיקום הפרויקט	תל אביב יפו
תיאור קצר של הפרויקט	זכייה במתחם א' במכרז תא/374/2018 "מחיר למשתכן" מכבי יפו בעיר תל אביב יפו, בשטח קרקע של כ-17 דונם עליו ניתן להקים פרויקט של כ-65 אלף מ"ר שטח עילי בנוי הפרויקט יכלול כ-527 יחידות דיור מהן תשווקנה, על פי תנאי המכרז, 299 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-228 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר ו-כ-1,000 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר. מגרשים 101, 102, 104, 105 ו-117 יכללו 299 יח"ד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-73 יח"ד ללא מגבלת מחיר. במגרש 101 תבוצע הגרלת מחיר למשתכן רק לאחר ביצוע הפינויים הנדרשים באותו מגרש. מגרשים 103, 113 ו-116 יכללו 155 יח"ד ללא הגבלה במחיר (וכן 3 יח"ד שיבנו לטובת המדינה ללא תמורה[48]). במגרשים אלה יותנו היתרי בניה בביצוע מלוא הפינויים אותן מחויבות הזוכות במכרז לבצע על פי מסמכי המכרז. החברה ושותפותיה פועלות לקבלת תוספת יח"ד על פי "הקלת שבס" בשיעור של כ-20% כאשר בהתאם להוראות מסמכי המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור (מעבר למה שניתן לבנות על המקרקעין עפ"י התכנית הקיימת), וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, החברה תהיה רשאית למכור מס' יחידות דיור במתחם, שלא במסגרת מחיר למשתכן, בשיעור של עד למחצית ממספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה. נכון למועד פרסום הדוח תוכנית הבינוי של 631 יח"ד אושרה, פרסמו ההקלות ולא הייתה התנגדות להקלות שפורסמו.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	33.33%
מבנה האחזקה בפרויקט	הפרויקט מוחזק בחלקים שווים ע"י החברה, אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ומשולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ
ציון שמות השותפים לפרויקט	אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ומשולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי עסקי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2019
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ -17 דונם
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	שלב א' - מגרשים 101, 103, ו-104 - 2023 שלב ב' - מגרשים 105, 116 ו-117 - 2023 שלב ג'- מגרשים 102 ו- 113
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	שלב א' - 2026 שלב ב' ושלב ג' - 2027
מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)	שלב א' ושלב ב' - 2023 שלב ג' - 2024
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	שלב א' – 2026 שלב ב' ושלב ג' - 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתמו
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מול רמ"י ועיריית תל אביב
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	--
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	כאמור לעיל, חלק לא מבוטל מהפרויקט תלוי בפינויים.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	ל"ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קו הרכבת הקלה ותחנה המוקמים בקרבה לפרויקט (שד' ירושלים).
נושאים מיוחדים	--

[48] במגרש הראשון (מבין המגרשים 103, 113 ו-116) שבו יינתן היתר בניה.

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

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022

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

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

הנתונים לפי 33.33% חלק החברה בפרויקט	**שנת 2022**	**שנת 2021**	**שנת 2020**
עלויות שהושקעו			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	105,540	105,327	77,290
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	15,367	8,612	3,389
עלויות מצטברות בגין **בנייה** ואחרות	--	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	11,957	7,210	4,342
סה"כ עלות מצטברת	**132,864**	**121,149**	**85,021**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**132,864**	**121,149**	**85,021**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	213	28,250
עלויות בגין פיתוח, **מיסים** ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	27,681	35,435	40,660
עלויות בגין **בנייה** ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	151,601	152,601	152,601
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,840	6,588	9,454
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**183,122**	**194,837**	**230,965**
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	**13**	**7.5**	**3.7**
מועד השלמת בניה צפוי	10/2027	12/2027	10/2028

[ד] שיווק הפרויקט

הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 33.33%	**שנת 2022**	**שנת 2021**	**שנת 2020**
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: יחידות דיור (#)	--	--	--
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר שטחי מסחר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	--	--	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (#)	--	--	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר שטחי מסחר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	--	--	--
שיעור השיווק של הפרויקט (לפי חלק החברה 33.33%)			
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	392,144	392,144	392,144
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	--	--	--
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	--	--	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)	631	631	631
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)	53,930	53,930	53,930
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: שטחי מסחר (מ"ר)	1,150	1,150	1,150
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	132,864	121,149	85,021
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	--	--	--

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

הנתונים לפי 33.33% חלק החברה בפרויקט	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2022	--	--

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

הנתונים לפי 33.33% חלק החברה בפרויקט	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	392,144	392,144	392,144
עלויות פרויקט צפויות	315,986	315,986	315,986
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	**76,158**	**76,158**	**76,158**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	--	--	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	76,158	76,158	76,158
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	**19.4**	**19.4**	**19.4**
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	21,388	21,388	21,388
מחיר ממוצע למ"ר מסחר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	20,000	20,000	20,000

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

הנתונים לפי 33.33% חלק החברה בפרויקט	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 3%	השפעת ירידה של 5%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	19,607	11,764	76,158	(11,764)	(19,607)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(9,156)	(5,494)	76,158	5,494	9,156

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

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

סעיף	פירוט
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן קצר	96,262
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2021 מוצג כהלוואות לזמן קצר	93,307
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2021 מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
מוסד מלווה:	בנק לאומי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	10.06.2019 ; 28.12.2021 ;
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	כ- 105 מיליון ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	--
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	פריים + 0.6%.
מועדי פירעון קרן וריבית:	הלוואות מתחדשות כל חודשיים ;
תניות פיננסיות מרכזיות:	אי העברת שליטה בחברות השותפות בפרויקט.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	ל.ר.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא נקבעו תנאים. מדובר בהסכם למימון קרקע. טרם נחתם הסכם לווי.
ביטחונות:	ראה סעיף ט' להלן.

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח 31.12.2022 (באלפי ש"ח) חלק החברה
שעבודים - דרגה ראשונה	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיהם לגבי המקרקעין, את כל זכויותיהם לפי הסכם הניהול והשיתוף וכן את כל זכויותיהם על פי חוזה הבניה. יצוין כי בהתאם להוראות הסכם המימון כ"א מהחברות אחראית לפירעון שליש (1/3) מהסכומים המובטחים.	105,381
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		--

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

הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 33.33%	נתונים
רווח גולמי צפוי:	76,158
התאמות לעודפים, סה"כ:	14,215
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	90,373
מועד צפוי למשיכת עודפים	10/2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא נקבעו תנאים- בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.

9.4.3. פרויקט "האגם"

[א] הצגת הפרויקט

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

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

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022

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

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט[49] (באלפי ש"ח)

הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
עלויות שהושקעו			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	25,505	25,018	23,690
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	25,441	24,296	5,134
עלויות מצטברות בגין **בנייה** ואחרות	12,801	2,518	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,696	2,755	1,389
סה"כ עלות מצטברת	**67,443**	**54,587**	**30,213**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**67,443**	**54,587**	**30,213**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	3,313	3,762	5,090
עלויות בגין פיתוח, **מיסים** ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	7,879	11,352	30,515
עלויות בגין **בנייה** ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	86,678	96,015	101,433
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,797	2,519	3,884
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**100,667**	**113,648**	**140,922**
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	**30.1**	**21.2**	**4.6**
מועד השלמת בניה צפוי	6/2025	3/2026	3/2026

[ד] שיווק הפרויקט[49]

הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: יחידות דיור (#)	40	68	--
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: יחידות דיור (מ"ר)	4,998	8,215	--
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	32,213	25,453	--
מחיר ממוצע למ"ר שטחי מסחר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	--	--	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (#)	108	68	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (מ"ר)	13,213	8,215	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	28,010	25,453	--
מחיר ממוצע למ"ר שטחי מסחר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	--	--	--
שיעור השיווק של הפרויקט (לפי חלק החברה 50%)			
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	228,954	218,753	186,213
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	191,982	106,538	--
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	83.9	48.7	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)	17	57	125
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)	2,065	7,063	15,278
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	6,643	26,095	30,213
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	1	19	3
מחיר ממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	37,488		

[49] המידע המובא אינו כולל נתונים בגין עסקאות קומבינציה עם הדיירים המקוריים.

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

הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2022	21,113	92,031
שנת 2023	82,017	19,990
שנת 2024	71,765	19,990
שנת 2025	17,087	59,971
סה"כ	**191,982**	**191,982**

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

הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	228,954	218,753	186,213
עלויות פרויקט צפויות	168,110	168,235	171,135
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	**60,844**	**50,518**	**15,078**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	5,227	355	--
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	55,617	50,163	15,078
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	**26.6**	**23.1**	**8.1**
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	35,813	28,637	24,377
מחיר ממוצע למ"ר מסחר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	--	--	--

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 3%	השפעת ירידה של 5%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	1,849	1,109	55,617	(1,109)	(1,849)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(5,033)	(3,020)	55,617	3,020	5,033

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

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

סעיף	פירוט
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן קצר	--
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2021 מוצג כהלוואות לזמן קצר	--
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2021 מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
מוסד מלווה:	בנק הפועלים
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	21.01.2022
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	251,469 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	84,435 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	פריים+0.5%
מועדי פירעון קרן וריבית:	30.04.2025
תניות פיננסיות מרכזיות (לפי 100%- חלק החברה 50%):	הון עצמי- 34.9 מיליון ש"ח.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	מכירה מוקדמת של 25 דירות ; טופס 50 והיתרי בניה בתוקף ;
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא נקבעו תנאים, עם זאת ככלל, בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.
ביטחונות:	ראה סעיף ט' להלן.

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח 31.12.2022 (באלפי ש"ח) חלק החברה
שעבודים - דרגה ראשונה	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות במקרקעין ועל כל הזכויות של וכן על כל הזכויות על פי חוזה הבניה.	251,469
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		--

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

הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%	נתונים
רווח גולמי צפוי:	60,844
התאמות לעודפים, סה"כ:	32,332
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	93,176
מועד צפוי למשיכת עודפים	06/2025
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא נקבעו תנאים- בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.

9.4.4. פרויקט "נווה גן"

[א] הצגת הפרויקט

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

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

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מצב תכנוני נוכחי			
יחידות דיור	54,656	548	
שטחי מסחר	--	--	שטחי המסחר בפרויקט סווגו כנדל"ן מניב
זכויות בנייה לא מנוצלות	--	--	

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

הנתונים לפי כ- 42.2%[50] חלק החברה בפרויקט	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
עלויות שהושקעו			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	477,421	477,421	--
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	4,608	2,351	--
עלויות מצטברות בגין **בנייה** ואחרות	--	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	20,407	6,059	--
סה"כ עלות מצטברת	**502,436**	**485,831**	**--**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**502,436**	**485,831**	**--**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	9,805	7,134	--
עלויות בגין פיתוח, **מיסים** ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	46,822	28,781	--
עלויות בגין **בנייה** ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	262,480	239,049	--
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	24,703	27,418	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**343,810**	**302,382**	**--**
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	**7**	**2.8**	**--**
מועד השלמת בניה צפוי	10/2027	10/2027	ל"ר

[ד] שיווק הפרויקט

הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 42.2%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת[51]: יחידות דיור (#)	175	180	--
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: יחידות דיור (מ"ר)	17,199	17,242	--
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת : שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	47,077	42,860	--
מחיר ממוצע למ"ר שטחי מסחר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	--	--	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (#)	355	180	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (מ"ר)	34,441	17,242	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	45,116	42,860	--
מחיר ממוצע למ"ר שטחי מסחר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	--	--	--
שיעור השיווק של הפרויקט (לפי חלק החברה כ- 42.2%[50])			
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	1,049,850	1,009,453	--
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	655,850	372,086	--
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	62.5	36.9	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)	193	368	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)	20,215	37,414	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	188,560	309,974	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	11	35	--
מחיר ממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	45,920		

[50] הנתונים מוצגים על ידי חישוב נפרד לגבי המגרשים, בהם החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות ולגבי המגרש, בו החברה מחזיקה ב- 25% מהזכויות.

[51] בניכוי חוזים שבוטלו במהלך השנה.

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

הנתונים לפי כ- 42.2%[50] חלק החברה בפרויקט	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2022	--	154,012[52]
שנת 2023	59,531	60,222
שנת 2024	174,658	85,312
שנת 2025	174,658	85,312
שנת 2026	163,962	85,312
שנת 2027	83,041	185,680
סה"כ	**655,850**	**655,850**

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

הנתונים לפי כ- 42.2%[50] חלק החברה בפרויקט	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1,049,850	1,009,453	--
עלויות פרויקט צפויות	846,246	788,213	--
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	**203,604**	**221,240**	**--**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	--	--	**--**
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	203,604	221,240	--
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	**19.4**	**21.9**	**--**
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	45,935	43,705	--
מחיר ממוצע למ"ר מסחר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	--	--	--

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

הנתונים לפי 42.2%[50] חלק החברה בפרויקט	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 3%	השפעת ירידה של 5%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	19,700	11,820	203,604	(11,820)	(19,700)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(17,190)	(10,314)	203,604	10,314	17,190

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

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

סעיף	פירוט
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן קצר	432,500
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2021 מוצג כהלוואות לזמן קצר	--
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2021 מוצג כהלוואות לזמן ארוך	432,500
מוסד מלווה:	בנק הפועלים
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	18.04.2021 ; 13.09.2021 ; 10.03.2022
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	637,723
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	53,545
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	פריים+0.2%
מועדי פירעון קרן וריבית:	פרעון קרן- אפריל 2023 (349 מיליון ש"ח) ואוקטובר 2023 (היתרה). פרעון ריבית- כל חודש ;
תניות פיננסיות מרכזיות:	אין
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	אין
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	מדובר באשראי למימון רכישת מקרקעין ובהסדר שוברים. טרם נחתם הסכם ליווי.
ביטחונות:	ראה סעיף [ט] להלן

[52] מזה 10,039 אלפי ש"ח מופקדים בשבון נאמנות.

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח 31.12.2022 (באלפי ש"ח) חלק החברה
שעבודים - דרגה ראשונה	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות במקרקעין ועל כל הזכויות.	637,723
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	--	--

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

הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 42.2%	נתונים
רווח גולמי צפוי:	203,604
התאמות לעודפים, סה"כ:	33,198
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	236,802
מועד צפוי למשיכת עודפים	10/27
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא נקבעו תנאים - בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.

9.4.5. פרויקט "מצפה רנה" בלוד

[א] הצגת הפרויקט

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	מצפה רנה
מיקום הפרויקט	לוד
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט להקמת 360 יח"ד
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	הפרויקט מוחזק במישרין ע"י החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי עסקי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-13 דונם
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	2024
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	2027
מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)	2023
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מהוונת מול רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	ל"ר
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	--
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	ל"ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	--
נושאים מיוחדים	--

[ב] מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מצב תכנוני נוכחי			
יחידות דיור	44,188	360	
שטחי מסחר	--	--	שטחי המסחר בפרויקט סווגו כנדל"ן מניב
זכויות בנייה לא מנוצלות	--	--	

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

סעיף	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
עלויות שהושקעו			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	272,686	--	--
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	130	--	--
עלויות מצטברות בגין **בנייה** ואחרות	--	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,429	--	--
סה"כ עלות מצטברת	**275,245**	**--**	**--**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**275,245**	**--**	**--**
עלויות שטרם הושקעו ושיערו השלמה			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, **מיסים** ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	45,363	--	--
עלויות בגין **בנייה** ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	327,331	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	12,061	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**384,755**	**--**	**--**
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	**0.7**	**--**	**--**
מועד השלמת בניה צפוי	10/2027	ל"ר	ל"ר

[ד] שיווק הפרויקט

הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: יחידות דיור (#)	--	--	--
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר שטחי מסחר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	--	--	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (#)	--	--	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (מ"ר)	--	--	--
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר יחידות דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר שטחי מסחר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	--	--	--
שיעור השיווק של הפרויקט			
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	773,229	--	--
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	--	--	--
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	--	--	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)	360	--	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)	44,188	--	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: שטחי מסחר (מ"ר)	--	--	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	275,245	--	--
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	--		

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

סעיף	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2022	--	--
סה"כ	**--**	**--**

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

סעיף	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	773,229	--	--
עלויות פרויקט צפויות	660,000	--	--
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	**113,229**	**--**	**--**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	--	**--**	**--**
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	113,229	--	--
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	**14.6**	**--**	**--**
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	17,500	--	--
מחיר ממוצע למ"ר מסחר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	--	--	--

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

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

סעיף	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 3%	השפעת ירידה של 5%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	38,661	23,197	113,229	(23,197)	(38,661)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(19,238)	(11,543)	113,229	11,543	19,238

[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

סעיף	פירוט
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן קצר	--
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2022 מוצג כהלוואות לזמן ארוך	217,000
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2021 מוצג כהלוואות לזמן קצר	ל"ר
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2021 מוצג כהלוואות לזמן ארוך	ל"ר
מוסד מלווה:	בנק הפועלים
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	25.11.2022 ;
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	223,809
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	--
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	פריים+1%
מועדי פירעון קרן וריבית:	מסגרת ההלוואה- עד 10/2024.
תניות פיננסיות מרכזיות:	אין
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	אין
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	מדובר באשראי למימון רכישת מקרקעין. טרם נחתם הסכם ליווי.
ביטחונות:	ראה סעיף [ט] להלן

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח 31.12.2022 (באלפי ש"ח) חלק החברה
שעבודים - דרגה ראשונה	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות במקרקעין ועל כל הזכויות.	223,809
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	--	--

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

סעיף	נתונים
רווח גולמי צפוי:	113,229
התאמות לעודפים, סה"כ:	42,116
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	155,345
מועד צפוי למשיכת עודפים	10/27
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לא נקבעו תנאים- בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה.

9.4.6. פרויקטים בשלבי משא ומתן

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

9.5. תחרות

תחום הייזום מאופיין בתחרות גבוהה. עיקר התחרות היא בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. לאור הגידול בביקושים לשטחי מקרקעין המיועדים לבניה למגורים לצד היצע נמוך של קרקעות כאמור (בייחוד באזורי ביקוש), בשנים האחרונות ניכרת תחרות גבוהה במכרזים שמפרסמת רמ"י אולם יש לציין כי בחודשים האחרונים עקב עליית הריבית רואים ירידה בתחרות, אשר מתבטאת בהוזלה של מחירי הקרקע (הן בפרויקטים במתכונת 'מחיר למשתכן'/'דיור במחיר מופחת' והן בפרויקטי 'שוק החופשי').

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

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

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

10. <u>תחום הביצוע</u>

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

<u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

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

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

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

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

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

- החברה נדרשת להפקיד ערבות ביצוע להבטחת ביצוע העבודות המבוצעות על ידה ו/או לקיום הסכם הביצוע על ידה. במועד השלמת העבודות וסיכום החשבון הסופי מוחלפת, בדרך כלל, ערבות הביצוע בערבות "טיב עבודות" לתקופות הבדק והאחריות או לתקופה אחרת, כפי שנקבע בהסכם הביצוע.

- עד למועד השלמת עבודות הביצוע, מוקנית למזמין העבודה, עמו מתקשרת החברה, זכות עיכבון על כספים המגיעים לחברה, בסכום הנע עד 5% מתוך התמורה הכוללת לחברה.

- לרוב, מזמין העבודה ממנה חברת פיקוח או מפקח או מנהל לפרויקט, אשר תפקידו לבדוק את אופן ביצוע העבודות, איכותן, התקדמות העבודה והחשבונות, המוגשים על ידי החברה. חשבונות ביניים מוגשים, בדרך כלל, מדי חודש, ומאושרים לתשלום על ידי המפקח.

- בגין הקמת הפרויקט, זכאית החברה לתשלום קבוע, מאת מזמין העבודה, אשר נקבע במשא ומתן בין הצדדים, טרם התחלת ביצוע עבודות הבניה. התשלום צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ומשולם, על פי רוב, בהתאם להשגת אבני דרך במסגרת הפרויקט. אבני דרך מתבססים בדרך כלל על התקדמות שלבי הבניה בפועל כגון: גמר יסודות, גמר בניית שלד בניין, גמר חיפוי חוץ, השלמת טיח פנים, ריצוף וכיוב'. עד להשלמת כל שלב בביצוע הפרויקט, נושא הקבלן המבצע בעלויות הבניה לצורך השלמת אותו שלב. לעיתים אין בהכרח התאמה בין הוצאות הקבלן לבין תנאי התשלום שנקבעו בחוזה, ועל כן עשויים להיגרם לקבלן המבצע, באופן זמני, פערים כספיים נקודתיים בין הוצאותיו בפועל לבין ההכנסות להן הוא זכאי מאת היזם.

---

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

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

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה בשנת 2022 ועד למועד הדוח ובכלל זה, שינויים בביקושים לרכישת דירות חדשות, שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית במשק, שינויים במדיניות הממשלתית ושינויים בזמינותם של חומרי גלם, ראה סעיפים 2א', 2ד', 2ה', 2ז', 2ט', 2י' לדוח הדירקטוריון וסעיף 23 לחלק זה.

10.1. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

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

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

בשנים האחרונות חלה עלייה בעלות שכר העבודה המהווה חלק משמעותי מהעלויות בתחום קבלנות הבניה. כמו כן, קיצוץ מכסות העובדים הזרים, בהתאם לרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבניה, סגרים בשטחי יהודה, שומרון ועזה גורמים למחסור בפועלים בענף, להתייקרות בשכר העבודה ולירידה בתפוקת העבודה, לנוכח העסקת פועלים מקומיים פחות מיומנים. בנוסף, בשנת 2022 המשיכה מגמת העלייה בעלות חומרי הגלם המשמשים לבניה, שהתבטאה בעלייה במדד תשומות הבניה. לפרטים אודות השפעת רפורמות ממשלתיות שונות על זמינות כוח אדם זר בענף הבניה, ראה סעיף 2ז' לדוח הדירקטוריון.

10.2. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הביצוע</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים התורמים להצלחה בתחום הינם:

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

10.3. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הביצוע</u>

חסמי הכניסה

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

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

חסמי היציאה

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

10.4. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים שחלים בו</u>

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

10.5. להלן נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים בביצוע[54],[55]

נתונים מצרפיים (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2022 אודות פרויקטים של החברה ושל סיון ביצוע (חלק החברה) אשר היו בביצוע בשנים 2020-2022:

מס' פרויקטים בביצוע			הכנסות מצטברות עד לתום שנת			הכנסות צפויות ליום 31.12.2022	סה"כ הכנסות צפויות+ בפועל	ליום 31 בדצמבר שיעור השלמה בשנת			מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2022	סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2022	שיעור הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2022
2022	2021	2020	2022	2021	2020			2022	2021	2020			
12	11	8	340,739	297,306	296,918	934,352	1,275,091	27%	30%	38%	11,449	281,807	111%

עלויות שהוכרו במצטבר עד לתום שנת			עלויות צפויות עד ליום 31.12.2022	סה"כ עלויות צפויות+ בפועל	רווח גולמי מצטבר עד לתום שנת			יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31.12.2022	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי מצטבר		
2022	2021	2020			2022	2021	2020			2022	2021	2020
310,066	258,806	262,453	855,418	1,165,484	30,673	38,500	34,465	78,934	109,607	9%	13%	12%

---

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

[55] כולל הפרויקטים שלגביהם נחתמו חוזי ביצוע מחייבים עד למועד פרסום דוח זה.

10.6. להלן נתונים אודות הפרויקטים בביצוע ליום 31 בדצמבר 2022 ועד סמוך למועד הדוח:

שם הפרויקט	חברה מבצעת	סוג ההתקשרות	מזמין	מקום וסוג הפרויקט	מועד תחילת הבניה	מועד סיום פרויקט משוער	מס' יחידות דיור	שטח בניה (מ"ר ברוטו)	סטאטוס למועד הדוח	תמורה חוזית כללית-חלק החברה	שיעור ביצוע הנדסי ליום 31 בדצמבר 2022	שיעורי ביצוע תזרימי ליום 31 בדצמבר 2022
השקמה	צ.מ.ח המרמן בע"מ	פאושלי	החברה לפינוי בינוי – רמת השקמה בע"מ	רמת גן- למגורים	2022	2025	180	45,240	שלד	כ- 169.2 מיליון ש"ח[56] (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 1/2021)	14%	7%
ויצמן פנקס	צ.מ.ח המרמן בע"מ	פאושלי	קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ	תל אביב יפו- למגורים	2022	2024	73	11,839	חפירה ודיפון	כ- 70 מיליון ש"ח[57] (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 2/2020)	18%	15%
הולמס חדרה	צ.מ.ח המרמן בע"מ	פאושלי	צמח-הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ	חדרה-פנאי ומסחר	2022	2024	ל.ר.	8,502	שלד	כ- 66 מיליון ש"ח[58] (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 2/2019)	25%	15%
הרצליה מטרופוליס	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	מטרופליס מקובצת אלייד	הרצליה - למגורים	2020	2023	278	43,426	עבודות גמר	122.5 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 10/19)	89%	96%
ציר החינוך	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	שיכון ובינוי נדל"ן	הוד השרון - למגורים	2020	2023	82	15,657	עבודות גמר	41.8 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 5/20)	76%	74%
הצנחנים	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	אקרו נדל"ן	תל אביב יפו - למגורים	2021	2025	370	56,005	שלד	160 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 1/20)	42%	50%
אבן גבירול ת"א	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	קרסו נדל"ן בעיר	תל אביב יפו - למגורים	2021	2024	50	5,354	חפירה ודיפון	21.5 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 5/20)	15%	9%
יאנג-מעונות אפקה	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	ביוורהול ישראל	תל אביב יפו- למגורים וחדרי מעונות	2021	2024	87[59]	20,365	שלד	66.3 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 11/20)	34%	31%
פארק הים שלב א'	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות	נתניה - למגורים	2021	2025	117	24,198	שלד	117.5 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 12/20)	32%	34%
פארק הים שלב ב'	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות	נתניה - למגורים	2022	2025	117	24,198	חפירה ודיפון		18%	17%
פארק TLV- בניין טוליפ	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	אלעד ישראל מגורים החדשה	תל אביב יפו - למגורים	2021	2023	85	13,724	שלד	28.7 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 6/20)	63%	62%
הרביעיה בסמאט	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	שיכון ובינוי נדל"ן	תל אביב יפו - למגורים	2021	2024	88	12,399	חפירה ודיפון	49 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 12/20)	32%	21%
יפו בשדרה	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות	תל אביב יפו- למגורים	2023	2025	117	13,999	טרם החל	40 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 12/20)	--	--
הטייסים	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	קבוצת בעלי מקרקעין, המיוצגת ע"י ב.ס.ר	תל אביב יפו- למגורים	2023	2026	260	30,348	טרם החל	103.6 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 9/21)	--	--
ויצמן בארי	סיון ביצוע בע"מ	פאושלי	אזורים בניין	נתניה	2023	2026	292	47,579	טרם החל	124 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 10/21)	--	--

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

[57] מדובר בסך (100%) התמורה החוזית. מזמין העבודה הינו חברה כלולה (חלק החברה- 50%), המטופלת חשבונאית לפי שיטת השווי המאזני.

[58] מדובר בסך (100%) התמורה החוזית. מזמין העבודה הינו חברה כלולה (חלק החברה- 50%), המטופלת חשבונאית לפי שיטת השווי המאזני.

[59] הפרויקט כולל 87 יח"ד ו-214 חדרי מעונות.

10.7. <u>פרויקטים בשלבי משא ומתן</u>

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

10.8. <u>לקוחות</u>

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

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

10.9. <u>שיווק והפצה</u>

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

10.10. <u>צבר הזמנות</u>

להלן פירוט משוער של התפלגות צבר ההזמנות בתחום הביצוע (חלק החברה), אשר החברה צופה שההכנסות בגינן תוכרנה (באלפי ש"ח)[60]:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2022	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2021
רבעון ראשון 2022	ל"ר	72,043
רבעון שני 2022	ל"ר	76,987
רבעון שלישי 2022	ל"ר	66,281
רבעון רביעי 2022	ל"ר	66,281
סך הכל 2022	**ל"ר**	**281,592**
רבעון ראשון 2023	99,963	ל"ר
רבעון שני 2023	106,698	ל"ר
רבעון שלישי 2023	101,159	ל"ר
רבעון רביעי 2023	97,162	ל"ר
סך הכל 2023	**404,982**	**187,487**
סך הכל 2024	**330,431**	**126,112**
סך הכל 2025	**150,167**	**70,020**
סך הכל 2026 ואילך	**48,772**	**4,694**
סך הכל	**934,352**	**669,905**

השינוי בין צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2021 לבין צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2022, נובע, בעיקרו, מפרויקטים חדשים שנחתמו בשנת 2022, ומקוזז בחלקו מהכרה בהכנסה בפרויקטים הנבנים על ידי החברה.

---

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

11. <u>תחום הנדל"ן המניב</u>

11.1. <u>מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב וציון האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים</u>

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

נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקטים בתחום הנדל"ן המניב הינם: קניון "שער העיר" בפרויקט בית שמש ("קניון בית שמש"), שטחי המסחר והחניון בפרויקט שוק בצלאל בתל אביב ("מסחרי בצלאל"), החלק המסחרי והחניון בפרויקט העיר הלבנה בשכונת נווה צדק בתל אביב ("מסחרי העיר הלבנה") ופרויקט להשכרה ארוכת טווח של דירות למגורים בכרמיאל ("כרמיאל דיור להשכרה")[61]. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, יוזמת החברה הקמת שטחי מסחר בפרויקט "נווה גן" ברמת השרון, ("מסחרי נווה גן") ושטחי מסחר בפרויקט "מצפה רנה" בלוד (מסחרי מצפה רנה") המסווגים כנדל"ן להשקעה בהקמה. בנוסף, מפעילה החברה פרויקט במתכונת D.O.B.T בכפר סבא ומקימה פרויקט במתכונת זו בחדרה.

11.2. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן המניב</u>

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

11.2.2. במסגרת הזכיה של החברה במכרז דירה להשכיר בכרמיאל, החברה מחוייבת להשכיר 25% מהדירות להשכרה בשכר דירה מפוקח המהווה הנחה של 20% ממחיר השוק. מכירת הדירות להשכרה תתאפשר לאחר 15 שנים. החברה התחייבה כי לתקופת ההשכרה השימוש של אחת מהדירות שייבנו בפרויקט תשמש להשכרה למגורים בלבד. כמו כן, התחייבה החברה שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעי הפרויקט למטרה אחרת שאינה תואמת את הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה[61].

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

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

11.3. <u>גורמי הצלחה קריטיים</u>

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

---

[61] בחודש פברואר 2023 חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט, בכפוף לתנאים מתלים. נכון למועד פרסום דוח זה טרם התקיימו כל התנאים המתלים.

11.4. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים</u>

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

11.5. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

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

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

במהלך שנת 2022 חלה עלייה משמעותית בשיעור הריבית של בנק ישראל, אשר השפיעה הן על עלויות מימון בעת הקמת הפרויקטים והן על התשואה של הנכסים המניבים יחסית לריבית חסרת סיכון.

11.6. <u>סוגי הנכסים והשימוש בהם</u>

כאמור בסעיף 11.1 לעיל, בתחום נדל"ן המניב מחזיקה החברה בארבעה סוגי נכסים: א) שטחי מסחר בארבעה פרויקטים פעילים (קניון בית שמש, מסחרי בצלאל, מסחרי העיר הלבנה וכרמיאל דיור להשכרה) וכן בפרוייקטים בהקמה "מסחרי נווה גן" ו"מסחרי מצפה רנה". ב) חניונים בשני פרויקטים (מסחרי בצלאל ומסחרי העיר הלבנה). ג) דירות למגורים להשכרה ארוכת טווח בפרויקט "כרמיאל דיור להשכרה[61]"; ד) מרכזי ספורט ונופש- בכפר סבא ובמרכז בהקמה בחדרה.

11.7. <u>סוגי השוכרים</u>

כל אחד מהנכסים, אשר יועדו לנדל"ן להשקעה מושכרים למספר שוכרי עוגן וכן למספר רב של שוכרים קטנים, שכל אחד מהם שוכר חלק קטן מהנכס, מלבד מרכז ספורט ונופש בכפר סבא, המושכר על ידי שוכר אחד.

11.8. <u>מדיניות רכישה ומימוש נכסים</u>

החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות לרכישת זכויות להקמת נכסים נוספים המיועדים להשכרה. ההחלטה אודות רכישת והקמת נכסים נוספים מתקבלת, בין היתר, על סמך ניתוח התשואה הצפויה מהנכס הנבחן מול הסיכונים הכרוכים בהקמתו והפעלתו. למועד הדוח, לחברה אין מדיניות קבועה ביחס לרכישת נכסים ו/או להקמתם. עם זאת לאור שיעורי הריבית העולים באופן חד החברה תמנע מהתרחבות במגזר זה עד להערכת מצב חדשה שתעשה לקראת סוף שנת 2023.

למועד הדוח החברה מחזיקה נכסים שסווגו לנדל"ן להשקעה לצורך השכרתם[62]. יחד עם זאת, החברה עשויה לשקול מימוש חלק מהנכסים האמורים או כולם.

11.9. <u>השלכות דיני המס החלים על התאגיד והייחודיים לתחום הפעילות</u>

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

---

[62] יצויין כי בחודש פברואר 2022 מימשה החברה חלק משטחי המסחר בפרויקט מסחרי העיר הלבנה – לפרטים ראה סעיף 11.13 בחלק זה. בפברואר 2023 חתמה החברה על הסכם למימוש מלוא זכויותיה בפרויקט "כרמיאל דיור להשכרה", בכפוף למילוי בתנאים מתלים.

11.10. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות ניתוח תחום הנדל"ן המניב, לשנים 2020, 2021 ו-2022 (*) (באלפי ש"ח):

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)*	39,991[63]	9,509	7,257
עליית (ירידת) ערך נכסים	34,844	16,965	(3,087)
רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)*	46,859	21,922	(1,316)
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)*	--	--	--
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)*	--	--	--
סה"כ NOI (חלק התאגיד)*	9,128[64]	5,669	2,554

(*) כולל נתונים כספיים של חברות כלולות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בגין חלקה של החברה.

11.11. פרמטרים כלכליים – מדינת ישראל

להלן טבלת משתנים כלכליים לשנים 2020, 2021 ו-2022 אודות ישראל, בה פועלת החברה:

משתנים כלכליים:	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020
תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (*)	כ-1,760 מיליארד ש"ח	כ-1,554 מיליארד ש"ח	כ-1,401 מיליארד ש"ח
תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (*)	כ-184.3 אלפי ש"ח	כ-154.6 אלפי ש"ח	כ-152.1 אלפי ש"ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (מותאם עונתיות) (*)	6.4%	8.1%	(1.2%)
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (מותאם עונתיות) (*)	4.4%	6%	(2.9%)
שיעור אינפלציה (**)	5.3%	2.8%	(0.69%)
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)	כ-3.45%	כ-1.21%	כ-0.7%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)	A1 / AA-	A1 / AA-	A1 / AA-
שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (**)	3.5190 ש"ח	3.1100 ש"ח	3.2150 ש"ח

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

(**) מקור: אתר בנק ישראל - http://www.boi.org.il. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה הנומינלית המבוססת על מודל נלסון-סיגל על בסיס עקום אפס הנאמד בשיטה הא-פרמטרית לפידיון של אגרות חוב ממשלתיות לתקופה של עשר (10) שנים.

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

[63] כולל הכנסות חד פעמיות בסך של בסך של 27,083 אלפי ש"ח הנובעות מהחכרת מרכז ספורט ונופש בכ"ס בחכירה מימונית בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

[64] לא כולל תקבולים בסך של 1,827 מהחוכר במרכז ספורט ונופש בכ"ס שהוכחר בחכירה מימונית, כאמור בה"ש 63 לעיל, שסווגו כהקטנת נכס פיננסי וכהנסות מימון בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

11.12. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים[65],[66]

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים(באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים(במ"ר)
שנת 2023 - רבעון 1	1,429	204	11	979
שנת 2023 - רבעון 2	1,279	204	3	723
שנת 2023 - רבעון 3	1,265	204	8	1,582
שנת 2023 - רבעון 4	1,001	194	9	984
שנת 2023 - סה"כ	**4,974**	**806**	**31**	**4,268**
שנת 2024	3,440	776	15	1,576
שנת 2025	2,751	776	8	1,117
שנת 2026	2,271	776	7	3,727
שנת 2027 ואילך	4,488		5	6,164
סה"כ	**17,924**		**66**	**16,852**

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

[66] יצויין כי הנתונים בטבלה לא כוללים נתונים בגין דמי שכירות בפרויקט מרכז ספורט ונופש בכפר סבא, הואיל וההכנסה בגינם הוכרה בעת הפעלת המרז, כנדרש לפי כללי החשבונאות המקובלים וכן נתונים אודות פרויקט כרמיאל דיור להשכרה, הואיל ולמועד פרסום דוח זה הזכויות בפרויקט נמכרו בכפוף לתנאים מתלים.

נכסים מניבים

	שם הנכס ומאפייניו			תקופת הדיווח	פריט מידע									נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
					ערך בספרים בסוף שנה (חלק החברה) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בסוף התקופה (במטבע המסחרי- חלק החברה)	הכנסות(חלק החברה) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל השנה (חלק החברה) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)[67]	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) %	רווח (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (במטבע המסחרי)	זיהוי מעריך השווי [שם וניסיון]	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
	נתונים באלפי ש"ח																	
1.	קניון בית שמש[68]	אזור	בית שמש	2022	61,200	61,200	6,403	4,210	6.9	7.2	7.8	24	3,957	99	63	דניאלה פז -כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002 ; בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב ; בעלת תואר שני במינהל עסקים התמחות במימון מאוניברסיטת תל אביב	גישת היוון ההכנסות	שיעור ההיוון בין 7%-7.5% בהתאם לסוג השוכר, הכנסות פדיון נלקחו לפי תשואה של 8% לאור התפוסה לסוף שנה נלקחו דמי השכירות הנוכחיים, התייצבות חברת הניהול לאחר 5 שנים.
		ציון המטבע המסחרי	ש"ח															
		שימוש עיקרי	מסחר	2021	57,200	57,200	5,614	2,699	4.7	5.3	5	30	6,657	98	62			שיעור ההיוון בין 7%-7.5% בהתאם לסוג השוכר, הכנסות פדיון נלקחו לפי תשואה של 8% לאור התפוסה לסוף שנה נלקחו דמי השכירות הנוכחיים, התייצבות חברת הניהול לאחר 5 שנים.
		עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)	54,300															
		חלק התאגיד בנכס (%)	40%	2020	50,300	50,300	4,452	1,332	2.7	4.5	2.5	51	(1,799)	97	58			שיעור ההיוון בין 7%-8% בהתאם לסוג השוכר, הכנסות פדיון נלקחו לפי תשואה של 8.5% לאור התפוסה לסוף שנה נלקחו דמי השכירות הנוכחיים, התייצבות חברת הניהול לאחר 7 שנים.
		שטח (במ"ר)	14,925															
2.	מסחרי בצלאל	אזור	תל אביב	2022	47,485	47,485	4,019	2,940	6.2	6.8	7.4	--	541	92	159	עדינה גרינברג -לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב משנת 1990 ; לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית – טכניון. רונן כץ - לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב משנת 1997 ; לימודי תואר ראשון כלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות באוניברסיטה העברית.	גישת היוון ההכנסות ולגבי החניון שווי מקום חניה	שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 7%, ולשטחים לא מושכרים 7.75%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה
		ציון המטבע המסחרי	ש"ח															
		שימוש עיקרי	מסחר וחניון	2021	46,910	46,910	3,451	2,727	5.8	6.4	6.9	--	2,029	91	151			שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 7%, ולשטחים לא מושכרים 8%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה
		עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)	39,666															
		חלק התאגיד בנכס (%)	50%	2020	44,380	44,380	2,416	1,119	2.5	2.7	2.8	--	(1,288)	73	157			שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 7.25%, ולשטחים לא מושכרים 8.25%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה
		שטח (במ"ר)	2,273 מ"ר מסחר + 212 מקומות חניה															
3.	מסחרי העיר הלבנה	אזור	תל אביב	2022	5,736	5,736	436	182	3.2	3.8	4	--	201	100	159	דניאלה פז-כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002 ; בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב ; בעלת תואר שני במינהל עסקים התמחות במימון מאוניברסיטת תל אביב	גישת היוון ההכנסות ולגבי החניון שווי מקום חניה	שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 7%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה.
		ציון המטבע המסחרי	ש"ח															
		שימוש עיקרי	מסחר וחניון	2021	10,545	10,545	444	243	2.3	4.5	5.3	--	1,745	67	151			שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 6.5%, ולשטחים לא מושכרים 7%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה.
		עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)	2,485 (בשנים 2021 ו-2020 - 4,545)[69]															
		חלק התאגיד בנכס (%)	37.5%	2020	8,800	8,800	389	103	1.2	1.4	2.3	--	--	52	133			שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 7%, ולשטחים לא מושכרים 7.5%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה.
		שטח (במ"ר)	154 מ"ר (בשנים 2020 ו-2021 - 545 מ"ר) + 97 מקומות חניה															

[67] בהתייחס לשנת 2020 ושנת 2021 - בתוספת ההנחות והסדרים עם שוכרים בעקבות מגיפת הקורונה.

[68] הנכס מוחזק בחברה כלולה.

[69] במהלך שנת 2022 נמכרו כ-390 מ"ר מסחר בפרויקט תמורת כ-5,010 אלפי ש"ח (חלק החברה).

שם הנכס ומאפייניו			תקופת הדיווח	פריט מידע										נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (חלק החברה) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בסוף התקופה (במטבע המסחרי- חלק החברה)	הכנסות השנה(חלק החברה) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל השנה (חלק החברה) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם[67](%)	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) %	רווח יהפסדי)שערוך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (במטבע המסחרי)	זיהוי מעריך השווי [שם וניסיון]	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
נתונים באלפי ש"ח																
.4	כרמיאל דיור להשכרה[70]	אזור	2022	132,800	132,800	2,050	1,796	1.4	3.2	2	--	30,180	100	40	עדי נבון -לימודי תעודה בשמאות מקרקעין מאוניברסיטת תל אביב משנת ; תואר ראשונה בכלכלה ומדעי מדינה מאוניברסיטת בר אילן. אריאל נהרי - לימודי תעודה בשמאות מקרקעין בשלוחה של טכניון ; לימודי תואר ראשון כלכלה וניהול ממכללת רופין.	גישת היוון ההכנסות	שיעור ההיוון לדירות מושכרות-5.5%, לשטחי מסחר מושכרים- 6.9% ולשטחי מסחר לא מושכרים 7%.
		ציון המטבע המסחרי		כרמיאל												
		שימוש עיקרי		ש"ח												
		עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)		מגורים ומסחר												
		חלק התאגיד בנכס (%)		100,956												
		תמהיל/שטח (במ"ר)		100%												
				9,560 מ"ר מגורים+750 מ"ר מסחר												

כמו כן, החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בשיטת D.O.B.T במרכז ספורט ונופש בכפר סבא ששוויו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של 26,164 אלפי ש"ח (חלק החברה) וכן מקימה מרכז ספורט ונופש נוסף בשיטת D.O.B.T בחדרה, כאמור בסעיף 3.4 לדוח דירקטוריון, המהווה חלק מדוח תקופתי זה.

---

[70] בחודש פברואר 2023 חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט, בכפוף לתנאים מתלים. נכון למועד פרסום דוח זה טרם התקיימו כל התנאים המתלים.

נכסים מניבים בהקמה

שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו			תקופת הדיווח	נתונים כספיים			שיעור השלמה בתום שנה [הנדסי/כספי ללא קרקע] (%)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמוחוזי שכירות מחייבים לסוף השנה (%)
				עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחרי)	נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			
					שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	רווחי שערוך שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
נתונים באלפי ש"ח								
נווה גן מסחר	שם הנכס	נווה גן מסחר	2022	9,558	14,393	14,393	(35)	3	--
	מיקום הנכס	רמת השרון							
	מטבע פעילות	ש"ח	2021	9,525	14,395	14,395	4,870	3	--
	מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס	2021							
	חלק התאגיד בפועל (%)	42.2*							
	שיטת הצגה בדוח המאוחד	נדל"ן להשקעה							
	מועד סיום בניה משוער	2027							
	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	כ- 740 מ"ר מסחר במגרשים 30-28 וכ- 400 מ"ר מסחר במגרש 27							
	סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בניה ושונות) (ש"ח)	15,595							
מצפה רנה מסחר	שם הנכס	מצפה רנה מסחר	2022	11,948	ל.ר[71]	11,948	--	--	--
	מיקום הנכס	לוד							
	מטבע פעילות	ש"ח							
	מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס	2022							
	חלק התאגיד בפועל (%)	100							
	שיטת הצגה בדוח המאוחד	נדל"ן להשקעה							
	מועד סיום בניה משוער	2027							
	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	כ-1,200 מ"ר מסחר							
	סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בניה ושונות) (ש"ח)	27,818							

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

[71] שווי הנכס מוצג על בסיס העלות בשל חוסר היכולת של החברה להעריך בשלב הזה את שווי ההוגן.

עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

12. רכוש קבוע, מקרקעין ונכסים

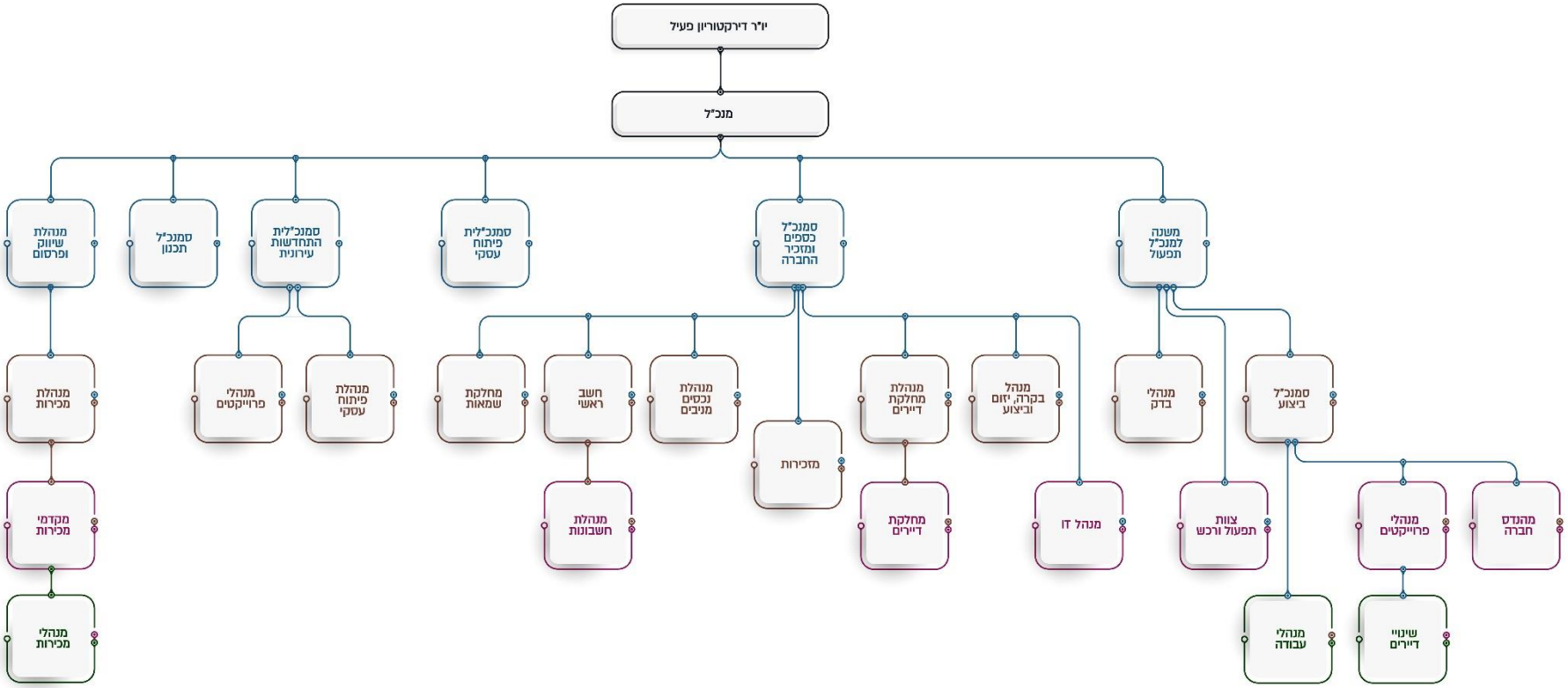
12.1. רכוש קבוע ומתקנים

לחברה נכסי המקרקעין וזכויות החכירה ו/או הבעלות של החברה, אשר מסווגים בתחום הייזום כמלאי וכן נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים. כמו כן, לחברה רכוש קבוע המשמש לפעילותה, הכולל ציוד בניה הנדסי, כלי רכב, משרדים, מחשוב ותקשורת.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של החברה, ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

13. <u>הון אנושי</u>

13.1. החברה מנוהלת על ידי מטה מרכזי אחד, בראשו עומדים מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון פעיל. להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



13.2. ניהול החברה נעשה באמצעות מר חיים פייגלין (המכהן כמנכ"ל החברה) המקבל את שכרו באמצעות צ.מ.ח תשתית ופיתוח (1996) ישראל בע"מ ("**צ.מ.ח תשתית**"), ומר רן בן אברהם (המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה) המקבל את שכרו באמצעות בטליון יזמות וייעוץ ארגוני בע"מ ("**בטליון**")[72]. בין החברה לבין היחידים האמורים, לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. לתיאור התקשרויות החברה עם בטליון ועם צ.מ.ח תשתית, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

13.3. <u>עובדים קבועים</u>

(א) החברה והחברות המוחזקות מעסיקות, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, 170 עובדים קבועים. להלן פירוט עובדי החברה הקבועים, בהתאם למבנה הארגוני שלה:

מחלקה	מספר עובדים ליום 31.12.2022	מספר עובדים ליום 31.12.2021	מספר עובדים ליום 31.12.2020
הנהלה	9	6	6
תפעול	28	24	25
מנהלי פרויקטים	13	12	11
מהנדסים, הנדסאים ואקדמאים	19	18	15
מנהלי עבודה ועוזריהם	67	64	57
מנהלי חשבונות ופקידים	27	27	24
<u>סה"כ</u>	**163**	**151**	**138**
פועלים (כולל עובדים זרים)	7	7	20
<u>סה"כ עובדים</u>	**170**	**158**	**158**

(ב) עובדיה הקבועים של החברה מועסקים באמצעות הסכמי העסקה אישיים בכתב.

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

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

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

(ו) החברה מעסיקה עובדים גם באמצעות קבלני כח אדם.

13.4. <u>הדרכה ואימונים</u>

עובדי החברה וכן עובדי סיון ביצוע המועסקים באתרי הבניה של החברה משתתפים באופן קבוע בהדרכות בנושאי בטיחות בעבודה בהתאם לנוהל הבטיחות הקיים בהן, וזאת לאור החשיבות הרבה שמייחסת החברה לנושא הבטיחות בעבודה בכלל ושמירה על בטיחות עובדיה בפרט. בהקשר זה יצוין כי החברה משתתפת ב-'תכנית הכוכבים' שהושקה במהלך שנת 2020 אשר מטרתה לדרג חברות בניה לפי מערכת ניהול הבטיחות שהן מיישמות בפועל. לפרטים נוספים אודות התכנית כאמור ראה סעיף 10 לחלק זה.

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

[72] יצוין כי בראשית חודש דצמבר נפטר מר אבי בן אברהם, אשר כיהן עד למועד פטירתו כיו"ר דירקטוריון החברה.

13.5. עובדים זרים

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

13.6. תלות בעובדי מפתח

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

14. תשומות וספקים

14.1. תשומות

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

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

בנוסף, מחירי הבניה על בסיס פאושלי, כמו גם התוצאות הכספיות של החברה והתחייבויותיה, מושפעים משינויים במחירי חומרי גלם, כגון ברזל לבניין, בטון ומלט, אשר המשיכו לעלות גם במהלך שנת 2022, משינויים בעלות כוח אדם, מזמינות חומרי גלם ובכוח אדם, לרבות מזמינותם של עובדים זרים. מחסור בחומרי גלם ובכוח אדם עלול לעכב בניית פרויקטים של החברה ולגרום לאיחור במסירת נכסים.

14.2. ספקים ונותני שירותים

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

15. הון חוזר

15.1 תמצית הרכב ההון החוזר

לפרטים אודות הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ראה הרכב הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות בדוחות על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

יצוין, כי ההון החוזר הנובע מפעילות הבניה למגורים מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות בפרויקטים שבביצוע וממאפייני המימון של הפרויקטים. מדיניות החברה בתחום זה הינה להימנע, ככל האפשר, מבניה למלאי, קרי לשווק את יחידות הדיור החל משלבי התכנון המתקדמים ותחילת הביצוע ולאורך תקופת ההקמה. החברה נוהגת לחלק את ביצוע הפרויקטים הגדולים למספר שלבים ולרוב אינה מתחילה בעבודות הבניה לפני מכירה מוקדמת בשיעור שנקבע ספציפית ביחס לכל פרויקט ופרויקט. ברוב הסכמי הרכישה בישראל, מתחייבים הרוכשים לשלם לפחות 15%-20% מהתמורה במעמד חתימת חוזה המכר, והיתרה בלוח זמנים לתשלום שנקבע במשא ומתן עם הרוכשים. בהסכמי הליווי מתחייבים הבנקים המלווים להעמיד אשראי עד לסיום הפרויקט, וזאת בכפוף לעמידת החברה בתנאים שנקבעו.

היחס השוטף של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2022, על בסיס מאוחד, הינו 1.01.

להלן פירוט אודות הון חוזר והון חוזר לתקופה בת 12 חודשים (באלפי ש"ח):

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	סך הכל (לתקופה של שניים-עשר חודשים)
נכסים שוטפים	935,592	(294,019)	641,573
התחייבויות שוטפות	924,943	(188,235)	736,708
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	10,649	(105,784)	(95,135)

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

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

15.3 הסבר לגרעון בהון החוזר ל- 12 חודשים

כאמור לעיל, לחברה הון חוזר שלילי ל-12 חודשים. הגירעון בהון החוזר כאמור נובע בעיקר מרכישת הזכויות בפרויקט "נווה גן" א' ו"נווה גן" ב' ברמת השרון, וזאת מכיוון שההלוואות שהועמדו לחברה לצורך מימון רכישת הזכויות בפרויקטים אלה עתידות להיפרע, על פי תנאיהן, עד ליום 20 באפריל 2023 ועד ליום 1 באוקטובר 2023 בהתאמה, בעוד שהמלאי בפרויקטים האלה, לא יוכר במלואו בתוך תקופה של 12 חודשים, אלא הכרתו תתפרס עד למועד המשוער של סיום הקמת הפרויקטים הצפוי בשנת 2027. נכון למועד פרסום הדוח התקבל אישור דירקטוריון בנק הפועלים לכניסה לליווי בשני הפרויקטים האלה והחברה פועלת לחתימה על הסכם הליווי במהלך הרבעון הראשון או תחילת הרבעון השני של שנת , 2023. החתימה על ההסכם האמור תקביל את מועד פרעון ההלוואות למועד סיום הבניה. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון של החברה, המהווה חלק מדוח תקופתי זה.

16. מימון

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

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

16.1. מסגרות אשראי ושיעורי ריבית[73]

לחברה מסגרות אשראי מבנקים (לרבות פרויקטים בליווי בנקאי) שהסתכמו ליום 31 בדצמבר 2022 בכ-2,058 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד), בחלוקה כדלקמן: כ- 1,059 מיליון ש"ח אשראי כספי; כ-680 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק המכר; וכ-319 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות. מתוך המסגרות הללו ניצלה החברה, נכון לאותו מועד, סך של כ-1,632 מיליון ש"ח בחלוקה כדלקמן: כ-838 מיליון ש"ח בגין אשראי כספי; כ-491 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק מכר וכ-303 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.

שיעורי הריבית הממוצעת על הלוואות ממקורות בנקאיים, שהיו בתוקף ביום 31 בדצמבר 2022, עמדו על: פריים + 0.2% עד פריים + 1.15%.

16.2. מגבלות אשראי

למועד הדוח, לחברה התחייבויות לעמידה ביחסים פיננסיים כדלקמן:

(א) במסגרת העמדת מסגרת מימון בסך של 15 מיליון ש"ח מאת בנק מזרחי טפחות בע"מ, אשר ללא נוצלה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כדלקמן:

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2022	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
ההון העצמי המוחשי[74] של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 15% מסך המאזן המאוחד של החברה, בניכוי מקדמות מלקוחות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה.	31.12.2022	23.5%	לא רלוונטי

בנוסף החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם שינוי השליטה בחברה[75], וכן התחייבה: לאי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה; שלא לבצע מיזוג[76] עם תאגיד אחר מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך; ושלא לשעבד בשעבוד צף את נכסיה הקיימים כיום ואת נכסיה כפי שיהיו מעת לעת.

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

(ב) במסגרת העמדת מסגרת מימון בסך של 15 מיליון ש"ח מאת בנק לאומי, אשר לא נוצלה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כדלקמן:

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2022	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
ההון העצמי המוחשי[74] של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 15% מסך המאזן המאוחד של החברה, בניכוי מקדמות מלקוחות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה.	31.12.2022	23.5%	לא רלוונטי

בנוסף החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם שינוי השליטה בחברה[75], וכן התחייבה: שלא לבצע מיזוג[76] עם תאגיד אחר, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך; כי עודפי כספים אשר ינבעו לחברה מפרויקטים בליווי הבנק ישמשו תחילה לפירעון האשראי; ולשמור על יחס של לפחות פי 1.5 בין יתרת

---

[73] מסגרת האשראי של החברה כוללת גם את המסגרות בגין חלקה של החברה בשותפות רשומה קיבולים נכסים והשקעות ובחברות כלולות.

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

[75] המגבלות חלות ביחס להחזקותיהם של ה"ה חיים פייגלין, רות בן אברהם, רן בן אברהם, תמר ברעם, מתיה גרינהולץ, בטליון, צ.מ.ח תשתית ורובגיל עדי בע"מ, באופן בו כל אחד מבעלי השליטה האמורים יהיה רשאי להקטין את החזקותיו במניות החברה בשיעור של עד 25% מהחזקותיו ובלבד ששיעור החזקותיהם המשותף לא יפחת מ-40% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

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

העודפים לסכום מסגרת האשראי. כמו כן, בעלי השליטה קבלו על עצמם כלפי הבנק התחייבויות שונות שעיקרן, הגבלות בקשר עם קבלת דיבידנדים ודמי ניהול בהתאם לחריגים הקבועים בכתב ההתחייבות.

(ג) במסגרת העמדת מסגרת מימון בסך של 15 מיליון ש"ח מאת בנק הפועלים בע"מ, אשר לא נוצלה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כדלקמן:

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2022	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 15% מסך כל המאזן המוחשי[77].	31.12.2022	23.5%	לא רלוונטי
שעור ההון העצמי המוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות[78] מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת בכל עת מ-60 מליון ש"ח.	31.12.2022	196.9 מיליוני ש"ח	לא רלוונטי

בנוסף החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם שינוי השליטה בחברה[75].

(ד) במסגרת שטר נאמנות על פיו הונפקו אגרות החוב (סדרה ה') של החברה (אשר יתרתן למועד פרסום הדוח עומדת על סך של כ- 28,574 אלפי ש"ח ערך נקוב), התחייבה החברה כדלקמן:

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2022	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 16% במהלך שני רבעונים רצופים.[79]	31.12.2022	26.7%	לא רלוונטי
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-100 מליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. [80]	31.12.2022	445.2 מיליון ש"ח	לא רלוונטי
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור יחס החוב הפיננסי ל-Cap[81] על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82%.	31.12.2022	71.5%	לא רלוונטי

(ה) במסגרת שטר נאמנות על פיו הונפקו אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (אשר יתרתן למועד הדוח עומדת על סך של 198,000 אלפי ש"ח ערך נקוב), התחייבה החברה כדלקמן:

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2022	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במחזור, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% במהלך שני רבעונים רצופים[79].	31.12.2022	26.7%	לא רלוונטי
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במחזור ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-120 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים[80].	31.12.2022	445.2 מיליון ש"ח	לא רלוונטי
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במחזור יחס החוב הפיננסי ל-Cap[81] על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82%.	31.12.2022	71.5%	לא רלוונטי

---

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

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

79 "**הון עצמי**" - הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה ככל שיונפק על ידי החברה. "**מאזן**" לעניין סעיף זה הינו - סך היקף המאזן בקיזוז מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה. לעניין הגדרת הון עצמי ראה ה"ש 79 לעיל.

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

(ו) במסגרת שטר נאמנות על פיו הונפקו אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (אשר יתרתן למועד פרסום דוח זה עומדת על סך של 160,000 אלפי ש"ח ערך נקוב), התחייבה החברה כדלקמן:

תניה פיננסית	מועד הבחינה	ליום 31.12.2022	למועד סמוך למועד פרסום דוח זה
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במחזור, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% במהלך שני רבעונים רצופים[79].	31.12.2022	26.7%	לא רלוונטי
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במחזור ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-120 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים[80].	31.12.2022	445.2 מיליון ש"ח	לא רלוונטי
כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במחזור יחס החוב הפיננסי ל-Cap[81] על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82%.	31.12.2022	71.5%	לא רלוונטי

כמו כן, בשטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') התחייבה החברה כי קבוצת בן אברהם ו/או קבוצת פייגלין (כהגדרתן בסעיף 3.2 לחלק זה) ימשיכו להיות (במישרין או בעקיפין), יחד או לחוד, בעלות השליטה בחברה. בשטרי הנאמנות האמורים קבלה החברה על עצמה התחייבויות בקשר עם חלוקת דיבידנד - לפרטים ראה סעיף 6 לחלק זה. לפרטים נוספים ביחס לאגרות החוב האמורות ראה גם סעיף 9 בדוח הדירקטוריון.

16.3. <u>יתרות הלוואות</u>

להלן פירוט יתרות ההלוואות של החברה והחברות המוחזקות שלה, מבנקים, במסגרת פרויקטים של החברה, ליום 31 בדצמבר 2022 - בגין חלק החברה בלבד:

שם הפרויקט	יתרת ההלוואה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	בסיס ההצמדה	שיעור ריבית שנתית כוללת ליום 31.12.2022	יתרת ההלוואה בסמוך לפרסום דוח זה (באלפי ש"ח)	בטחונות
נווה צדק II	10,637	פריים	פריים + 1.15%	10,500	שעבוד קרקע
שער העיר (החלק המסחרי בפרויקט בית שמש)	14,611	פריים	פריים + 1.5%	14,611	שעבוד הפרויקט
מכבי יפו[82]	96,262	פריים	פריים + 0.6%	96,262	שעבוד הפרויקט
עפרון	34,658	פריים	פריים + 0.7%	34,658	שעבוד קרקע
נווה גן[83]	432,500	פריים	פריים + 0.2%	432,500	שעבוד קרקע
מצפה רינה[84]	217,000	פריים	פריים + 1%	217,000	שעבוד קרקע
מרכז נופש וספורט בכפר סבא (צמח-הולמס)	16,628	פריים	פריים + 1.5%	16,628	שעבוד פרויקט
כורזין	16,064	פריים	פריים + 0.9%	16,000	שעבוד קרקע
סה"כ הלוואות מבנקים	**838,360**			**838,159**	

16.4. <u>שעבוד שוטף שלילי</u>

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

---

82 ליום 31 בדצמבר 2022 ההלוואה הינה 'אשראי בר דיווח' בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מספר 15-104. לפרטים נוספים אודות תנאי ההלוואה האמורה ראה סעיף 9.4.2 [ח] לעיל.

83 ליום 31 בדצמבר 2022 ההלוואה הינה 'אשראי בר דיווח' בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מספר 15-104. לפרטים נוספים אודות תנאי ההלוואה האמורה ראה סעיף 9.4.4 [ח] לעיל.

84 ליום 31 בדצמבר 2022 ההלוואה הינה 'אשראי בר דיווח' בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מספר 15-104. לפרטים נוספים אודות תנאי ההלוואה האמורה ראה סעיף 9.4.5 [ח] לעיל.

שיחול פרי פסו על פי היחס בין חובות החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב לבין חובותיה כלפי הצד השלישי.

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

16.5. כללי

לפרטים אודות תנאים מקובלים להעמדת אשראי שהועמד לחברה לפרעון מיידי ו/או לעשיית שימוש בבטוחות שניתנו לגורמים מממנים בקשר עם העמדת אשראי כאמור (ככל שניתנו), המצויים, חלקם או כולם, באשראים השונים שנטלה החברה, ראה סעיפים 16.3 ו-23.21 לחלק זה. בהקשר זה יצוין, כי ככלל המימון שניטל על ידי החברה כאמור בסעיף 16 זה (רובו ככולו) כולל עילות Cross Default\Acceleration שונות, ובהתאם - העמדת אשראי שהועמד לחברה על ידי מממן מסוים או אף לפי העניין קיומה של זכות כאמור לממן (גם אם לא הפעיל אותה), עלולה ליצור במצבים מסוימים זכות העמדה לפירעון מיידי גם ביחס לאשראים אחרים שנטלה החברה (בין אם מאותו מממן ובין אם ממנים אחרים כלפיהם התחייבה החברה בעילה מהסוג האמור), במלואם או בחלקם.

17. מיסוי

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

18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

18.1. רגולציה סביבתית

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

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

18.2. מדיניות איכות הסביבה של החברה

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

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

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

19. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

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

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

20. השקעות והסכמים מהותיים

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

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

בהתאם להבנות שהושגו בין הצדדים להסכם לעיל, למועד הדוח זכאי מר סיון ברקוביץ, דירקטור ומנכ"ל בסיון ביצוע, לדמי ניהול בסך של 125 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד יולי 2022), אשר משולמים לו על ידי סיון ביצוע כנגד חשבונית מס כחוק.

בנוסף לדמי הניהול המשולמים לסיון ברקוביץ, זכאי, נכון למועד פרסום דוח זה, למענק שנתי מהרווח לפני מס על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של חברת סיון ביצוע בע"מ באופן הבא: בגין כל 6 מיליון ש"ח - מענק בגובה עלות של 1.5 תמורה חודשית (או חלק יחסי תגמול זה - בתחשיב לינארי).

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

- סיון ביצוע בע"מ תציג רווח נקי מינימלי של 6 מיליון ש"ח;
- בחוות דעת רואי החשבון המבקרים של חברת סיון ביצוע בע"מ בדוח הכספי השנתי לשנת התגמול הרלוונטית לא נכללה הערת "עסק חי" ביחס לחברה.

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

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

21. הליכים משפטיים

החברה אינה צד להליכים משפטיים אשר עולים על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

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

22. יעדים ואסטרטגיה עסקית

22.1. יעדי החברה כוללים:

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

22.2. אסטרטגיה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה:

- החברה ממקדת את עיקר פעילותה בייזום פרויקטים עצמי תוך שמירה על המשך ביצוע שוטף של עבודות בניה קבלניות הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים. התמקדות החברה בייזום, מבוצעת בעיקרה, עקב תפיסת שוק המגורים בישראל כשוק מתפתח, בעל צפי לביקוש גולמי הולך וגדל ובעל שולי רווח גולמי גבוהים יחסית. החברה מתכוונת להמשיך במגמה זאת גם בשנים הקרובות.
- החברה נוהגת להיכנס להשקעות בפרויקטים למגורים, למימוש הן בטווח קצר והן להשבחה ומימוש בטווח בינוני וארוך קרי בין 3 ל- 10 שנים. החברה שואפת למימוש הפרויקטים בהם היא מעורבת מהר ככל הניתן, ולפיכך, היא נותנת דגש מיוחד למאמצי תכנון ושיווק גבוהים במיוחד החל מהשלבים המוקדמים של הקמת הפרויקטים ולאורך תקופת ההקמה, תוך שאיפה למיקסום מחירי המכירה/ההשכרה.
- מדיניות החברה, המתבססת על נסיון מנהליה, הינה לרכוש במזומן או במסגרת עסקאות קומבינציה, קרקעות בהן קיימת תב"ע מאושרת ושניתן להוציא בהן היתרי בניה ו/או קרקעות בהן קיימת תכנית מתאר בתוקף ו/או קרקעות לשינוי ייעוד, ניצול והשבחה. בעת הזו ולטווח הזמן הנראה לעין מעדיפה החברה להתקשר בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית משיקולי תזרים, מינוף וצמצום הוצאות המימון בסביבת שיעורי הריבית העולים.
- בחינת השקעות בתחום הנדל"ן המניב בישראל וזאת עם ביסוסה של החברה כחברה יזמית בעלת ניסיון ומוניטין. עם זאת לאור שיעורי הריבית העולים באופן חד החברה תמנע מהתרחבות במגזר זה עד להערכת מצב חדשה שתעשה לקראת סוף שנה זו.
- בחינת הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית.
- החברה עשויה מעת לעת לעדכן את היעדים אותם היא מציבה לעצמה, כמו גם את האסטרטגיה העסקית שלה, על מנת להשיא את התשואה על נכסיה, וזאת במסגרת תנאי שוק משתנים.
- החברה תשאף לפתוח שלבים נוספים בפרויקטים הפעילים של החברה וכן לקדם את הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה. כמו כן, פועלת החברה להיכנס לפרויקטים חדשים בתחומי פעילותה בישראל.

23. דיון בגורמי סיכון

סיכוני מקרו

23.1. משבר בריאות הציבור – מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת אפקט נגיף הקורונה) עלולים להשפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל המשק בישראל, ובהתאמה עלולים לגרום, בין היתר, גם להאטה בענף הנדל"ן ולהשפיע לרעה על היקפי פעילות הקבוצה ועל תוצאותיה. כמו כן, עלול משבר כאמור לפגוע בזמינותם של חלק מחומרי הגלם המשמשים את ענף הנדל"ן ולמחסור בכוח אדם עקב היעדרויות עובדים (ישראלים או זרים) ובהתאם גם לעיכובים בהשלמת פרויקטים. לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה על פעילות החברה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

23.2. זמינות ועלות אשראי – מאחר שהחברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה, לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון השפעה על עסקי החברה ורווחיותה. לעליה בשיעור הריבית השפעה על הגדלת הוצאות המימון של החברה, מחירי הנדל"ן ועל יכולת השיווק של החברה, על מחיר המשכנתאות ועל הסטה של ההשקעה מהשקעה בנדל"ן להשקעה בנכסים פיננסיים. לחברה מסגרות אשראי ממספר תאגידים בנקאיים בישראל, לרבות מסגרות אשראי בפרויקטים בליווי בנקאי וכן אשראי חוץ בנקאי בדמות אגרות חוב. לפרטים אודות מסגרות האשראי הקיימות של החברה ואופן מימון פעילות החברה, ראה סעיפים 16-15 לעיל. החברה בוחנת מידי תקופה את חלופות המימון ופועלת להרחבה ולגיוון של מקורות המימון. כמו כן, פועלת החברה להתאים בין מקורות המימון המשמשים לפעילותה לתנאי השוק המשתנים וכן כדי להתאים את מועדי הפרעון של האשראי וההלוואות למועדי סיום הפרויקטים ומשיכת העודפים מהם.

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

סיכונים ענפיים

23.4. מיתון ורגישות משקית - להאטת הצמיחה במשק אשר עשויה אף להביא לידי מיתון במשק, השלכה על הביקוש לרכישת יחידות דיור באזורי הפעילות של החברה, ועשויה להוביל לירידה במחירי המכירה שלהן ולצמצום בפעילות החברה. כמו כן, לפרטים אודות אי וודאות ביחס להשלכות אפשריות מול שינויי חקיקה בקשר למערכת המשפט בישראל והשלכותיהן האפשריות על המשק, ראה סעיף 2א' לדו"ח הדירקטוריון.

23.5. שינויים בשערי הריבית במשק – שינויים בשעורי הריבית הנהוגים במשק משפיעים על הוצאות המימון של הפרויקטים השונים ועל רווחיותם. כמו כן, משפיעים שיעורי הריבית על רוכשי הדירות הנוטלים בד"כ הלוואות משכנתא למימון רכישת הדירות. עליה בשיעור ריבית המשכנתאות משפיעה על יכולת ההחזר של רוכשי הדירות וממתנת את היקף מכירת הדירות. לפרטים ראה סעיף 2א' לדוח הדירקטוריון.

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

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

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

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

23.10. עלייה הריבית על המשכנתאות לרכישת דירות – עלייה בשעור הריבית האמורה והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי דירות, עשויים להקטין את כח הקנייה של רוכשי הדירות ולהשפיע על הביקוש לדירות, וכתוצאה מכך עלולים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

23.11. חוקי התכנון והבניה ושינויי רגולציה – פעילות החברה מושפעת וכפופה לדרישות החוק בתחום התכנון והבניה ודרישות רגולטוריות אחרות. בנוסף, הבניה בישראל כפופה למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם, לרבות הוראות סטטוטוריות להגברת, שמירת ואכיפת הבטיחות באתרי הבניה. שינוי בהוראות דיני התכנון והבניה ובדרישות הרגולטוריות ו/או החמרה ו/או הוספת תקני בניה ותווי תקן, עלולים להטיל על החברה הוצאות נוספות, לפגוע בקצב הליכי התכנון והרשוי של פרויקטים ובלוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך להשפיע לרעה על תוצאותיה של החברה.

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

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

23.14. עובדים זרים – החברה מעסיקה באמצעות קבלני משנה עובדים זרים בפרויקטים בהם היא מעורבת. שינוי במצב הביטחוני בישראל, כמו גם שינויים במדיניות הממשלה אשר מובילים להפחתת מכסות כוח אדם זר בישראל ועלולים להשפיע על כוח האדם הזמין בענף הבניה, יכולת החברה להשלים את הפרויקטים במועדים המתוכננים ועל עלויות הבניה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקת עובדים זרים על ידי החברה ומדיניות הממשלה בנושא, ראה סעיף 13.5 לדוח זה וסעיף 2ט' לדוח הדירקטוריון.

23.15. זמינות ושינויים חדים במחירי חומרי הגלם – הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבניה ומשינויים במחיריהם של חומרי גלם כאמור. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט, אבן, זכוכית, אלומיניום וברזל חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. מחסור בחומרי גלם, בין היתר כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעליות מחירים בענף הנדל"ן. לפרטים נוספים ראה סעיף 2י' לדוח הדירקטוריון.

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

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

23.18. חוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים – החברה נוהגת לשמש כקבלן ראשי עד מפתח במרבית הפרויקטים בהם היא מעורבת. הרעה בחוסנם הפיננסי של קבלני המשנה במקצועות השונים והספקים עלולה לפגוע בתוצאות החברה, בעיקר לאור העלות הנוספת הכרוכה בהחלפת קבלן משנה או ספק טרם השלמת בנית הפרויקט.

23.19. קשיים בקבלת מימון – הקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי בכלל ולענף הבניה בפרט עשויה להשפיע על יכולת החברה בקבלת מימון לפעילותה, על העלויות לגיוס ההון הנדרש לצורך הקמת הפרויקטים השונים וכן

ליצור קושי ברכישת נכסים ו/או במכירת נכסים (לצדדים שלישיים הנדרשים למימון לצורך ביצוע רכישה כאמור) וכתוצאה מכך להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה.

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

23.21. <u>אי-עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון</u> - במסגרת הסכמי מימון לפרויקטים המבוצעים על ידי החברה והחברות המוחזקות שלה, ניתנות למוסד הבנקאי המלווה את הפרויקטים כאמור סמכויות פיקוח ובקרה בנוגע לעמידה בלוחות זמנים וביעדים נוספים בקשר עם הפרויקט. במקרה של אי-עמידה בהוראות הסכם הליווי בקשר עם היעדים הכלולים בתוכנית העסקית של הפרויקט; אי-עמידה בהתחייבויות כלפי המוסד הבנקאי לרבות בקשר עם אמות מידה פיננסיות; שינוי שליטה או בעלות בחברה (או במי משותפיה בפרויקט) ללא אישור המוסד הבנקאי (ובחלק מהמקרים – "שליטה" כהגדרתה בחוק ניירות ערך); בקרות מקרה אשר לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק עלול להשפיע מהותית לרעה על ביצוע הפרויקט או על סיכויי פירעון אשראי המימון לפרויקט; במקרים בהם מתרחש מאורע (עם או ללא קשר ישיר עם הפרויקט הממומן), הפוגע או עלול לפגוע ביכולתה הכספית של החברה; במקרים בהם המוסד הבנקאי סבור כי יתר עסקיה של החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, מנוהלים באופן העלול להשפיע לרעה (ובחלק מהמקרים-להשפיע לרעה באופן מהותי) על ביצוע הפרויקט או על סיכויי השלמתו או על קיום התחייבויות החברה כפי שסוכמו עם הבנק או להשפיע לרעה באופן מהותי על נכסים חיוניים שלה ו/או כי חלה הרעה, לפי שיקול דעתו של הבנק, במצבה הפיננסי של החברה ו/או ביחסים הפיננסים שלה ו/או במצב עסקיה ו/או בפעולותיה ו/או בנכסיה; או אם תדרש החברה לפרוע פירעון מוקדם של חובות והתחייבויות, כולם או חלקם, שהיא חייבת ו/או תחוב בהם לנושים אחרים (ובחלק מהמקרים אף אם אירע ארוע הפרה והחברה טרם נדרשה לפרעם); ובמקרים אחרים המנויים בהסכמי הליווי, רשאי המוסד הבנקאי להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואה, וכן לעשות שימוש בבטוחות שניתנו לו בקשר עם הסכם המימון. כמו כן, במסגרת שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב שבמחזור של החברה נקבעו התחייבויות נוספות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב מאותן סדרות (לפי העניין) אשר בחלקן דומות להתחייבויות כלפי המוסדות הבנקאיים כאמור לעיל, לרבות ביחס להתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות. במקרים מסוימים של הפרת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב להעמיד את יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לפירעון מיידי. שימוש בסמכויות אלו על ידי המוסדות הבנקאיים עימם קשורה ו/או תהיה קשורה החברה או מי מהחברות המוחזקות על ידיה, ו/או על ידי מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, עלול לפגוע באופן מהותי בתוצאותיה הכספיות של החברה וביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

23.22. מערכות מידע וסיכוני סייבר - ככלל, תהליכים מהותיים בקבוצה, ובהם תכנון וייזום פרויקטים, ניהול כספים וחשבות, גבייה, תשלומים, רכש ציוד ומלאי, תפעול מתקנים וכדומה, נסמכים בין היתר על מערכות ו/או מאגרי מידע. בהתאם, חשופה הקבוצה, בין היתר, לסיכון במסגרתו תבוצע פעילות שנועדה לפגוע בשימוש במערכות המיחשוב של הקבוצה ו/או בחומרי מחשב השמורים בהן ("אירוע סייבר"), אשר עלולה להתבטא, בין היתר, בשיבוש או השבתה של פעילויות מהותיות מסוימות כאמור לעיל, גניבת מידע, חדירה למסדי נתונים ולמערכות מידע ובתוך כך איסוף מודיעין עסקי ו/או ביצוע שינויים במבנה מסד הנתונים או בנתונים עצמם, אובדן מידע ועיבוד מידע לא שלם, מדויק או עדכני, דרישת כופר, תרמית, פגיעה במוניטין וכדומה. בהתאם, אירוע סייבר עלול להוביל גם לחבויות ו/או הוצאות משמעותיות המיועדות לאפשר הגנה, תגובה או התאוששות מאירוע סייבר או חקירות בעקבותיו, ולפגיעה בתוצאותיה של הקבוצה.

על מנת לצמצם ככל שניתן את הסיכונים להתרחשות אירוע סייבר ואת תוצאותיו, מפעילה הקבוצה באופן שוטף מספר מערכות הגנה אשר נועדו לצמצם ככל הניתן סיכונים להתרחשות אירוע סייבר ותוצאותיו, לרבות מערכת 'חומת אש' (Firewall) להפרדה מרשת האינטרנט, מערכות גיבוי, מערכות אנטי-וירוס, ניהול הרשאות גישה, עדכון סמאות, אתר 'התאוששות מאסון' (DR) ועוד. כמו-כן פועלת הקבוצה בהתאם לנהלים שנקבעו בתוכנית הבקרה הפנימית (ISOX) ולנהליה הפנימיים, ובין היתר מפעילה גורמים מומחים לטיוב שוטף של מערכות ההגנה השונות על מנת לוודא שהן פועלות ומוגדרות כשורה, מבצעת פעולות הסברה להגברת מודעות העובדים בהיבטי אבטחת המידע והסייבר וכדומה.

סיכונים מיוחדים לחברה

23.23. תשואות נמוכות מעלויות אשראי – אם התשואות בגין יתרות הנזילות של החברה תהיינה נמוכות מעלויות האשראי של החברה, תיפגע הרווחיות השוטפת של החברה.

23.24. תלות במנהלי החברה – פעילות החברה השוטפת והעתידית תלויה, בין היתר, בזמינותם, קשריהם ויכולתם של מנהלי החברה לבצעה. היה ולא יתאפשר למנהלי החברה להמשיך ולעסוק בפעילויות החברה, עלולה להיגרם הרעה בתוצאות העסקיות של החברה.

23.25. פיזור גיאוגרפי – הפרויקטים של החברה בתחום הייזום, בגוש דן צפויים לתרום מעל לכ-50% מהרווח הגולמי הצפוי של החברה בשנים הקרובות. אי לכך ירידת מחירי הדירות באזור עלול להשפיע לרעה על החברה.

23.26. העמדת ערבויות לסיון ביצוע - במסגרת התקשרויות סיון ביצוע עם מזמיני עבודות, מעמידה החברה במסגרת ההתקשרויות האמורות ערבויות בסכומים שונים לפי שיעור אחזקתה בסיון ביצוע.

23.27. פעילות באמצעות חברות מוחזקות ועסקאות משותפות – חלק משמעותי מפעילות החברה מתבצע עם שותפים עסקיים באמצעות עסקאות משותפות או חברות מוחזקות של החברה. למיטב ידיעת החברה, שותפיה העסקיים האמורים חשופים אף הם לגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה (סיכוני מקרו וסיכונים ענפיים). בהתאם, קשיים כלכליים ואחרים של שותפים כאמור הנוצרים מגורמי סיכון אלו (ואחרים), עלולים להוות בעצמם גורם סיכון של החברה, בין היתר באופן של חשיפה מול גורם מממן של פרויקט, עצירה או עיכוב בפרויקט, הפרת התחייבויות כלפי גורמים שלישיים, צורך בהעמדת מימון מעבר לחלקה היחסי של החברה בפרויקט וכדומה, ובהתאם לפגוע בתוצאותיה של החברה.

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

גורם הסיכון	הערכת ההשפעה על עסקי החברה
סיכוני מקרו	
משבר בריאות הציבור	גבוהה
זמינות ועלות אשראי	גבוהה
המצב הביטחוני והמדיני בישראל	גבוהה
סיכונים ענפיים	
מיתון ורגישות משקית	גבוהה
שינויים בשערי הריבית במשק	גבוהה
מדיניות ממשלתית ומוניציפאלית בנושאי בניה	גבוהה
שינוי במדד תשומות הבניה	נמוכה
מחירי דירות יד שניה	בינונית
מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים	גבוהה
עליית הריבית על המשכנתאות לרכישת דירות	גבוהה
חוקי התכנון והבניה ושינויי רגולציה	בינונית
דיני המס	גבוהה
איכות הסביבה	נמוכה
עובדים זרים	בינונית
זמינות ושינויים חדים במחירי חומרי הגלם	גבוהה
תחרותיות גבוהה, חסמי כניסה נמוכים, ושולי רווח נמוכים בתחום קבלנות הבנייה	בינונית
סיכון מובנה של תחום הייזום ותחום הביצוע	בינונית
חוסנם הפיננסי של ספקים	נמוכה
קשיים בקבלת מימון	גבוהה
אי-כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים	גבוהה
אי-עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון	גבוהה
סיכונים מיוחדים לחברה	
תשואות נמוכות מעלויות אשראי	בינונית
תלות במנהלי החברה	גבוהה
פיזור גיאוגרפי	נמוכה
ערבויות לסיון ביצוע	נמוכה
פעילות באמצעות חברות מוחזקות ועסקאות משותפות	בינונית

חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

1. כללי

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

א. תחום הייזום

א.1. עדכון בדבר מכירת דירות בפרויקטים בייזום:

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק[1]	חלק החברה בפרויקט	מכירות מיום 1 בינואר 2023 ועד לסמוך לפרסום הדוח	מכירת יח"ד לשנת 2022[2]	מכירת יח"ד לשנת 2021[2]	מכירת יח"ד לשנת 2020[2]	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 31 בדצמבר 2022	אחוז מכירות
"נווה צדק על הים" בת"א	163	37.5%	--	3	4	--	162	99%
"אכזיב" בנהריה שלבים א'+ב'	432	50%	1	8	72	54	426	99%
"אכזיב" בנהריה שלב ג'	192	50%	13	97	29	--	126	66%
"גבעת אנדרומדה" ביפו	56	33%	--	10	20	11	48	86%
"כרמיאלה הדור הבא" בכרמיאל	88	100%	--	3	31	36	88	100%
"יערה בוטיק" בצור יצחק	68	100%	--	--	58	10	68	100%
"ויצמן-פנקס" בת"א*	32	50%	--	9	7	3	19	59%
"האגם" ברמת גן*	125	50%	1	40	68	--	108	86%
"נווה גן" שלב א' מגרשים 28 ו-30**	299	50%	2	67	180	--	247	83%
"נווה גן" שלב ב' מגרש 27**	170	25%	9	108	--	--	108	63%
פרויקטים שהסתיימו	--	--	--	--	49	121	--	--
סה"כ	**1,625**	**--**	**26**	**345**	**518**	**235**	**1,400**	**86%**

* הפרויקטים מוקמים במסגרת חברות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפיכך הרווח בגין הפרויקטים האלה בא לידי ביטוי בדוח רווח והפסד בסעיף "חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" בלבד.

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

סעיף	מכירות מיום 1 בינואר 2023 ועד לסמוך לפרסום הדוח	מכירת יח"ד לשנת 2022	מכירת יח"ד לשנת 2021	מכירת יח"ד לשנת 2020
סה"כ היקף כספי כולל (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח	94,587	1,314,452	1,543,654	496,701
סה"כ היקף כספי חלק החברה (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח	36,226	519,466	791,501	281,667
מחיר יח"ד ממוצעת (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח[3]	3,638	3,810	2,980	2,113

[1] לא כולל יחידות בעלי קרקע.

[2] לא כולל חוזים שבוטלו בהסכמת החברה.

[3] המחיר מושפע בעיקר מתמהיל הדירות הנמכר בתקופה.

א.2. עדכון בדבר פרויקטים בייזום שמכירתם טרם החלה:

הפרויקט	מיקום	חלק החברה (%)	מס' יח"ד[4]	מ"ר מסחר ותעסוקה	סטטוס הפרויקט
"אכזיב" שלב ד', שלב ה' ושלב ו'	נהריה	50%	422	--	בתכנון
מכבי יפו	תל אביב יפו	33%	631	1,150	בתכנון
"קרניצי החדשה – חלקות נוספות	רמת גן	33%	41	--	בתכנון
עפרון	הוד השרון	100%	240[5]	--	עתודת קרקע
נווה צדק II	תל אביב יפו	37.5%	60	--	עתודת קרקע
שוק בצלאל II	תל אביב יפו	50%	--	--	עתודת קרקע
כורזין[6]	גבעתיים	50%	46	32,200	עתודת קרקע
נווה גן שלב א' מגרש 29	רמת השרון	50%	79	--	עתודת קרקע
"מצפה רנה"[7]	לוד	100%	360	--	עתודת קרקע
"חיל הים"[8]	חיפה	50%	349	--	עתודת קרקע
כרמיאל[9]	כרמיאל	50%	--	--	עתודת קרקע

א.3. עדכון בדבר פרויקטים מותלים בייזום בתחום ההתחדשות העירונית[10]:

מס"ד	הפרויקט	מיקום	חלק החברה (%)	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי)	מספר יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן כולל חלק בעלים	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן לא כולל חלק בעלים	שעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת מתוך סה"כ יח"ד הקיימות	מצב תכנוני סטטוטורי נוכחי
1	רוקח 18-20	ר"ג	50	28	ל.ר.	81	53	80%	תב"ע בהכנה
2	מתחם 104 (הפודים)	ר"ג	50	78	ל.ר.	234	156	81%	תב"ע בהכנה
3	מתחם 22- פני הגבעה	ר"ג	50	87	ל.ר.	250	163	--	תב"ע בהכנה
4	קצנלסון	נתניה	100	48	ל.ר.	192	144	91%	תב"ע מופקדת
5	שמואל הנציב	נתניה	100	56	ל.ר	196	140	82%	תב"ע בהכנה
6	ז'אן ז'ורס	חולון	100	54	ל.ר	186	132	81%	תכנון ראשוני
7	מתחם 10	ר"ג	50	30	ל.ר	78	48	87%	תכנון ראשוני
8	מסלנט	ת"א	100	96	ל"ר	234	138	66%	תכנון ראשוני
9	מתחם 34	ר"ג	50	69	ל"ר	179	110	--	תכנון ראשוני
10	ז'בוטינסקי	טירת הכרמל	100	96	ל.ר	547	451	52%	תכנון ראשוני
11	משה שרת	חולון	50	204	ל.ר	780	576	46%	תכנון ראשוני
12	דפנה 504	ת"א	50	66	ל.ר	201	135	--	תב"ע מאושרת
13	חורב אידר	חיפה	100	54	ל"ר	182	128	--	תכנון ראשוני
14	מתחם הנרייטה סולד	קריית שמונה	50	84	ל.ר	506	422	--	תכנון ראשוני
15	ארלוזורוב 174-176	ת"א	50	32	ל.ר	78	46	--	תכנון ראשוני
16	סרלין	ת"א	50	224	ל.ר	550	326	--	תכנון ראשוני
17	סבוראים 2	ת"א	50	27	ל.ר	54	27		תכנון ראשוני
סה"כ		--	--	**1,333**	--	**4,528**	**3,195**	--	--

4 ראה ה"ש 1

5 מספר יח"ד הסופי מותנה בהשלמת ההליך לאישור התב"ע ועלול להיות שונה מהותית מהמצוין כאן.

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

7 לפרטים ראה סעיף 3.6 להלן.

8 פרויקט המתוכנן במסגרת התחדשות עירונית. במהלך שנת 2022 אושרה תב"ע לפרויקט ולמועד הדוח החברה פועלת להוצאת היתר בניה.

9 לפרטים ראה סעיף 3.5 להלן.

10 **בטבלה זו מוצגים פרויקטים בהתחדשות עירונית, בהם קיבלה החברה הודעת זכיה מנציגות הדיירים. נתון זה מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה של החברה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי במשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיטון במכירות עקב ירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבניה, משינויים סטטוטוריים ו/או החלטות שונות של גורמי התכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין (לרבות ביחס למבנים לשימור ודרישות בנוגע לחניה) ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 ("דוח תיאור עסקי החברה").**

ב. <u>תחום הביצוע</u>

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

<u>להלן תמצית נתונים אודות סיון ביצוע[11] (באלפי ש"ח) הנתונים לפי 100% - חלק החברה 50%:</u>

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הכנסות מביצוע עבודות	428,651	373,137	404,002
רווח גולמי	69,984	67,432	55,124
רווח תפעולי	58,167	55,919	44,962
רווח נקי	40,946	46,877	33,694

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2020
סך הנכסים	261,607	283,664	254,691
הון	117,531	126,563	89,697
יתרת היקף הכספי של החוזים שנחתמו במצטבר אשר טרם הוכרו	1,303,350	1,182,423	904,042

ג. <u>תחום הנדל"ן המניב</u>

הנכס	מיקום	חלק החברה (%)	מס' יח"ד	מ"ר מסחר, תעסוקה ופנאי	חניות	שווי נכסי חלק החברה (באלפי ש"ח)
שער העיר	בית שמש	40%	--	14,925	--	[12]61,200
שוק בצלאל	תל אביב	50%	--	2,273	212	47,485
מסחרי העיר הלבנה	תל אביב	37.5%	--	154	97	5,736
כרמיאל דיור להשכרה[13]	כרמיאל	100%	100	750	--	132,800
נווה גן א' (מגרשים 30-28)	רמת השרון	50%	--	740	--	[14]11,436
נווה גן ב' (מגרש 27)	רמת השרון	25%	--	400	--	[14]2,957
מרכז הספורט והנופש[15]	כפר סבא	50%	--	3,500	--	26,164
מרכז הספורט והנופש[16]	חדרה	50%	--	6,078	--	9,467
"מצפה רנה"[14]	לוד	100%	--	1,200	--	11,948
סה"כ			**100**	**30,020**	**309**	**309,193**

ד. <u>פרטים נוספים בקשר לחברות מוחזקות</u>

נכון למועד הדיווח, החברה מחזיקה ב-8 חברות מוחזקות (בסעיף זה "**חברות מוחזקות**" כוללות גם שותפויות), המטופלות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים לפי שיטת השווי המאזני. בשל כך תוצאות הפעילות של החברות המוחזקות באות לידי ביטוי בדוחות הכספיים של החברה בסעיף "חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" בלבד. בשנים האחרונות חלק ניכר מהפעילות העסקית של החברה מנוהל דרך חברות מוחזקות ולא בא לידי ביטוי בסעיף הכנסות החברה המוצגות בדוח המאוחד, דבר שמקשה

---

[11] סיון ביצוע הינה חברה כלולה מהותית של החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, ודוחותיה הכספיים מצורפים לדוחות הכספיים של החברה.

[12] הנכס מוחזק בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

[13] ביום 9 בפברואר 2023 נחתם הסכם למכירת הנכס האמור אשר כלל תנאים מתלים, שלמועד פרסום הדוח טרם התמלאו במלואם. לפרטים ראה סעיף 12.2 להלן.

[14] הנכס נמצא בשלב תכנון והקמתו טרם החלה.

[15] נכס מופעל בשיטת D.B.O.T עד ספטמבר 2044 ובסיום התקופה יימסר ללא תמורה לעיריית כפר סבא. הנכס נמצא בחברה כלולה, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. בתוך החברה הכלולה הנכס הוכר ונמדד כחכירה מימונית.

[16] לפרטים ראה סעיף 3.4 להלן. הנכס נמצא בחברה כלולה, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

על ההשוואה של ההכנסות והרווחיות הגולמית והתפעולית בין התקופות. הטבלה שלהלן מציגה את תמצית תוצאות הפעילות של החברה, הכוללת את חלקה בחברות המוחזקות.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הכנסות המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים	253,077	334,584	324,326
חלק החברה בהכנסות חברות מוחזקות	284,015	195,052	207,560
הכנסות החברה, כולל חלקה בהכנסות חברות מוחזקות	**537,092**	**529,636**	**531,886**
רווח גולמי המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים	59,994	85,460	96,074
חלק החברה ברווח גולמי חברות מוחזקות	52,026	37,765	35,649
הרווח הגולמי של החברה, כולל חלקה ברווח גולמי של חברות מוחזקות	**112,020**	**123,225**	**131,723**
רווח תפעולי המוצג בדוחות הכספיים המאוחדים	54,035	64,859	63,103
חלק החברה ברווח תפעולי חברות מוחזקות	48,386	35,958	27,615
הרווח התפעולי של החברה, כולל חלקה ברווח תפעולי של חברות מוחזקות	**102,421**	**100,817**	**90,718**
רווח נקי	65,430	67,003	55,754

2. <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>

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

א. השפעות האינפלציה ועליית שיעורי הריבית; רגישות משקית.

החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם. מגמת עלייה זו נמשכה ואף התחזקה בשנת 2022, כאשר מתחילת שנת 2022, עלה מדד המחירים לצרכן ב-5.3% - עלייה חדה לעומת השנים האחרונות. בד בבד, מדדי תשומות הבניה רשמו אף הם במהלך שנת 2022 המשך עלייה משמעותית כמפורט בסעיף 2יב' לחלק זה. כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים כאמור, החליט בנק ישראל להעלות את שיעור הריבית במשק, כך שהחל מחודש אפריל 2022 ועד למועד הדוח עודכן שיעור הריבית, במספר פעימות, בסך כולל של 4.15% (משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.25% בחודש פברואר 2023), ובהתאם, שיעור ריבית הפריים עלה משיעור של 1.6% לשיעור של 5.75%. בהתאם להודעת הוועדה המוניטרית של בנק ישראל מחודש פברואר 2023, במשק הישראלי נרשמת פעילות כלכלית איתנה, המלווה בשוק עבודה הדוק תוך עלייה בסביבת האינפלציה, ולכן הוועדה החליטה להמשיך בתהליך העלאת הריבית (כאשר קצב העלאת הריבית ייקבע בהתאם לנתוני הפעילות והתפתחות האינפלציה).

בנוסף, יצוין כי במחצית השנייה של שנת 2022 נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("**תיקון 9 לחוק המכר דירות**"), במסגרתו נקבעה, בין היתר, מגבלה על היקף ההצמדה של מחיר דירה למדד (תשומות הבנייה), כך שבפועל, החל ממועד כניסתו לתוקף של התיקון, ניתן להצמיד לכל היותר 40% ממחירי הדירות בחוזי המכר למדד תשומות הבניה. להערכת החברה להוראות החוק, תהיה השפעה לא מהותית על הכנסות החברה ממכירת דירות, גם במידה והאינפלציה תמשיך לעלות, הואיל והחברה מוכרת בעיקר דירות בשוק החופשי (למעט פרויקט "מכבי יפו" שבו ישנן דירות למכירה במחיר למשתכן קבוע מראש) ומתאימה, כלל שתנאי השוק מאפשרים זאת, את מחירי הדירות על מנת להגן על עצמה מעליית המדד הצפויה.

העלייה בשיעור האינפלציה עלולה להשפיע על פעילות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאותיה, הן בשל העלייה הצפויה במחירי חומרי הגלם והן בשל העלייה האפשרית בעלות העסקת כח אדם. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, השפעת עליית המחירים על תוצאות הפעילות של החברה הייתה זניחה, הואיל והן במגזר

הביצוע והן במגזר הייזום (ככל הקשור לחוזים שנחתמו עד למחצית השנייה של שנת 2022) הכנסות החברה היו צמודות למדד תשומות הבניה, המשקף את עליית המחירים בענף הבניה, דבר שפיצה את החברה על עליית מחירי חומרי הגלם, הציוד וכח אדם. להערכת החברה, במגזר הביצוע המצב לא צפוי להשתנות. במגזר הייזום, השפעת עלייה בשעורי האינפלציה צפויה להיות לא מהותית לחברה, הואיל והחברה מוכרת בעיקר דירות בשוק החופשי (למעט פרויקט "מכבי יפו" שבו ישנן כ- 50% דירות למכירה במחיר למשתכן קבוע מראש) ומתאימה (כולל בדירות שאינן במסגרת "מחיר למשתכן" בפרויקט מכבי יפו), ככל שתנאי השוק מאפשרים זאת, את מחירי הדירות על מנת להגן על עצמה מעליית המדד הצפויה.

שינוי בשיעורי הריבית משפיע על מחירי האשראי למימון פרויקטים. ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראי, מכבידה על הוצאות המימון השוטפות ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך פעילות. כמו כן, לשינויים בשיעורי הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשי דירות לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי דירות פוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה. יצוין שעיקר האשראי שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים הינו אשראי בריבית משתנה על בסיס פריים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה קיים אשראי המושפע משינויים בריבית בסך של כ-793 מיליון ש"ח, היינו ברמת האשראי הנוכחית, העלאת הריבית ב- 1% כאמור תביא לגידול בהוצאות מימון שנתיות בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח. יחד עם זאת, העלייה האפשרית בשיעורי הריבית עשויה להביא לעליה בהכנסות מימון של החברה על פיקדונותיה במסגרת ליווי בנקאי ובמסגרת שווי מזומנים בריבית משתנה על בסיס פריים, אשר מסתכמים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-226 מיליון ש"ח, היינו העלאת ריבית של 1% על ידי בנק ישראל תביא לגידול בהכנסות מימון שנתיות בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיפים 23.5 ו-23.10 לדוח תיאור עסקי החברה.

בנוסף, השווי ההוגן של נכסי החברה נקבע, בין היתר, על ידי שימוש בשיעורי היוון לתזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה, ובהתאם, לחברה עלולה להיות חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון, המושפעים, בין היתר, מהריבית במשק. בהקשר זה יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח לא בוצע עדכון בשיעורי ההיוון ששימשו לאמידת שווי נכסי החברה.

הערכות החברה האמורות לעיל, לרבות האומדנים והתחזיות בדבר ההשפעות האפשריות של שינויי החקיקה, השפעת האינפלציה והעלאת שיעור הריבית מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד הדוח המתבססים על מידע המצוי בידה למועד הדוח, על פרסומים בנושאים אלו ועל הנחיות הרשויות והרגולטורים הרלוונטיים. התממשותן של ההערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה ומשכך תוצאותיה עשויות להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה, בין היתר, משינוי במחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, משינוי או החמרה במצב הכלכלי במשק ובפרט בשוק הנדל"ן (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי והתמתנות בביקושים), משינויים במחירי תשומות הבנייה, מזמינות כוח האדם, מקשיי מימון ו/או גיוס חוב (לרבות כתוצאה מהקשחת תנאי הבנקים ו/או שוק ההון), משינויים באומדני עלויות והכנסות, ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לחלק תיאור עסקי החברה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי למועד הדוח קיימת במשק הישראלי אי וודאות ביחס להשלכות הצפויות (כלכליות ואחרות) של שינויי החקיקה המשמעותיים שמקדמת ממשלת ישראל ביחס למערכת המשפט, ואשר על פי גורמים מומחים עשויה להיות להם, בין היתר, השפעה על מגוון תחומים כלכליים, לרבות דירוג האשראי של ישראל, היקף ההשקעות בישראל, ערך המטבע המקומי, עלויות מימון וכדומה. למועד הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד השלכות פוטנציאליות כאמור על פעילותה ו/או עסקיה, ככל שיהיו.

ב. **משבר הקורונה**. ככלל, במהלך שנת 2022 ועד למועד הדוח, נמשכה מגמת ההיחלשות בהשפעות משבר הקורונה על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה והמשק בישראל בפרט. המשק הישראלי התאושש ממשבר הקורונה, רמת התחלואה נמוכה ואף מזערית, הוסרו רוב ההגבלות והמגבלות שהוטלו בתקופות קודמות, ונכון למועד הדוח המשק בישראל מצוי בשגרת פעילות רגילה. עם זאת, עודנה קיימת אי ודאות ביחס לעומק השלכותיו ולמשכו של משבר הקורונה והמשבר הכלכלי, בעיקר נוכח קיומו של הסיכון לגלי תחלואה נוספים. נכון למועד הדוח למשבר הקורונה לא היו השלכות משמעותיות על פעילותה העסקית ותוצאותיה של החברה. החברה מעריכה כי השפעות משבר הקורונה על פעילותה, בתקופה שלאחר תקופת הדוח, אינן צפויות להיות משמעותיות, אם בכלל.

ג. **המלחמה בין רוסיה לאוקראינה.** במהלך חודש פברואר 2022 פרצה מלחמה בין רוסיה לאוקראינה. כתוצאה מכך, הוטלו על רוסיה (לרבות על מוסדות פיננסיים ותאגידים שונים) סנקציות כלכליות משמעותיות, הכוללות, בין היתר, איסור סחר, השקעה וקיום קשרים כלכליים וכן ניתוק של בנקים רוסיים ממערכות פיננסיות בין לאומיות. על אף שלחברה אין חשיפה לשוק הרוסי או האוקראיני, לסנקציות כאמור ולמשבר הגיאו-פוליטי שנלווה להן, השלכות רוחב ברמה העולמית (אשר אף עלולות להחמיר כתלות בהתפתחויות הגיאו-פוליטיות), ולהן (בין היתר) תרומה אפשרית לעלייה במחירי האנרגיה וחומרי גלם נוספים.

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

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

בהמשך לאמור לעיל בסעיף זה בקשר עם העלייה בשיעורי האינפלציה, התוצר המקומי הגולמי עלה בשנת 2022 ב-6.5% לעומת שנת 2021, בהמשך לעליה של 8.6% בשנת 2021 ולאחר ירידה של 1.9% בשנת 2020 בעקבות משבר הקורונה. העלייה בתוצר המקומי הגולמי משקפת עליות בהוצאה לצריכה פרטית, בהשקעות בנכסים קבועים ועליות ביצוא הסחורות והשירותים ובהוצאה לצריכה ציבורית[17]. ההוצאה לצריכה פרטית עלתה בשנת 2022 ב-7.5% וההוצאה לצריכה פרטית לנפש עלתה בשנת 2022 ב-5.5%.

ה. **שוק הדיור וקצב מכירת הדירות**. בשנת 2022 נמכרו כ-40,480 דירות חדשות, ירידה של 30% לעומת שנת 2021. כרבע (23.4%) מהדירות החדשות שנמכרו היו בסבסוד ממשלתי (בדומה לשנת 2021), ירידה של 34.9% לעומת שנת 2021, כרבע (כ-24.7%) מהדירות החדשות שנמכרו היו במחוז המרכז וכ21.1% במחוז הדרום. בסוף דצמבר 2022 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-53,542 דירות[18]. כמו כן, בהתאם לפרסומי משרד האוצר והלמ"ס, במהלך כל אחד מהרבעונים 4-1 של שנת 2022 (ובמיוחד החל מחודש מרס 2022) נרשמה בשוק מגמת ירידה בכמות הדירות החדשות שנרכשו (בשוק החופשי) בהשוואה

---

[17] ראה הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ("**הלמ"ס**") מיום 16 בפברואר 2023: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/054/08_23_054b.pdf

[18] מתוך ההודעה לתקשורת של הלמ"ס מיום 14 בפברואר 2023 – "עסקאות נדל"ן – דירות חדשות בשנת 2022". ראה: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/047/04_23_047b.pdf

לתקופות המקבילות אשתקד (בשיעורים הולכים וגדלים), ובאופן דומה נרשמה עלייה משמעותית בתקופה במספר חודשי ההיצע של הדירות החדשות (מכ-10 בחודשים נכון לדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2021, לכ-20 בחודשים נכון דצמבר 2022). בד בבד, מהשוואת עסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר-דצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נמצא כי מחירי הדירות (חדשות ויד שנייה) עלו בכ-17.1% (נתון לא סופי), ואילו חישוב מחירי הדירות החדשות בלבד באותן תקופות, הראה עלייה של כ-20.6% (נתון לא סופי).[19]

ו. **ענף הנדל"ן המניב בישראל**. ענף הנדל"ן המניב מהווה נדבך חשוב במערכת הפיננסית: החוב הבנקאי לענף מהווה כ-15% מסך האשראי העסקי של הבנקים; שווי אג"ח והמניות של החברות הציבוריות בענף מסתכם בכ-108 מיליארד ש"ח ו-152 מיליארד ש"ח, בהתאמה (כרבע מהשוק הסחיר, ללא בנקים וביטוח). שנת 2021 התאפיינה כשנה יוצאת דופן בתחום הנדל"ן המניב אשר בה נרשמו עליות בערכם של הנכסים, מגמה שנמשכה גם בשנת 2022. כמו כן, שנת 2022 התאפיינה בירידה הדרגתית בתשואה מהשכרה של נדל"ן מניב, אם כי ירידה כאמור הייתה לא אחידה בין סוגי הנכסים השונים. בד בבד נרשמה מתחילת שנת 2022 ירידה משמעותית בשווי המניות של חברות נדל"ן מניב שונות הנסחרות בבורסה, ביחס למדדי מניות מרכזיים (ירידות המשקפות בין היתר ציפיות לירידת שווי של נכסי החברות בעקבות העלייה בסביבת הריבית).[20]

ז. **מדיניות ממשלה**. פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות הממשלה. למיטב ידיעת החברה, בין היתר כתוצאה ממחסור בקרקעות מתוכננות, השקעה בלתי מספיקה בתשתיות וחילופי גברי תכופים ברשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**"), היקף שיווק הקרקעות למגורים בשנים האחרונות לא תאם את היקף הביקושים (שיווקי חסר), וכתוצאה מכך חלה עלייה משמעותית במחירי הקרקעות (וכפועל יוצא מכך גם עלייה במחירי המכירה של יחידות הדיור). בין היתר על רקע האמור לעיל, בעקבות המשך עליית מחירי הדירות למגורים בישראל, בשנים האחרונות התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את המשך עליית מחירי הדיור למגורים בישראל ו/או להקל על רכישת דירות (בעיקר לזוגות צעירים שאינם בעלי דירה נוספת), וזאת, בין היתר באמצעות **(א)** רפורמות במיסוי מקרקעין (הן בהיבטי מס שבח והן בהיבטי מס רכישה[21]); **(ב)** שורת החלטות (אשר חלקן אף מבוצעות בפועל, כגון הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; מתן הטבות מס לפרויקטים למטרת שכירות ארוכת טווח; הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים); ושיווק קרקעות על ידי משרד הבינוי והשיכון במתכונת "מחיר למשתכן" או במתכונת "דיור במחיר מופחת"; **(ג)** שינויי חקיקה שונים במסגרת 'חוק ההסדרים' לשנים 2021 ו-2022[22], כגון הגדלת שיעור השימוש המותר למגורים על חשבון שטחי תעסוקה (במגרשים בייעוד לתעסוקה ולמגורים); הוספת שימושים לדיור מוגן, למעונות סטודנטים ולדיור להשכרה לטווח ארוך על חשבון שטחי תעסוקה (במגרשים בייעוד לתעסוקה); מתן סמכות לוועדות מקומיות להגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים (עבור תכניות המיועדות להשכרה ארוכת טווח) בשיעורים משמעותיים (עד 200%); במתחמי פינוי בינוי - הקלה בהיטלי ההשבחה, הקלה ביכולת גיבוש רוב לצורך הגשת תביעות כנגד בעלי דירות המסרבים סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי בינוי; וכדומה. למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את מלוא היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה, אולם מחירי הדירות עלו בשנת 2022; כמו כן, מחירי הקרקעות הן במכרזי רמ"י והן בשוק הפרטי בשלהי שנת 2022 מצביעים על התמתנות במגמת עליה במחירי הדירות. בנוסף, בשנים האחרונות התרבו ניסיונות גופי הממשלה והכנסת השונים להביא לקיצור משך הזמן הכרוך בהליכי התכנון, האישור והבניה של פרויקטים למגורים, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות שונות בחוקי ובתקנות התכנון והבניה לרבות לאחרונה במסגרת 'חוק ההסדרים' בין היתר באמצעות אפשרות למתן היתרי בניה באמצעות 'אדריכל מורשה להיתר שהינו בעל

---

[19] מתוך הודעה לתקשורת של הלמ"ס מיום 15 בפברואר 2022 – "שינוי במחירי שוק הדירות".
ראה: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/056/10_22_056b.pdf.

[20] ראה דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של שנת 2022.

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

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

תעודה מתאימה (חלף רשות הרישוי) (בכפוף לפרסום תקנות) ובאמצעות הגברת הגמישות לסטייה מהוראות שלביות של פרויקטים. למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה בעתיד. ככל שניסיונות כאמור יביאו לקיצור משך הליכי התכנון והאישור כאמור בפועל. לפרטים נוספים ראה סעיפים 23.6, 23.9 ו-23.20 לדוח תיאור עסקי החברה.

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

ט. **זמינות כוח אדם**. בשנים האחרונות סבל ענף הבניה ממחסור בעובדים מקצועיים, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בכל הקשור בהעסקת עובדים זרים בענף הבניה (כגון העסקת עובדים כאמור רק באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, החלת מכסות להגבלת כמות העובדים הזרים והגבלת המדינות מהן יכולים עובדים כאמור להגיע למדינות איתן חתמה מדינת ישראל הסכם דו-צדדי בלבד). המדיניות הממשלתית כאמור הובילה למחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבניה עקב תלות היתר של ענף הבניה בעובדים זרים. למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים של פרויקטים וכן על עלות העבודות. בשנים האחרונות, במסגרת ניסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילות הבניה למגורים, התקבלו החלטות ממשלה שונות במסגרתן, בין היתר, הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים והעובדים הפלסטינים בענף הבניה (בעיקר לענף הבניה למגורים), נחתמו הסכמים דו-צדדיים עם מדינות שונות כדי שיתאפשר לאזרחיהן להגיע לעבוד בישראל בענף הבניה, וכן אושרה פעילותן של חברות בניה זרות אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בניה בישראל בענף המגורים (במגבלות מסוימות, לרבות לעניין כמות העובדים בכל חברה ומכסות עובדים כלליות). למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת החלטות הממשלה כאמור על פעילותה (אם בכלל), אך יצוין כי במהלך השנים האחרונות לא הורגש מחסור בפועלי בניה בפרויקטים השונים שבביצועה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 13.5 ו-23.15 לדוח תיאור עסקי החברה.

י. **חומרי גלם**. הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבניה ומשינויים במחיריהם. שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, עיכוב עולמי בשרשרת האספקה הימית (בין היתר עקב השלכות נגיף הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה) ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעליות מחירים של חומרי הגלם. בשנים האחרונות ניכרת מגמת עלייה במחירי חלק מחומרי הגלם לבנייה.

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

יב. **שינויים במדד תשומות הבניה**. השינויים במדד תשומות הבניה משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות

הפעילות, וזאת מאחר שהתקשרויות החברה עם קבלני משנה ומכירת הדירות (באופן חלקי, כאמור בסעיף 2א' לעיל) הינן צמודות למדד תשומות הבניה. על פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2022 חלה עלייה בשיעור של כ-5.1% במדד תשומות הבניה למגורים (לאחר עלייה בשיעור של כ-5.6% בשנת 2021); ועלייה בשיעור של כ-4.8% במדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים (לאחר עלייה בשיעור של כ-8.1% בשנת 2021.[24,23] לפרטים נוספים ראה סעיף 23.7 לדוח תיאור עסקי החברה.

יג. **בטיחות**. במהלך השנים האחרונות, בעקבות מספר גבוה של תאונות עבודה באתרי בניה בישראל (אשר חלקן הסתיימו אף במוות), גברו יוזמות של גופים רגולטוריים שונים להעלאת רמת הבטיחות באתרי הבנייה, וכן קידום חקיקה להסדרת תחום הבטיחות באתרי הבנייה (לרבות בדרך של הטלת אחריות בגין מפגעי בטיחות על יזמים) לפרטים נוספים ראה סעיפים 10 ו-13.4 לדוח תיאור עסקי החברה.

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

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה הנובעים מסביבתה הכללית, מענפי פעילותה ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, ראה סעיף 23 לדוח תיאור עסקי החברה.

3. <u>אירועים מהותיים שחלו בשנת הדוח</u>

3.1. **מיזוג שאינו מהותי.** ביום 26 בינואר 2022 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפיה החברה תתמזג עם ק.צ.ה בניה ותשתית בע"מ ("**קצה בניה**"). החברה החזיקה בעקיפין בבעלות מלאה בקצה בניה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 בינואר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-011614). המיזוג האמור הושלם ביום 2 במאי 2022.

3.2. **חלוקת דיבידנד.** בימים 9 במרס, 31 במאי, 15 באוגוסט ו-21 בנובמבר 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,500 אלפי ש"ח, 4,500 אלפי ש"ח, 1,900 אלפי ש"ח ו-3,000 אלפי ש"ח בהתאמה, אשר שולם בימים 27 במרס, 15 ביוני, 31 באוגוסט ו-8 בדצמבר 2022 בהתאמה.

3.3. **הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה ז').** ביום 12 במאי 2022 הנפיקה החברה לציבור 100,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-100 מיליון ש"ח. לפרטים אודות ההנפקה האמורה, ראה דוח הצעת מדף ודוח תוצאות הנפקה שפרסמה החברה בימים 11 ו-12 במאי 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-046338 ו-2022-01-057364, בהתאמה).

3.4. **התקשרות בפרויקט D.B.O.T בחדרה בשיתוף פעולה עם חברת הולמס פלייס.** ביום 2 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכמים מחייבים עם הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ ("**הולמס פלייס**") ועם צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ (חברה בבעלותן המלאה בחלקים שווים של החברה והולמס פלייס[25]) ("**צמח הולמס**") בקשר עם הקמתו והפעלתו של פרויקט מרכז ספורט, נופש ומסחר בחדרה (בסעיף זה: "**הפרויקט**"), ובכלל זה בהסכם הפעלה בין הולמס פלייס לבין צמח הולמס, הסכם ביצוע להקמת הפרויקט בין צמח הולמס לבין החברה ותוספת להסכם בעלי מניות של צמח הולמס[26] (ביחד בסעיף זה:

---

[23] ראה הודעה לתקשורת של הלמ"ס בנושא "מדדי מחירי תשומות", מחודש ינואר מחודש ינואר 2023: ראה: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/051/10_23_051b.pdf

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

[25] חברה כלולה של החברה - לפרטים ראה סעיף 4 בחלק תיאור עסקי החברה.

[26] החברה והולמס פלייס התקשרו בהסכם בעלי המניות בעת הקמת צמח הולמס ובקשר עם עסקת D.B.O.T נוספת שקיימת בין הצדדים בכפר סבא במסגרתו נקבעו, בין היתר, הוראות לעניין אופן פעילות האורגנים בחברה המשותפת. לפרטים ראה סעיף 12.1 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

"**ההסכם**"), וזאת בהמשך להסכם עקרונות שנחתם בין הצדדים ביום 1 בדצמבר 2021. בהתאם להסכם, הולמס פלייס, אשר הינה הזוכה בפרויקט במסגרת מכרז של עיריית חדרה ("**העירייה**"), תמחה את זכויותיה והתחייבויותיה מכח זכייתה כאמור לצמח הולמס; צמח הולמס תתכנן ותקים את הפרויקט; הולמס פלייס תתחייב להפעיל את הפרויקט[27] למשך תקופה של 25 שנה, כנגד תשלום לצמח הולמס בהיקף שייגזר מכמות המנויים בפרויקט (בסך חודשי של כ-335 עד 400 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד); והחברה תעניק לצמח הולמס שירותי קבלן ראשי להקמת הפרויקט[28] בתמורה לסך של כ-66 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד. יצוין, כי צמח הולמס תישא בעלות הקמת הפרויקט כאמור ופעילותה תמומן ממקורותיה העצמיים (באמצעות הון עצמי שיעמידו החברה והולמס פלייס (בחלקים שווים) וכן על ידי נטילת הלוואה מגורם מממן). יצוין כי כל התנאים המתלים להסכם התקיימו במלואם. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-098515).

3.5. **התקשרות בהסכם רכישת מקרקעין בעיר כרמיאל.** ביום 8 באוגוסט 2022 התקשרה החברה ביחד עם שותפה (בחלקים שווים) בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה לרכישת זכויות במגרש בשטח של כ-23 דונם בייעוד ל-300 יחידות דיור מוגן בכרמיאל בתמורה לסך של 29.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (מתוכה חלק החברה 50%), כאשר בסמוך למועד החתימה שולם סך של 3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), והיתרה תשולם לאחר התקיימות התנאים הבאים: קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות על פי החוזה, ורישום שעבוד לטובת הרוכשים בספרי רשם החברות בגין התחייבות המוכרת למכירת הממכר על פי החוזה. בכוונת החברה להגיש תב"ע חדשה שתכלול בנוסף לדיור המוגן, יחידות דיור למכירה בשוק החופשי ונכסים מניבים להשכרה הכוללים בין היתר עירוב שימושים.

3.6. **זכיה במכרז לרכישת זכויות חכירה בלוד.** ביום 17 באוגוסט 2022 זכתה החברה במכרז של רמ"י בשכונת מצפה רנה בלוד במתכונת 'שוק חופשי'. בהתאם לתנאי המכרז, לחברה זכות לרכישת זכויות חכירה במספר מגרשים בשטח כולל של כ-12,914 מ"ר, עליהם, למועד פרסום דוח זה, ניתן להקים כמות כוללת של 360 יחידות דיור ו-1,200 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה לכ-198.9 מיליון ש"ח, וכן בתוספת של כ-71.7 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח (צמוד למדד תשומות הבניה). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 18 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-105013). בנוסף, ראה גם דיווח מיידי של החברה מיום 14 בנובמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-136387) בקשר לאשראי שהתקבל לצורך מימון הרכישה כאמור.

3.7. **פטירתו של מר אבי בן אברהם ז"ל.** ביום 6 בדצמבר 2022 נפטר מר אבי בן אברהם ז"ל ("**המנוח**"), אשר כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה והיה אחד מבעלי השליטה בה. לפרטים אודות חלוקת מניות החברה שנכללו בעיזבון המנוח ראה סעיף 5.3 לדוח תיאור עסקי החברה.

---

[27] למעט שטחי מסחר (בהיקפים לא מהותיים) שיוקמו במסגרת הפרויקט ואשר יושכרו על ידי צמח הולמס לצדדים שלישיים.

[28] הכוללת גם בניית שטחי מסחר כאמור בה"ש 28 לעיל.

4. <u>מצב כספי</u>

נכסים שוטפים (באלפי ש"ח)

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הערות
מזומנים ושווי מזומנים	78,697	170,597	לפירוט השינויים ביתרות המזומנים ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים.
השקעות לזמן קצר	1,025	--	הגידול נובע מהפקדת פקדונות לתקופה העולה על שלושה חודשים ומרכישת ניירות ערך.
השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים	163,970	5,160	הגידול נובע בעיקר מהפקדת תקבולים מדיירים בפרויקטים נווה גן א' ואכזיב שלב ג' בחשבונות לווי.
לקוחות והכנסות לקבל	62,205	97,046	הקיטון ביתרת לקוחות והכנסות לקבל נובע בעיקר מתשלומי הדיירים בפרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים.
חייבים ויתרות חובה	38,890	60,270	הקיטון נובע בעיקר בירידה ביתרת חשבונות נאמנות כתוצאה מהעברת כספים בפרויקטים "נווה גן" א' ו"אכזיב" ג' לחשבונות לווי, כאמור לעיל ומירידה בהלוואות לבעלי מקרקעין, ומקוזז בחלקו מעלייה בהוצאות מראש.
הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה	23,582	2,273	הגידול נובע מהפער שבין התקדמות הביצוע לתשלומים בפועל, בעיקר בפרויקטים "השקמה" ברמת גן, "ויצמן פנקס" בת"א ו"צמח הולמס" בחדרה.
מלאי בניינים ודירות למכירה	564,083	70,551	הגידול נובע בעיקר מסיווג של חלק ממלאי הפרויקט "מכבי יפו" ובפרויקט "נווה גן" א' ושל מלאי בפרויקט "נווה גן" ב' למלאי שוטף ומעלויות שהתהוו בגין התקדמות בביצוע פרויקטים, ומקוזז בחלקו מזקיפת עלויות לרווח או הפסד בהתאם להתקדמות המכירות והביצוע.
סה"כ נכסים שוטפים	**935,592**	**405,897**	הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של 935,592 אלפי ש"ח, המהווים כ-50.1% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, לעומת הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 שהסתכם לסך של 405,897 אלפי ש"ח, המהווים כ-27.7% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. הגידול נובע מההסברים לעיל.

נכסים לא שוטפים (באלפי ש"ח)

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הערות
מלאי מקרקעין לבניה	502,911	701,069	הקיטון נובע בעיקר מסיווג של חלק ממלאי הפרויקט "מכבי יפו" ובפרויקט "נווה גן" א' ומלאי בפרויקט "נווה גן" ב' למלאי שוטף, ומקוזז בחלקו מהתקדמות בתכנון הפרויקטים של החברה ורכישת הזכויות בפרויקט "מצפה רינה" בלוד.
הלוואות והשקעות לזמן ארוך	4,003	1,043	הגידול נובע בעיקר מהשקעה לזמן ארוך בחברה, המטופלת לפי שווי הוגן.
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	195,049	177,310	הגידול נובע בעיקרו מרווח נטו בתקופה של החברות הכלולות ומהשקעה בחברות כלולות, בניכוי דיבידנד שחולק על ידי חברה כלולה.
נדל"ן להשקעה	212,362	163,750	הגידול ביתרת נדל"ן להשקעה נובע בעיקר מהשקעה בהקמת פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל ומשערוכו, ומרכישת הזכויות בשטחי מסחר בפרויקט "מצפה רינה" בלוד שסווג כנדל"ן להשקעה.
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	17,096	13,907	הגידול נובע בעיקר מרכישות רכוש קבוע, ומקוזז בחלקו מפחת והפחתות במהלך התקופה.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**931,421**	**1,057,079**	הרכוש הבלתי שוטף של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של 931,421 אלפי ש"ח, המהווים כ-49.9% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 1,057,079 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 המהווים כ-72.3% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. הקיטון נובע מההסברים לעיל.

התחייבויות שוטפות (באלפי ש"ח)

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הערות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	539,399	131,547	הגידול נובע בעיקר מסיווג הלוואה לזמן ארוך בפרויקטים "נווה גן" א' ו"נווה גן" ב' לחלות שוטפת בזמן קצר, ומקוזז בחלקו מפירעון הלוואה בפרויקט "גבעת אנדרומדה".
חלויות שוטפות של אגרות חוב	94,182	50,232	הגידול נובע בעיקר מגידול בחלות שוטפת של אגרות החוב (סדרה ו') בהתאם ללוח הסילוקין.
קבלנים וספקים	65,720	94,664	השינוי ביתרת הקבלנים והספקים נובע בעיקר משינוי בהיקף הפעילות של החברה בסמוך למועד הדיווח.
זכאים ויתרות זכות	18,939	27,176	הקיטון נובע בעיקר ביתרות שותפים בעסקאות משותפות וחברות קשורות וביתרת מוסדות מע"מ.
מיסים לשלם	--	15,205	הקיטון נובע מתשלום בפועל בתקופת הדוח.
הפרשות	7,059	6,144	הגידול נובע בעיקר מיצירת הפרשה לבדק בגין פרויקטים שהסתיימו ומעדכון ההפרשה למשפטיות, ומקוזזת בחלקה מהפשרת הפרשות לבדק מתקופות קודמות.
התחייבויות לבעלי מקרקעין	30,473	--	הגידול נובע מהכרה בהתחייבות לבעלי מקרקעין בפרויקט "אכזיב" שלב ג'.
מקדמות מרוכשי דירות	169,171	43,607	הגידול נובע מתקבולים מרוכשי דירות בעיקר בפרויקטים "נווה גן" א', "נווה גן" ב' ו"אכזיב" ג' ומקוזז בחלקו מזקיפת התקבולים מחוזי מכירה מחייבים כהכנסות לפי התקדמות הביצוע.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**924,943**	**368,575**	ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו לסך של 924,943 אלפי ש"ח, המהווים כ-49.5% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 368,575 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 אשר היוו כ-25.2% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. השינוי נבע מהסעיפים לעיל.

התחייבויות לא שוטפות (באלפי ש"ח)

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הערות
הלוואות מתאגידים בנקאיים	251,658	467,158	הקיטון נובע בעיקר לסיווג ההלוואה בפרויקטים "נווה גן" א' ו"נווה גן" ב' לחלות שוטפת לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין, ומקוזז בחלקו מנטילת הלוואה בפרויקט "מצפה רינה" בלוד.
אגרות חוב	230,188	225,109	הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), כאמור סעיף 3.3 לעיל, ומקוזז בחלקו מפרעון חלקי של אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') ומגידול בזקיפת אגרות החוב לחלות שוטפת בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.
התחייבויות בגין חכירות	8,013	7,550	לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח.
מיסים נדחים	5,071	309	הגידול נובע בעיקר מחוסר הקבלה בין ההכרה ברווחים חשבונאיים לבין ההכרה ברווחים בפועל לצרכי מס.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**496,846**	**701,829**	ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו לסך של 496,846 אלפי ש"ח, המהווים כ-26.6% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 701,829 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 אשר היוו כ-48% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. השינוי נבע מהסעיפים לעיל.

הון (באלפי ש"ח)

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הערות
הון	**445,224**	**392,572**	הגידול בהון נובע מרווח כולל בתקופה בסך 65,552 אלפי ש"ח, ומקוזז בחלקו מדיבידנד בסך של 12,900 אלפי ש"ח.

גילוי בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מתקיים בחברה סימן אזהרה הקבוע בתקנה 10(ב)(14)(ד) לתקנות הדוחות, לפיו לחברה קיים גרעון בהון חוזר לתקופה של 12 חודשים ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ולהערכת דירקטוריון החברה כפי שיפורט להלן, מצ"ב דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה, המפרט את התחייבויות החברה ומקורותיה הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2024, והכל בהתבסס על המידע הכספי הנכלל בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022 ועל הנחות העבודה המובאות בתחתית הטבלה שלהלן.

לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, הואיל ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת של החברה לשנת 2022 ולשנת 2021 היה שלילי (142,211 ו- 400,431 אלפי ש"ח בהתאמה). הסיבה לכך הייתה בעיקר רכישת זכויות במקרקעין שביצעה החברה- בשנת 2022 בפרויקט "מצפה רינה" בלוד (כ- 270,600 אלפי ש"ח) ובשנת 2021- בפרויקט "נווה גן" ברמת השרון (כ-454,550 אלפי ש"ח) . ברי כי רכישת קרקעות היא חלק מרכזי בפעילות החברה ולעמדת החברה לא רק שלא מצביעה על קשיים תזרימיים, אלא מצביעה על רמת נזילות גבוהה המאפשרת המשך ההתרחבות בפעילותה העסקית.

כמו כן, בחישוב הגירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים לחברה גרעון בסך של כ- 95,135 אלפי ש"ח. הגירעון בהון החוזר כאמור נובע בעיקר מהלוואות בסך של 432,500 אלפי ש"ח, המסווגות בחישוב כהתחייבויות שוטפות שנלקחו לטובת רכישת הזכויות בפרויקט "נווה גן" א' ו"נווה גן" ב' ברמת השרון, וזאת מכיוון שמועדי הפרעון של הלוואות אלה על פי תנאיהן, הינם 20 באפריל 2023 ו- 1 באוקטובר 2023 בהתאמה, בעוד שהמלאי בפרויקטים האלה, צפוי להתממש בחלקו גם בתקופה של מעל 12 חודשים, (בפריסה עד למועד המשוער של סיום הקמת הפרויקטים, הצפוי בשנת 2027, כמפורט בסעיף 9.4.4 לדוח תיאור עסקי החברה). נכון למועד פרסום הדוח, התקבל אישור דירקטוריון בנק הפועלים לכניסה לליווי בשני פרויקטים אלה והחברה צופה כי תחתום על הסכם הליווי בשבועות הקרובים. בהתחשב בהסכם הליווי האמור, ההון החוזר לתקופה של 12 חודש הינו חיובי.

לאור האמור לעיל בדבר תזרים המזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת והגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודש לתאריך המאזן (ועל אף העובדה כי בהתחשב בהשלמה של החתימה על הסכם הליווי לאחר תאריך המאזן, ההון החוזר 12 חודש הינו חיובי), נדרשת החברה לפרסם דוח תזרים חזוי בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970), כמפורט להלן (באלפי ש"ח):

סעיף	ינואר-דצמבר 2023	ינואר-דצמבר 2024
יתרת פתיחה	78,697	166,568
<u>מקורות סולו</u>		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:		
משיכת עודפים מפרויקטים בייזום	87,960	71,599
תזרים מזומנים מפעילות מימון:		
הנפקת אג"ח	58,000	
תזרים מזומנים מפעילות השקעה:		
תמורה ממכירת נכסים נטו	130,500	
<u>מקורות מחברה מוחזקת</u>		
דיבידנד מחברה מוחזקת	30,000	15,000
סה"כ מקורות	**385,157**	**253,167**
התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):		
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:		
הוצאות פרויקטים	(35,315)	(12,000)
הוצאות שוטפות אחרות	(26,500)	(26,500)
הוצאות ריבית נטו	(44,700)	(22,235)
הוצאות מיסים	(3,500)	(7,500)
תזרים מזומנים לפעילות מימון:		
פירעון אג"ח	(94,574)	(82,000)
דיבידנד לבעלי מניות	(14,000)	(7,500)
סה"כ שימושים	**(218,589)**	**(157,735)**
יתרת סגירה	**166,568**	**95,432**

<u>הנחות החברה בבסיס תזרים המזומנים החזוי</u>:

- משיכת עודפים מפרויקטים בייזום והכנסות מביצוע פרויקטים - ההנחות כוללת פרויקטים קיימים בלבד. הערכת החברה לגבי פרויקטים בייזום מבוססת על הסכמי מכירה חתומים בשיעור גבוה וכן קצב התקדמות ביצוע בהתאם לנסיון החברה
- תמורה ממכירת הנכסים –מכירת הנכס בכרמיאל בהתאם להסכם מכירה שנחתם בחודש פברואר 2023, (ראה סעיף 12.2 להלן). החברה צופה שתשלים את המכירה שכן התנאים המתלים שנותרו הם טכניים בעיקרם.
- דיבידנד חברה מוחזקת – דיבידנד מחברת הבת סיון ביצוע בהתבסס על צבר הפרויקטים הקיים וקבלת פרויקטים חדשים בהתאם לנסיון העבר. ברבעון הראשון של שנת 2023 קיבלה החברה מסיון דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח.
- הוצאות פרויקטים - הוצאות טרום ליווי בנקאי לקידום הפרויקטים.
- הוצאות שוטפות - הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות אחרות שאינן ממומנות מהפרויקטים בליווי.
- הוצאות ריבית נטו – הוצאות ריבית טרום ליווי בנקאי .
- הוצאות מיסים – לפי תחזית החברה, בניכוי מיסים לקבל בגין שנת המס 2022.
- דיבידנד לבעלי מניות החברה - בהתאם למדיניות החברה של שליש מהרווח הנקי[29].

הנחות נוספות שלא נלקחו בחשבון:

- דוח התזרים החזוי לעיל אינו לוקח בחשבון הנפקות אגרות חוב חדשות וזאת על אף שהחברה צופה , בהתבסס על נסיון העבר, כי תוכל לבצע הנפקות כאמור.

- אפשרות לניצול מסגרות אשראי בנקאיות בסך של כ- 60 מיליון ש"ח לתקופה של שנה.
- לחברה ישנם נכסים מניבים ללא אשראי/ אשראי בשיעור מימון נמוך המאפשרים גמישות פיננסית נוספת.

דירקטוריון החברה אישר את בחירת המקורות הכלולים בתזרים המזומנים החזוי לעיל, את סבירות ההיקף הכספי של כל מקור כספי ואת העיתוי הצפוי לקבלתו.

ההערכות האמורות לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על תחזיות, תחשיבים ותוכניות העבודה של החברה והנהלתה ועל הערכותיה בנוגע לפעילות החברה בשנים הקרובות. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובהם עיכובים בקצב התקדמות פרויקטים, שינויים בתוכניות העבודה של החברה, שינוי או החמרה במצב הכלכלי במשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיטון במכירות עקב ירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבנייה, ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לדוח תיאור עסקי החברה.

יצוין, כי חלק מן ההנחות שבבסיס תזרים המזומנים החזוי לעיל הינן הנחות מחמירות של החברה לתקופת התחזית והן אינן בהכרח משקפות את הערכת החברה כי אותן הנחות מחמירות יתממשו ו/או את מועד התממשותן.

בנוסף, יובהר כי אין בתחזית תזרים המזומנים לעיל כדי לחייב את החברה לפעול בהתאם לאמור בה, והחברה עשויה לפעול באופן שונה מהאמור בתחזית, ובהתאם להזדמנויות עסקיות שונות, וכפי שיוחלט על-ידי הנהלת החברה ו/או הדירקטוריון מעת לעת.

---

[29] בתוספת חלוקה דיבידנד על מימוש רווחי שערוך בגין מכירת הנכס של דיור להשכרה בכרמיאל.

5. <u>תוצאות הפעילות</u>

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2022 על בסיס רבעוני (באלפי ש"ח):

סעיף	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022	סה"כ לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר2022
הכנסות	66,034	60,501	65,458	61,084	253,077
עלות ההכנסות	47,588	45,486	51,710	48,299	193,083
רווח גולמי	**18,446**	**15,015**	**13,748**	**12,785**	**59,994**
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	7	(27,997)	--	(2,897)	(30,887)
הוצאות מכירה ושיווק	3,856	3,926	2,378	2,812	12,972
הוצאות הנהלה וכלליות	7,821	5,148	6,568	5,499	25,036
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(315)	(50)	42	(839)	(1,162)
רווח תפעולי	**7,077**	**33,988**	**4,760**	**8,210**	**54,035**
הוצאות מימון	(3,871)	(3,127)	(5,648)	(3,025)	(15,671)
הכנסות מימון	376	547	687	944	2,554
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	11,351	3,463	9,937	8,904	33,655
רווח לפני מסים על ההכנסה	**14,933**	**34,871**	**9,736**	**15,033**	**74,573**
מסים על ההכנסה	(1,292)	(4,276)	(452)	(3,123)	(9,143)
רווח נקי	**13,641**	**30,595**	**9,284**	**11,910**	**65,430**
הפסד כולל אחר	--	--	--	122	122
סה"כ רווח כולל	**13,641**	**30,595**	**9,284**	**12,032**	**65,552**

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2021 על בסיס רבעוני (באלפי ש"ח):

סעיף	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021	סה"כ לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר2021
הכנסות	89,591	60,159	99,134	85,700	334,584
עלות ההכנסות	68,130	46,155	71,671	63,168	249,124
רווח גולמי	**21,461**	**14,004**	**27,463**	**22,532**	**85,460**
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	20	(591)	(4,854)	(4,883)	(10,308)
הוצאות מכירה ושיווק	2,602	1,970	2,621	3,447	10,640
הוצאות הנהלה וכלליות	6,137	4,289	5,310	4,807	20,543
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	45	(666)	201	146	(274)
רווח תפעולי	**12,657**	**9,002**	**24,185**	**19,015**	**64,859**
הוצאות מימון	(5,374)	(5,104)	(3,339)	(3,425)	(17,242)
הכנסות מימון	263	277	312	346	1,198
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	5,684	9,823	6,973	7,761	30,241
רווח לפני מסים על ההכנסה	**13,230**	**13,998**	**28,131**	**23,697**	**79,056**
מסים על ההכנסה	(1,609)	(709)	(4,962)	(4,773)	(12,053)
רווח נקי	**11,621**	**13,289**	**23,169**	**18,924**	**67,003**
הפסד כולל אחר	--	--	--	(138)	(138)
סה"כ רווח כולל	**11,621**	**13,289**	**23,169**	**18,786**	**66,865**

הסבר על התפתחות סעיפי דוח רווח או הפסד (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	הערות
הכנסות	253,077	334,584	324,326	הירידה בהכנסות השנה לעומת השנים הקודמות נובעת בעיקר מירידה בקצב מכירת דירות בתחום הייזום המוכרות כהכנסה. יצוין שדירות הנמכרות בפרויקטים שבניתם טרם החלה ("נווה גן" א' ו"נווה גן" ב' או בפרויקטים אשר מוקמים במסגרת חברות מוחזקות (פרויקט האגם ופרויקט ויצמן פנקס), המטופלות חשבונאית לפי שיטת שווי מאזני, לא באות לידי ביטוי בסעיף ההכנסות.
עלות ההכנסות	193,083	249,124	228,252	השינוי בעלות ההכנסות תואם את השינוי בהכנסות החברה ונובע מאותן סיבות המצוינות לעיל. עם זאת, עלות ההכנסות ירדה בשיעור נמוך יותר מאשר הירידה בהכנסות וזאת בשל עלייה בשיעור הכנסות החברה מביצוע העבודות, בהן שיעור הרווחיות נמוך יותר, מכלל הכנסות החברה.
רווח גולמי	**59,994**	**85,460**	**96,074**	הירידה ברווח גולמי עקיבה עם הירידה בהכנסות, כאמור לעיל. הירידה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר משינוי בתמהיל הדירות ושטחי מסחר שנמכרו השנה לעומת השנים הקודמות ומגידול בהיקף הכנסות מביצוע העבודות (שרווחיותו נמוכה יותר ממגזר מכירת הדירות) מסך ההכנסות. יצוין כי בתקופת הדוח שיעור הרווחיות ממגזר ביצוע העבודות היה כ-11%, לעומת שיעור רווחיות ממגזר מכירת הדירות שהסתכם לכ- 27%.
שיעור הרווח הגולמי	**23.7%**	**25.5%**	**29.6%**	
ירידה (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	(30,887)	(10,308)	1,288	עליית ערך בתקופת הדוח נובעת בעיקר משערוך של הנכס המניב "בכרמיאל דיור להשכרה".
הוצאות מכירה ושיווק	12,972	10,640	9,860	העלייה בהוצאות מכירה ושיווק נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות שיווק בפרויקט "נווה גן" ברמת השרון ובפרויקט "אכזיב" בנהריה ומעליית עלות שכר אנשי שיווק.
הוצאות הנהלה וכלליות	25,036	20,543	21,568	העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות שכר ונלוות, בהוצאות בדיקת פרויקטים, בהוצאות בגין שירותים מקצועיים ומקיטון בהשתתפות חברה כלולה בהוצאות אלו.
הוצאות (הכנסות) אחרות	(1,162)	(274)	255	הכנסות התקופה נובעות בעיקר מרווח הון ממכירת רכוש קבוע.
רווח תפעולי	**54,035**	**64,859**	**63,103**	ההפרשים בשיעורי הרווח התפעולי בין התקופות נובע מההסברים לעיל.
שיעור הרווח תפעולי	**21.4%**	**19.4%**	**19.5%**	
הוצאות מימון	15,671	17,242	20,418	הירידה בהוצאות מימון נובעת בעיקר מירידה בהוצאות ריבית של ההלוואות ואג"ח שלא מועמסות על פרויקטים ונזקפות לרווח או הפסד ומקוזזת בחלקה מעליית הוצאות מימון בשל עליית ריבית "פריים".
הכנסות מימון	2,554	1,198	3,327	העלייה בהכנסות מימון נובעת מעלייה בפקדונות במסגרת חשבונות לווי ומעלייה בריבית "פריים".
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	33,655	30,241	20,047	חלק החברה ברווחי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נובע בעיקר מסיון ביצוע בע"מ, החברה לפינוי בינוי רמת השקמה בע"מ (פרויקט האגם), קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס בת"א (פרויקט ויצמן פנקס), קבוצת אבן השוהם בע"מ (המחזיקה בפרויקט כורזין בגבעתיים), קיבולים (הנכס בבית שמש) וצמח הולמס מרכזי ספורט ונופש (המחזיקה במרכז ספורט ונופש בכפר סבא ובחדרה בשיטת **D.O.B.T**).
רווח לפני מיסים על הכנסה	**74,573**	**79,056**	**66,059**	ההפרשים בשיעורי הרווחיות לפני מיסים בין התקופות נובע מההסברים לעיל.
שיעור הרווח לפני מיסים על הכנסה	**29.5%**	**23.6%**	**20.4%**	
מיסים על הכנסה	9,143	12,053	10,305	לפרטים ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.
רווח נקי	**65,430**	**67,003**	**55,754**	ההפרשים ברווח הנקי נובעים מההסברים לעיל.
שיעור הרווח הנקי	**25.9%**	**20%**	**17.2%**	שינוי בשיעור הרווח נובע מההסברים שהובאו לעיל.

6. <u>נזילות</u>

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לסך של 78,697 אלפי ש"ח, לעומת סך של 170,597 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

סעיף	פירוט
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	תזרים מזומנים שלילי של החברה ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 142,211 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של 400,431 אלפי ש"ח בשנת 2021. תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת השנה נבע בעיקר מעלייה במלאי (בעיקר כתוצאה מרכישת הקרקע בפרויקט "מצפה רינה" בלוד, כאמור בסעיפים 3.6), מעלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מחלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני ומירידה בהתחייבויות לקבלנים וספקים, ומקוזז בחלקו בעיקר מרווח השנה, מעלייה במקדמות מרוכשי דירות, מירידה ביתרות לקוחות והכנסות לקבל ומירידה ביתרות חייבים ויתרות חובה.
תזרים מזומנים מפעילות השקעה	תזרים מזומנים שלילי של החברה ששימש לפעילות השקעה השנה הסתכם לסך של 175,774 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי שנבע מפעילות השקעה בשנת 2021 אשר הסתכם לסך של 53,244 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות השקעה השנה נבע בעיקר ממשיכת פיקדונות בתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לווי ומהשקעה בנדל"ן להשקעה, ומקוזז בחלקו מקבלת דיבידנד מחברות מוחזקות.
תזרים מזומנים מפעילות מימון	תזרים מזומנים חיובי של החברה שנבע מפעילות מימון הסתכם השנה לסך של 226,085 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי שנבע מפעילות מימון בסך של 442,552 אלפי ש"ח בשנת 2021. תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון השנה מקורו בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך והנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), ומקוזז בחלקו מתשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה, מפרעון אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') ומפרעון אשראי לזמן קצר, נטו.

7. <u>מקורות מימון</u>

פעילות הקבוצה בתחום הייזום נעשית באמצעות התקשרות עם בנקים בהסכמי ליווי פיננסי וממומנת מהון עצמי (בשיעור שנע בין 12% ל-30%), מתקבולים מרוכשי דירות (בשיעור שנע בין 35% ל-50%), ומאשראי בנקאי (בשיעור שנע בין 25% ל-40%). פעילות הקבוצה בתחום הביצוע ממומנת מתקבולים ממזמיני עבודות וכן מאשראי בנקאי. כמו כן, החברה ממנת את פעילותה מכספים שמתקבלים במסגרת הנפקות אגרות חוב לציבור.

סעיף	31 בדצמבר 2021	קבלת מימון בתקופת הדוח	פירעון בתקופת הדוח	שערוך	חלות שוטפת	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	אשראי ממוצע בשנת הדיווח
אשראי לזמן קצר							
אשראי לא צמוד בתאגידים בנקאיים	131,547	--	(24,648)[30]	--	--	106,899	111,585
חלויות שוטפות של הלוואות לא צמודות לזמן ארוך	--	--	--	--	432,500	432,500	282,625
חלויות שוטפות של אג"ח לא צמוד (סדרות ה' עד ז')	50,232	--	--	--	43,950	94,182	76,578
אשראי לזמן ארוך							
הלוואות לא צמודות מתאגידים בנקאיים	467,158	217,000	--	--	(432,500)	251,658	284,458
אג"ח לא צמוד (סדרות ה' עד ז')	225,109	98,566	(50,574)	1,037	(43,950)	230,188	233,771
<u>לקוחות</u>	97,046	--	--	--	--	62,205	65,232
<u>ספקים</u>	94,664	--	--	--	--	65,720	82,145

[30] פירעון הלוואה, נטו.

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

סדרה	מועד ההנפקה	דירוג (6)		שווי נקוב			סכום הריבית שנצברה	שווי הוגן (שווי בבורסה)(2)	סוג הריבית ושיעור ה	מועדי תשלום		בסיס הצמדה	בטוחות	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם
		למועד הדוח	בהנפקה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שוו נקוב במועד הדוח	משוערך למועד הדוח(1)				קרן	ריבית			
ה'	יולי 2018	Baa1 אופק יציב	Baa1 אופק יציב	84,295,000	28,573,750	28,463	613	29,088	קבועה 5.15%	(3)	(3)	לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו	-	לחברה זכות, בכל עת, לפי שיקול דעתה, לפדות את אגרות החוב בפדיון מוקדם בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות
	ינואר 2019	Baa1 אופק יציב	Baa1 אופק יציב	30,000,000										
ו'	יוני 2019	Baa1 אופק יציב	Baa1 אופק יציב	70,000,000	198,000,000	197,156	--	195,228	קבועה 4.4%	(4)	(4)	לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו	-	לחברה זכות, בכל עת, לפי שיקול דעתה, לפדות את אגרות החוב בפדיון מוקדם בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות
	יוני 2020	Baa1 אופק יציב	Baa1 אופק יציב	70,000,000										
	פברואר 2021	Baa1 אופק יציב	Baa1 אופק יציב	80,000,000										
ז'	מאי 2022	Baa1 אופק יציב	Baa1 אופק יציב	100,000,000	נכון ליום 31/12/2022- 100,000,000 ; נכון למועד פרסום הדוח- 160,000,000	98,751	--	96,770	קבועה 5.55%	(5)	(5)	לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו	-	לחברה זכות, בכל עת, לפי שיקול דעתה, לפדות את אגרות החוב בפדיון מוקדם בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות
	ינואר 2023	Baa1 אופק יציב	Baa1 אופק יציב	60,000,000										

(1) כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (בתוספת/ניכוי פרמיה או ניכיון), באלפי ש"ח.

(2) שווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר 2022, באלפי ש"ח

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

(4) ארבעה (4) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור 10% מקרן אגרות החוב והוא יושלם ביום 30 ביוני 2022 ושלושת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל). הריבית משולמת בשנים עשר תשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר ו-30 ביוני של החל מיום 31 בדצמבר 2019 ועד ליום 30 ביוני 2025 (כולל). הנאמן ושם האחראי על אגרות החוב (סדרה ו'): רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ; רח' יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6389200, פקס': 03-6389222). איש הקשר: מיכל אבטליון; דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.

(5) ארבעה (4) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור 10% מקרן אגרות החוב והוא יושלם ביום 31 בדצמבר 2024 ושלושת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל). הריבית משולמת בששה תשלומים שנתיים מיום 31 בדצמבר 2022 ועד יום 31 בדצמבר 2027 (כולל). הנאמן ושם האחראי על אגרות החוב (סדרה ו'): רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ; רח' יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6389200, פקס': 03-6389222). איש הקשר: מיכל אבטליון; דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.

(6) אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מידרוג בע"מ. יצוין, כי אגרות החוב (סדרה ה') דורגו, בנוסף למועדי ההנפקה המפורטים לעיל, בימים: 25 באוקטובר 2018, 6 ביוני 2019, 27 באוקטובר 2019, 17 ביוני 2020, 22 באוקטובר 2020, 15 ו-17 בפברואר, 24 בינואר 2022, 14 באפריל 2022 ו- 25 בינואר 2023 בדירוג Baa1 באופק יציב. כמו כן, אגרות החוב (סדרה ו') דורגו, בנוסף למועדי ההנפקה המפורטים לעיל, בימים: 27 באוקטובר 2019 23 באוקטובר 2020, 15 ו-17 בפברואר 2021 ו-24 בינואר 2022, 14 באפריל 2022 ו- 25 בינואר 2023 בדירוג Baa1 באופק יציב. לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאגרות החוב של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 25 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011508), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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

9. היבטי ממשל תאגידי

גילוי בדבר מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. החברה מכירה בחשיבות התרומה לקהילה. היקף התרומות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 307 אלפי ש"ח.

10. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

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

פרטים אודות המבקר הפנימי

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

מר שפירא אינו עובד של החברה אלא מעניק לה שרותי ביקורת פנים חיצוניים. היקף המשרה של מר שפירא וצוותו הינו כ- 250 שעות בשנה בממוצע. בתמורה לעבודתו קיבל מר שפירא מהחברה במהלך שנת 2022 שכר בסך של כ-67 אלפי ש"ח. לדעת הדירקטוריון היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים בחברה ונבדקו מאספקטים שונים. להערכת דירקטוריון החברה, לתגמול לו זכאי המבקר הפנימי לקבל מאת החברה, אין השפעה על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של המבקר הפנימי. התגמול אינו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת ולפיכך, להערכת דירקטוריון החברה, אינו משפיע על שיקול דעת המבקר.

תכנית עבודת הביקורת הפנימית

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

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

בשנת 2022 נערכו שתי ביקורות על ידי המבקר הפנימי. דוח ביקורת ראשון עסק בנושא מכירה וגביה של פרויקטים למגורים בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולוועדת הביקורת ביום 16 באוגוסט 2022, לדיון בוועדת הביקורת שנערך ביום 28 בספטמבר 2022. הדוח השני עסק בנושא יישום איכות הסביבה והוגש בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולוועדת הביקורת ביום 14 דצמבר 2022, לדיון בוועדת הביקורת שנערך ביום 28 בדצמבר 2022.

<u>עריכת הביקורת הפנימית, גישה למידע ודין וחשבון</u>

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

<u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>

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

<u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה. למועד הדוח, מכהנים בחברה שלושה דירקטורים בלתי תלויים: תמר כפיר (דירקטורית חיצונית), שרית אהרון (דירקטורית חיצונית) ועופר לוי (דירקטור בלתי תלוי). לפרטים נוספים ראה תקנה 26 בחלק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

<u>שכר טרחת רואה חשבון המבקר</u>

רואי החשבון המבקרים של החברה הינם זיו האפט (BDO), רואי חשבון.

להלן פירוט אודות שכ"ט רואה החשבון המבקר של החברה והחברות המוחזקות שלה בגין השנים 2021 ו-2022[31]:

<u>משרד רו"ח</u>	**<u>שירות</u>**	**2022 שכ"ט (אלפי ש"ח)**	**2021 שכ"ט (אלפי ש"ח)**
דובשני שוורץ לרנר	שירותי ביקורת ומס שוטף	94	84
זיו האפט	שירותי ביקורת ומס שוטף	341	353
	שירותים נלווים	119	25
פאהן קנה	שירותי ביקורת ומס שוטף	7	6
סומך חייקין	שירותי ביקורת ומס שוטף	15	9
קוסט פורר גבאי את קסירר	שירותי ביקורת ומס שוטף	6	10

[31] כולל חלק החברה בהוצאות שכ"ט רואי החשבון של החברות המוחזקות שלה.

העקרונות לקביעת שכר הטרחה של המבקר והגורמים שאישרו את השכר

שכרם של רואי החשבון המבקרים נקבע ומאושר על ידי דירקטוריון החברה בהתחשב בהיקף שעות העבודה ובהתאם לתעריף שנקבע והוסכם בין החברה לרואי החשבון המבקרים. לאחר סקירה שקיבלו, השתכנעו חברי הדירקטוריון בנוגע להיקף העבודה הנדרש על ידי רואי החשבון המבקרים ובנוגע לכך ששכר הטרחה מהווה תמורה הוגנת להיקף עבודתם. דירקטוריון החברה אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים האמור לעיל לשנת 2022 וכן לשנת 2023.

11. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

גילוי לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות

זיהוי נושא ההערכה	דיווח להשכרה בכרמיאל (הערכת שווי מהותי מאוד)
עיתוי ההערכה	31.12.2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	100,956 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי	132,800 אלפי ש"ח
שם המעריך	עדי נבון
השכלת המעריך	שמאית מקרקעין מוסמכת. בוגרת תואר ראשון בכלכלה ומדעי המדינה ובוגרת לימודי תעודה שמאות מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון ההכנסות
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה	שיעור ההיוון בין 5.5% לדירות ל- 7% מסחר. שיעור התפוסה הגבוה מאוד (קרוב ל- 100%), סקר מחירי השכירות תואמים את השוק, לפרטים נוספים, ראה הערכת השווי האמורה, המצורפת לדוח תקופתי זה.
מידע לגבי שיפוי שהוענק למעריך השווי	ההתחייבות לשיפוי שהוענקה למעריך השווי אינה מוגבלת בסכום עם זאת לעמדת הנהלת החברה היא אינה יוצרת תלות מיוחדת בין מעריך השווי לחברה וזאת

12. אירועים לאחר תאריך המאזן

12.1. **התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בנהריה**. ביום 1 בינואר 2023 התקשרה החברה ביחד עם שותפתה (ביחד בסעיף זה: "**הרוכשות**") בפרויקט אכזיב נהריה וזאת בהמשך לאמור בסעיף 9.4.1 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (בסעיף זה: "**הפרויקט**"), בהסכם לרכישת מלוא זכויותיהם העתידיות של צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (ביחד בסעיף זה: "**המוכרים**") במקרקעין הסמוכים למקרקעי הפרויקט, בשטח כולל של כ-9,044 מ"ר, עליהם בהתאם לתוכנית החדשה, ניתן להקים 120 יחידות דיור מעל קומת קרקע שתכלול מבני מסחר ומבני ציבור (בסעיף זה: "**הסכם הרכישה**") (וכן 50 יח"ד נוספות, שבגינם הרוכשות התקשרו בהסכם קומבינציה בשנת 2014). בתמורה לרכישת זכויותיהם של המוכרים על פי הסכם הרכישה, ישלמו הרוכשות סך כולל של 60 מיליון ש"ח (חלקה של החברה בתמורה הינו 30 מיליון ש"ח).

בד בבד להתקשרות בהסכם הרכישה לעיל, התקשרו הרוכשות והמוכרים גם בהסכם קומבינציית תמורות ביחס למגרש נוסף במקרקעין, בשטח כולל של כ-8,725 מ"ר, עליו, בהתאם לתוכנית החדשה, ניתן יהיה להקים 176 יחידות דיור מעל קומת קרקע שתכלול מבני

מסחר, תעסוקה ומבני ציבור ("הסכם התמורות"). בהתאם להסכם התמורות, בתמורה להעברת מלוא זכויותיהם העתידיות של המוכרים במקרקעין האמורים לרוכשות, התחייבו הרוכשות, בין היתר, להקים את הפרויקט על חשבונן, זאת בתוך תקופה הקבועה בהסכם התמורות וכן לשלם למוכרים סכום השווה ל-35% מתקבולי מכירת יחידות הדיור ו-30% מתקבולי מכירת שטחי המסחר שייבנו בו. הסכם הרכישה והסכם התמורות מותנים בכניסתה לתוקף של התוכנית החדשה, אשר לפיה, בין היתר, יהיו המוכרים הבעלים הבלעדיים והזכאים להירשם כבעלים של המקרקעין נשוא הסכם הרכישה והסכם התמורות, זאת לא יאוחר מיום 1 בדצמבר 2023 ("התנאי המתלה"). היה והתנאי המתלה לא יתקיים עד למועד האמור, יהיו המוכרים והרוכשות זכאים לדחות את המועד, עד לתקופה כוללת נוספת של 180 ימים מאותו מועד. לפרטים נוספים בדבר הסכם הרכישה והסכם התמורות כאמור ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-001215).

12.2. **מכירת זכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל.** ביום 9 בפברואר 2023 התקשרה החברה עם הרוכשת בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט כרמיאל דיור להשכרה, הכולל 100 יחידות דיור וכ-750 מ"ר שטח כולל של מסחר בעיר כרמיאל, תמורת סך כולל של 134.7 מיליון ש"ח, אשר כולל מספר תנאים מתלים להשלמתו (אשר אינם בשליטת החברה) ובהם קבלת אישור הבנק המלווה של הפרויקט וקבלת אישור משרד הכלכלה והתעשייה לעסקה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מהימים 22 בינואר 2023, 12 בפברואר 2023 ו-13 במרס 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-010182 ו-2023-01-015966, 2023-01-026406 בהתאמה).

12.3. **הנפקת אג"ח (סדרה ז'- הרחבה).** ביום 24 בינואר 2023 הנפיקה החברה, בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים, 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חובת (סדרה ז'), בדרך של הרחבת סדרה רשומה, מכוח דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב (סדרה ז') שפרסמה החברה. התמורה הכוללת ברוטו בגין אגרות החוב מסתכמת בכ-58.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בעניין זה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-010938).

12.4. ביום 21 במרס 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,000 אלפי ש"ח.

רן בן אברהם יו"ר הדירקטוריון	**חיים פייגלין** מנכ"ל ודירקטור

21 במרס, 2023

חלק ג' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

שם הדוח	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר על רכיבי הבקרה הפנימית	2
דוח רואה החשבון המבקר	3-5
מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה	6
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	7-8
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	9
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	10
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	11
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	15-78

- - - - - - - - - - - - - - -

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של צ.מ.ח. המרמן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "**החברה**") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו, מיום 21 במרס 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

תל אביב, 21 במרס 2023

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן: "**החברה**") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות ושל פעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-44% וכ-47% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-11%, כ-14% וכ-9% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ופעילויות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות ופעילויות משותפות , מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

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

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

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

עניני מפתח בביקורת

עניני המפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרוייקטים בבניה)

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן: "הפרוייקט") ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2יא (הכרה בהכנסה), 3בז (אומדנים והנחות) לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד.

החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו, על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן: שיעור ההתקדמות") על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כולל הפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרוייקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכלולותו.

שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות.

שיעור ההתקדמות של פרוייקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות ועלות ההכנסות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרוייקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות, לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

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

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

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

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

(1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן וביקרנו את היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות המפתח בתהליך.

(2) בחרנו מדגם של פרוייקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצענו, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:

- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקת שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
- בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ובחינת הנחות ההנהלה לגבי הנתונים ששימשו בבסיס החישוב.
- בדיקת נאותות תחשיבי ההנהלה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 5 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי

תל אביב, 21 במרס 2023

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

21 במרס 2023

לכבוד
צ.מ.ח. המרמן בע"מ ("החברה")

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח. המרמן בע"מ מחודש אוגוסט 2021</u>

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס 2023 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

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

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

סעיף	באור	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	78,697	170,597
השקעות לזמן קצר	6א'	1,025	--
השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים	6ב'	163,970	5,160
לקוחות והכנסות לקבל	7	62,205	97,046
חייבים ויתרות חובה	8	38,890	60,270
נכסי מסים שוטפים	15	3,140	--
הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה	9	23,582	2,273
מלאי בניינים ודירות למכירה	10א'	564,083	70,551
סה"כ נכסים שוטפים		935,592	405,897
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין	10ב'	502,911	701,069
הלוואות והשקעות לזמן ארוך	11	4,003	1,043
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	12ב'	195,049	177,310
נדל"ן להשקעה	13	212,362	163,750
רכוש קבוע	14	17,029	13,753
נכסים בלתי מוחשיים		67	154
סה"כ נכסים לא שוטפים		931,421	1,057,079
סה"כ נכסים		1,867,013	1,462,976

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סעיף	באור	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	16	539,399	131,547
אשראי מאחרים- חלות שוטפת של אגרות חוב	22	94,182	50,232
קבלנים וספקים	17	65,720	94,664
זכאים ויתרות זכות	18	18,939	27,176
מסים שוטפים לשלם	15	--	15,205
הפרשות	19	7,059	6,144
התחייבויות לבעלי מקרקעין	20	30,473	--
מקדמות מרוכשי דירות		169,171	43,607
סה"כ התחייבויות שוטפות		924,943	368,575
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	21	251,658	467,158
אגרות חוב	22	230,188	225,109
התחייבויות בגין חכירות	23	8,013	7,550
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	24	1,916	1,703
מסים נדחים	15	5,071	309
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		496,846	701,829
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	26		
הון מניות		200	200
פרמיה על מניות		105,895	105,895
קרן הון		208	208
יתרת רווח		338,921	286,269
סה"כ הון		445,224	392,572
סה"כ התחייבויות והון		1,867,013	1,462,976

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

21 במרס 2023

תאריך אישור הדוחות	חיים פייגלין מנכ"ל ודירקטור	רן בן אברהם יו"ר דירקטוריון	דוד אמור סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד (באלפי ש"ח, פרט לנתוני רווח למניה)

סעיף	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הכנסות	27	253,077	334,584	324,326
עלות ההכנסות	28	193,083	249,124	228,252
רווח גולמי		59,994	85,460	96,074
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	13	(30,887)	(10,308)	1,288
הוצאות מכירה ושיווק	29א'	12,972	10,640	9,860
הוצאות הנהלה וכלליות	29ב'	25,036	20,543	21,568
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	29ג'	(1,162)	(274)	255
רווח תפעולי		54,035	64,859	63,103
הוצאות מימון	29ד'	(15,671)	(17,242)	(20,418)
הכנסות מימון	29ה'	2,554	1,198	3,327
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	12	33,655	30,241	20,047
רווח לפני מיסים על ההכנסה		74,573	79,056	66,059
מיסים על הכנסה	15	(9,143)	(12,053)	(10,305)
רווח נקי		65,430	67,003	55,754
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)	30			
רווח נקי בסיסי ומדולל למניה		3.268	3.463	3.080

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
רווח נקי	65,430	67,003	55,754
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תכנית להטבה מוגדרת	111	(133)	(39)
חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11	(5)	(5)
סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד	122	(138)	(44)
סה"כ רווח כולל	65,552	66,865	55,710

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון	יתרת רווח	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	200	105,895	208	286,269	392,572
רווח נקי	--	--	--	65,430	65,430
רווח כולל אחר	--	--	--	122	122
סה"כ רווח כולל	--	--	--	65,552	65,552
דיבידנד לבעלי מניות החברה	--	--	--	(12,900)	(12,900)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	200	105,895	208	338,921	445,224
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	181	56,336	208	238,504	295,229
רווח נקי	--	--	--	67,003	67,003
הפסד כולל אחר	--	--	--	(138)	(138)
סה"כ רווח כולל	--	--	--	66,865	66,865
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)*	19	49,559	--	--	49,578
דיבידנד לבעלי מניות החברה	--	--	--	(19,100)	(19,100)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	200	105,895	208	286,269	392,572
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	181	56,336	208	200,094	256,819
רווח נקי	--	--	--	55,754	55,754
הפסד כולל אחר	--	--	--	(44)	(44)
סה"כ רווח כולל	--	--	--	55,710	55,710
דיבידנד לבעלי מניות החברה	--	--	--	(17,300)	(17,300)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	181	56,336	208	238,504	295,229

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח נקי	65,430	67,003	55,754
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
פחת והפחתות	2,994	2,876	3,166
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	(1,161)	392	(2)
ירידת ערך ניירות ערך סחירים	19	--	--
ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(30,887)	(10,308)	1,288
רווח ממימוש השקעה בחברה מאוחדת (ב)	--	(665)	--
שינוי במסים נדחים, נטו	4,728	3,556	(3,649)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	356	46	(277)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו	(33,655)	(30,241)	(20,047)
הוצאות מימון, נטו	26,603	22,291	14,732
סה"כ כולל התאמות לסעיפי רווח או הפסד	(31,003)	(12,053)	(4,789)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	34,841	(41,541)	122,312
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	23,031	(17,435)	1,349
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה	(21,309)	867	6,917
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה	(252,179)	(368,578)	118,733
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים	(16,278)	10,445	(45,999)
ירידה בזכאים, בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין	(8,126)	(8,558)	(20,019)
עלייה במקדמות מרוכשי דירות	115,524	814	2,707
סה"כ כולל שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות	(124,496)	(423,986)	186,000
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית ששולמה	(31,819)	(25,603)	(22,896)
ריבית שהתקבלה	2,647	68	518
מסים ששולמו, נטו	(22,970)	(5,860)	(12,938)
סה"כ מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה	(52,142)	(31,395)	(35,316)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(142,211)	(400,431)	201,649

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח) - המשך

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת רכוש קבוע	(5,156)	(1,859)	(1,326)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	1,992	357	99
רכישת רכוש אחר	--	(125)	--
השקעה בנדל"ן להשקעה	(35,401)	(45,689)	(17,808)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	5,010	--	--
רכישת ניירות ערך סחירים	(277)	--	--
משיכת (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לווי בנקאי, נטו	(159,577)	107,957	(37,341)
קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות	25,000	5,000	21,500
תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת (ב)	--	1,664	--
השקעה בחברות מוחזקות, נטו	(9,073)	(17,092)	(43,398)
השקעה לזמן ארוך בחברות אחרות	(2,880)	--	--
מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך	--	--	(182)
גביית (מתן) הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך	1,507	952	6,535
גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו	3,081	2,079	1,446
מזומנים נטו ששנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(175,774)	53,244	(70,475)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(12,900)	(19,100)	(17,300)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(24,648)	568	(9,756)
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)	--	49,578	--
קבלת הלוואות לזמן ארוך	217,000	788,771	--
פרעון הלוואות לזמן ארוך	--	(356,271)	(35,712)
פרעון התחייבויות בגין חכירה	(1,359)	(1,081)	(1,221)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	98,566	82,199	66,119
פרעון אגרות חוב	(50,574)	(102,112)	(102,112)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	226,085	442,552	(99,982)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(91,900)	95,365	31,192
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	170,597	75,232	44,040
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	78,697	170,597	75,232

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח) - המשך

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
(א) פעילויות מהותיות שאינן במזומן			
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	1,858	1,369	763
(ב) תמורה ממימוש השקעות בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר			
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	--	592	--
רכוש קבוע	--	5	--
מסים נדחים	--	402	--
רווח בגין מכירת חברה מאוחדת	--	665	--
סה"כ תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת	--	1,664	--

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל ומניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב החל משנת 2007. המען הרשמי של החברה הינו רחוב פרופ' דן שכטמן 10, חדרה.

ב. החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ולמסחר בישראל, בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן וכן בהקמה, תפעול והשכרה של נכסים למסחר, למגורים וחניות, המסווגים כנדל"ן להשקעה. העבודות מבוצעות במישרין ע"י החברה או באמצעות תאגידים קשורים וכן במסגרת שותפויות עם צדדים נוספים.

ג. החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה; נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים; השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני; נכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

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

ב. תקופת המחזור התפעולי

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

ג. דוחות כספיים מאוחדים

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

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

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ד. השקעה בהסדרים משותפים

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

1) עסקאות משותפות (Joint Ventures)

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

2) פעילויות משותפות (Joint Operations)

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

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות כלפי מעלה או מטה עם עסקה משותפת מוכרים בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בעסקה המשותפת. חלקה של הקבוצה ברווחים או הפסדים של העסקה המשותפת בגין עסקאות אלה מבוטל.

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

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה. הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

ז. פריטים כספיים צמודי מדד

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ח. שווי מזומנים

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

ט. השקעות לזמן קצר

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

י. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה

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

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

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

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

יא. הכרה בהכנסה

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

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יא. הכרה בהכנסה - המשך

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

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

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

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

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

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

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יא. הכרה בהכנסה - המשך

בעת ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, החברה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהחברה מבטיחה לבצע. במסגרת חוזים של ביצוע עבודות קבלניות ובניית דירות למגורים החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת, אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

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

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

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

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

הכנסות ממתן שירותים

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

יב. מסים על ההכנסה

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יב. מסים על ההכנסה - המשך

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

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

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

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

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

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

יג. נדל"ן להשקעה

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

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

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

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יג. נדל"ן להשקעה - המשך

מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

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

יד. רכוש קבוע

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

נכס מופחת החל מהמועד בו הוא זמין לשימוש כלומר, כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שיוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה.

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

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

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

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

לפרטים נוספים אודות נכסי זכות שימוש ראה באור 2יז' להלן.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

טו. נכסים בלתי מוחשיים

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

תוכנות

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

טז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

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

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

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

יז. חכירות

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

1. הקבוצה כחוכר

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

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יז. חכירות - המשך

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.
נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

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

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

סוג נכס	מספר שנים
משרדים	12-15
כלי רכב	3-4

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

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

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

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

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

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

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

4. הקבוצה כמחכיר - חכירה תפעולית

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יח. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.
החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:
(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת כאשר:

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

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

במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;
א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יח. מכשירים פיננסיים - המשך

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

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

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

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

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או

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

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

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יח. מכשירים פיננסיים - המשך

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.
התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

6. 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.

יט. מדידת שווי הוגן

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

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

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

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

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים 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 או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני צפיה).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

כ. הפרשות

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

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

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

תביעות משפטיות

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

כא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

כא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים - המשך

2. הטבות לאחר סיום העסקה

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

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

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

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

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

כב. רווח למניה

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

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. שיקולים

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

העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

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

שעור ההיוון של התחייבות בגין חכירה

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

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

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

1. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים

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

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

ב. אומדנים והנחות - המשך

2. מלאי בניינים, דירות ומקרקעין

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה ומסירה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן הכרה בהפסד מירידת ערך, או בביטול הפסד מירידת ערך.

3. נדל"ן להשקעה

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

4. מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה

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

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

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

5. הכנסה ממכירת דירות

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

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

ב. אומדנים והנחות - המשך

6. עלות מכירת הדירות

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

7. התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה

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

8. מסים על הכנסה ומסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה וצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

9. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, מסתמכת הקבוצה 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 תיקבענה בבתי המשפט, עלולות התוצאות להיות שונות מהערכות אלה. ההשלכות האפשריות הן שינוי בגובה ההפרשה לתביעה או אי יצירת ההפרשה לתביעה.

10. עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה או לביטול תקופת חכירה, מביאה בחשבון החברה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור החברה תמריץ כלכלי לממש או לא לממש את האופציה, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של החברה, ניסיון העבר של החברה בעסקאות חכירה דומות ועוד.
לאחר מועד התחילה החברה מעריכה מחדש האם ודאי באופן סביר שהיא תממש או לא תממש אופציה כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות החברה בדבר מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

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

ב. אומדנים והנחות - המשך

11. הפרשה לאחריות ובדק

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

באור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן – התיקון המקורי). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון קובע כי

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים יושמו בדרך של יישום למפרע.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
מזומנים במטבע ישראלי	14,017	94,986
שווי מזומנים- פקדונות לזמן קצר	64,680	75,611
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים	78,697	170,597

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים בהתאם לדרישות החברה ליתרות המזומנים שאינם משועבדים. הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (3.2% - 2.95%).

באור 6 - השקעות לזמן קצר השקעות לזמן קצר במסגרת לווי בנקאי ופקדונות משועבדים (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
א. השקעות לזמן קצר		
פקדונות בתאגידים בנקאיים	767	--
ניירות ערך סחירים	258	--
סה"כ השקעות לזמן קצר	1,025	--
ב. השקעות לזמן קצר במסגרת לווי בנקאי ופקדונות משועבדים		
מזומנים בחשבונות לווי (1)	3,288	5,053
פקדונות בתאגידים בנקאיים בחשבונות לווי (1)	160,645	--
פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים	37	107
סה"כ השקעות לזמן קצר במסגרת לווי בנקאי ופקדונות משועבדים	163,970	5,160

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

באור 7 - לקוחות והכנסות לקבל (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
חובות פתוחים	4,091	3,244
המחאות לגביה	180	163
הכנסות לקבל	960	1,103
לקוחות בגין חוזים עם רוכשי דירות (1)	56,974	92,536
סה"כ לקוחות והכנסות לקבל	62,205	97,046
כולל צדדים קשורים (2)	3,927	2,691

(1) בגין קיום מחויבות ביצוע. יח"ד נמסרות ללקוח רק אחרי תשלום מלוא המחויבותו בגין החוזה.
(2) יתרות שוטפות במהלך העסקים הרגיל, ללא ריבית והצמדה.
חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית, ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 30 יום. אין חובות מהותיים בפיגור.

באור 8 - חייבים ויתרות חובה (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
שותפים בשותפויות בשליטה משותפת	7,053	7,639
חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	285	440
הלוואות לעובדים	344	449
חלות שוטפת של הלוואות שניתנו לזמן ארוך	--	2,125
הלוואות לבעלי מקרקעין	2,518	5,599
מוסדות	3,128	6,652
הוצאות מראש*	11,325	8,115
מקדמות לספקים	4,105	2,886
פקדונות דיירים בחשבונות נאמנות	10,039	26,214
אחרים	93	151
סה"כ חייבים ויתרות חובה	38,890	60,270

* - כולל סך של 10,045 אלפי ש"ח עמלות תיווך בגין חוזים עם רוכשי דירות (בשנת 2021- 6,720 אלפי ש"ח).

באור 9 - הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה

א. מידע בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2022

1. פרויקט "ויצמן פנקס" בתל אביב

בחודש יוני, 2021 התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בשעור של 50% ומטופלת חשבונאית לפי שיטת השווי המאזני), על פיו תבנה החברה 73 יחידות דיור בשלושה בניינים בפרויקט למגורים "ויצמן פנקס" בתל אביב, כאמור בבאור 12ב'13' להלן, תמורת סך של 69,940 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש פברואר 2020.

עבודות הבניה בפרויקט התחילו בשנת 2022 והן צפויות להסתיים בשנת 2024.

2. פרויקט "האגם" ברמת גן

בחודש יולי, 2022 התקשרה החברה בהסכם עם החברה לפינוי בינוי - רמת השקמה בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בשעור של 50% ומטופלת חשבונאית לפי שיטת השווי המאזני), על פיו תבנה החברה 180 יחידות דיור בשלושה בניינים בפרויקט למגורים "האגם" ברמת גן, כאמור בבאור 12ב'13' להלן, תמורת סך של 169,180 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש ינואר 2021.

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

3. מרכז ספורט ונופש בחדרה

בחודש אוגוסט, 2022 התקשרה החברה בהסכם עם צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בשעור של 50% ומטופלת חשבונאית לפי שיטת השווי המאזני), על פיו תבנה החברה מרכז ספורט ונופש חחדרה, כאמור בבאור 12ב'3ה' להלן, תמורת סך של 66,022 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש פברואר 2019.
עבודות הבניה בפרויקט התחילו בשנת 2022 והן צפויות להסתיים בשנת 2024.

באור 9 - הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה - המשך

ב. בקשר לשעבודים ראה באור 25ב'.

באור 10 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין (באלפי ש"ח)

א. מלאי בניינים ודירות למכירה

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
פרויקטים בהקמה	546,958	44,435
מלאי דירות גמורות	17,125	26,116
סה"כ מלאי בניינים ודירות למכירה	564,083	70,551

ב. מלאי מקרקעין

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
קרקע ופיתוח	474,480	670,647
עלויות שהצטברו	8,210	9,291
עלויות אשראי שהוונו	20,221	21,131
סה"כ מלאי מקרקעין	502,911	701,069

ג. פירוט מלאי לפי פרויקטים

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
מלאי בניינים ודירות למכירה		
"נווה צדק על הים" בתל-אביב	2,009	17,838
"נווה גן" א' ברמת השרון	310,681	--
"נווה גן" ב' ברמת השרון	106,058	--
"מכבי יפו" בתל אביב יפו	89,105	--
מרכז מסחרי באלפי מנשה	1,080	1,080
"גבעת אנדרומדה" בתל אביב יפו	11,261	25,697
"אכזיב" בנהריה- שלבים א', ב' וג'	34,959	13,193
"יערה בוטיק" בצור יצחק	1,555	9,266
"כרמיאלה הדור הבא" בכרמיאל	186	1,675
פרויקטים אחרים	7,189	1,802
סה"כ מלאי בניינים ודירות למכירה	564,083	70,551
מלאי מקרקעין		
"נווה צדק 2" בתל אביב	24,879	23,738
"מכבי יפו" בתל אביב יפו**	43,759	121,149
"עפרון" בהוד השרון	59,085	56,818
"אכזיב" בנהריה- שלב ד'	3,623	4,042
"ננוה גן" א' ברמת השרון**	85,697	383,579
"נווה גן" ב' ברמת השרון*	--	102,252
"מצפה רינה" בלוד	275,245	--
פרויקטים אחרים	10,623	9,491
סה"כ מלאי מקרקעין	502,911	701,069

* - מוין למלאי בניינים ודירות למכירה

** - חלק מהפרויקט מוין למלאי בניינים ודירות למכירה

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין- המשך

ד. בשנים 2021-2022 לא הייתה ירידת ערך מלאי.

ה. בקשר לשעבודים, ראה באור 25ב' להלן.

ו. בקשר להיוון עלויות אשראי, ראה באור 29ד' להלן.

ז. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2022

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

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

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

עבודות הבנייה בפרויקט החלו בשנת 2008 והן הסתיימו בשנת 2019.

2. פרויקט במתחם "נווה צדק 2" בתל אביב

בשנים 2008-2014 רכשה החברה 25% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של 1,386 מ"ר בתמורה לסך של 8,000 אלפי ש"ח.

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

3. פרויקט "כרמיאלה הדור הבא" בכרמיאל

בחודש באוקטובר, 2018 זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה לבנייה רוויה בכרמיאל, למטרת תכנון והקמת פרויקט מגורים הכולל 188 יח"ד ו- 750 מ"ר מסחר, המורכב מ-100 דירות המיועדות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים ו- 750 מ"ר מסחר (המטופלות כנדל"ן להשקעה), וכן 88 דירות, המיועדות למכירה בשוק החופשי (המטופלות כמלאי בניינים ודירות למכירה). הדירות להשכרה יהיו ניתנות למכירה בשוק החופשי בתום תקופת השכירות האמורה. בנוגע להסכם מכירת דירות להשכרה ומסחר לאחר מועד הדיווח, ראה באור 34ג' להלן.

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

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

הקמת הפרויקט התחילה במהלך שנת 2020 וצפויה להסתיים בשנת 2023.

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין - המשך

ז. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2022 - המשך

4. פרויקט למגורים "יערה בוטיק" בצור יצחק

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

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

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

5. פרויקט מרכז מסחרי באלפי מנשה

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

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

הקמת הפרויקט התחדשה במהלך שנת 2016 והיא הסתיימה בשנת 2018.

6. פרויקט "גבעת אנדרומדה" בתל אביב יפו

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

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

הקמת הפרויקט החלה בשנת 2019 והסתיימה בשנת 2022.

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין - המשך

ז. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2022 - המשך

7. פרויקט "אכזיב" בנהריה

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

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

הקמת שלבים א' וב' של הפרויקט (432 יח"ד) החלה בשנת 2016 והסתיימה בשנת 2019. הקמת שלב ג' של הפרויקט (192 יח"ד) החלה בשנת 2022 והיא צפויה להסתיים בשנת 2025. הקמת שלב ד' של הפרויקט (121 יח"ד) צפויה להתחיל בשנת 2023 ולהסתיים בשנת 2026.

בנוגע להסכם לרכישת זכויות לצורך הקמת שלבים נוספים בפרויקט לאחר מועד הדיווח, ראה באור 34א' להלן.

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

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

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

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין - המשך

ז. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2022 - המשך

9. פרויקט "נווה גן" א' ברמת השרון

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

ביום 22 באפריל, 2021 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף") שאף הוא זכה באחד מהמגרשים במכרז האמור בשטח כולל של 2,402 מ"ר, עליו ניתן להקים 79 יחידות דיור וכ- 180 מ"ר מסחר ותמורתו שילם השותף לרמ"י סך של כ- 136 מיליון ש"ח בתוספת כ -15 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח.

כחלק מיישום ההסכם בוצע איחוד וחלוקה ביחס לשלושת המגרשים האמורים, כך שכל אחד מהצדדים הפך לבעלים של 50% ממלוא הזכויות (במושע במשותף) וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים. הצדדים פועלים לתכנון, הקמה ושיווק של פרויקט, אשר יכלול את מלוא יחידות הדיור בשלושת המגרשים.

יצויין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה.

החברה והשותף התקשרו עם תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת המקרקעין האמורים.

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

10. פרויקט "נווה גן ב'" ברמת השרון

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

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

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

החל מחודש מרס, 2008 התקשרו החברה ושותפותיה (להלן יחד: "היזמים"), במספר הסכמים לרכישת זכויות בקרקע, קומבינצית תמורות, קומבינציה של דירות בעין ומתן שירותי בניה עם בעלי קרקע (להלן: "בעלי הקרקע"), וכן עסקאות מכר במתחם "המשולש הגדול" הממוקם בין שכונת קרית קריניצי שברמת גן לבין היישוב כפר אזר הסמוך לה, כאשר החלק של החברה הינו 33.33%. נכון למועד דוח זה הושלמו הקמת, שיווק ומסירת כלל הדירות בשלבים א-ג' של הפרויקט. יתרת המלאי מתייחסת לשלב ד' של הפרויקט, הכולל כ- 58 יח"ד.

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

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין - המשך

ז. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2022 - המשך

12. פרויקט "מצפה רינה" בלוד

ביום 17 באוגוסט, 2022 זכתה החברה במכרז של רמ"י בשכונת "מצפה רנה" בלוד (במתכונת שוק חופשי) בזכות לרכישת זכויות חכירה במספר מגרשים בשטח כולל של כ- 12,914 מ"ר, עליהם ניתן להקים כמות כוללת של 360 יחידות דיור (אשר סווגו כמלאי) ו- 1,200 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה). תמורת רכישת זכויות החכירה כאמור שילמה החברה לרמ"י סך כולל של כ -198.9 מיליון ש"ח, וכן בתוספת של כ- 71.7 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח (צמוד למדד תשומות הבניה של מרס, 2022).

ביום 13 בנובמבר, 2022 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת זכויות החכירה האמורים.

הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2024 והיא צפויה להסתיים בשנת 2027.

13. פרויקט "כרמיאל דיור מוגן" בכרמיאל

ביום 8 באוגוסט, 2022 התקשרה החברה ביחד עם שותפתה (בחלקים שווים) בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה לרכישת זכויות במגרש בשטח של כ- 23 דונם בייעוד ל- 300 יחידות דיור מוגן בתמורה לסך של 29.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (כל הסכומים לפי 100%- חלק החברה 50%), כאשר בסמוך למועד החתימה שולם סך של 3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), והיתרה תשולם לאחר התקיימות התנאים הבאים: קבלת אישור רמ"י להארכת המועד להשלמת הבניה על פי חוזה החכירה, קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות עפ"י החוזה, רישום שעבוד לטובת הרוכשים בספרי רשם החברות בגין התחייבות המוכרת למכירת הממכר על פי החוזה. בכוונת החברה להגיש תב"ע חדשה שתכלול בנוסף לדיור המוגן, יחידות דיור למכירה בשוק חופשי ונכסים מניבים להשכרה הכוללים בין היתר עירוב שימושים. נכון למועד הדיווח התקיימו חלק מהתנאים המתלים.

14. פרויקט "חיל הים" בחיפה

החברה ביחד עם שותפתה (להלן: "יזמים") (בחלקים שווים) מקדמת פרויקט פינוי-בינוי במתחם "חיל הים" בחיפה, במסגרתו ייהרסו 7 בניינים ישנים, הכוללים 119 יח"ד ובמקומם יוקמו 5 בניינים בני 33-8 קומות, שיכללו 467 יח"ד וכ- 1,200 מ"ר מסחר. היזמים קיבלו חתימות הדיירים בשעור הדרוש לקידום הפרויקט.

בחודש נובמבר, 2022 אושרה תב"ע למתחם. היזמים פועלים להוצאת היתר בניה לפרויקט.

15. פרויקט "עפרון" בהוד השרון

בשנת 2018 רכשה החברה ביחד עם שותפים נוספים (להלן: "היזמים") קרקע חקלאית בשטח של 146,504 מ"ר בהוד השרון (חלק החברה- 26.66%), תמורת סך של כ- 198 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה הינו כ- 53 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ).

היזמים פועלים לשינוי יעוד המקרקעין מחקלאות למגורים ומסחר.

באור 11 - הלוואות והשקעות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)

	שעור ריבית	בסיס הצמדה	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
סעיף:				
הלוואות למוכרי קרקע בגני תקווה	פריים+1.5	לא צמוד	--	425
הלוואות למוכרי קרקע בגני תקווה	--	לא צמוד	--	1,700
הלוואות לחברה כלולה			1,123	1,043
סה"כ הלוואות			1,123	3,168
השקעה לזמן ארוך בחברה			2,880	--
בניכוי: חלויות שוטפות			--	(2,125)
סה"כ הלוואות והשקעות לזמן ארוך			4,003	1,043

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות

א. השקעות בחברות מאוחדות

1. מידע בדבר חברות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

	מקום עיקרי של העסק	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה ליום 31 בדצמבר 2022 (%)	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה ליום 31 בדצמבר 2021 (%)
סעיף:			
ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ	ישראל	--	100

2. פרטים נוספים

ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ (להלן: קצה)

החברה החזיקה בבעלות מלאה בחברת גילתק עבודות תשתית בע"מ שכל עיסוקה הייתה החזקת שליטה מלאה בחברת קצה, שעסקה בביצוע עבודות בתחום בנייה ותשתית, בהשכרת ציוד בניה ובמתן שירותי בדק לחברות הקבוצה ולחברות מוחזקות. ביום 26 בינואר, 2022, לאחר קבלת אישור בית משפט, אישר דירקטוריון החברה את מיזוג החברה עם קצה. בעקבות ההחלטה הזאת הגישה החברה לרשם החברות את הצעת המיזוג, אשר אושרה על ידי רשם החברות ביום 2 במאי, 2022. לאחר המיזוג האמור, אין לחברה חברות מאוחדות פעילות. אי לכך, החל מדוחות כספיים ליום 31 במרס, 2022 פסקה החברה לפרסם נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה.

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות - המשך

ב. השקעות בהסדרים משותפים

1. מידע נוסף בדבר הסדרים משותפים

א. מידע כללי

כל ההסדרים המשותפים המפורטים להלן הינם עסקאות משותפות.

סעיף:	מקום עיקרי של העסק	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה ליום 31 בדצמבר 2022 (%)	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה ליום 31 בדצמבר 2021 (%)
ר.מ.ע. 7 בע"מ	ישראל	50	50
סיון ביצוע בע"מ	ישראל	50	50
קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה	ישראל	50	50
קבוצת אבן השוהם בע"מ	ישראל	50	50
צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ	ישראל	50	50
קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ	ישראל	50	50
החברה לפינוי בינוי-רמת השקמה בע"מ	ישראל	50	50
בילט-אין טק השקעות	ישראל	*25	*25

* - בשרשור מלא - 37.5%.

בשנת 2022 התקבל דיבידנד מסיון ביצוע בע"מ בסך של 25,000 אלפי ש"ח. בשנת 2021 התקבל דיבידנד מסיון ביצוע בע"מ בסך של 5,000 אלפי ש"ח.

ב. ההרכב (באלפי ש"ח)

פירוט ההשקעות:	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
השקעה במניות	146,352	137,686
הלוואות לזמן ארוך	48,697	39,624
יתרת חשבון השקעה	195,049	177,310

2. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות מהותיות

סיון ביצוע בע"מ (באלפי ש"ח)

דוח על המצב הכספי:	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
נכסים שוטפים	238,838	268,839
מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים	112,359	156,467
נכסים לא שוטפים	22,769	14,825
התחייבויות שוטפות	(138,411)	(150,754)
התחייבויות לא שוטפות	(5,665)	(6,347)
סה"כ הון	117,531	126,563
שעור ההחזקה (%)	50	50
יתרת חשבון השקעה	58,765	63,281

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות - המשך

ב. השקעות בהסדרים משותפים - המשך

2. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות מהותיות - המשך

סיון ביצוע בע"מ (באלפי ש"ח)

תוצאות הפעילות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הכנסות	428,651	373,137
פחת והפחתות	(2,682)	(2,373)
הכנסות ריבית	755	720
הוצאות ריבית	(423)	(397)
מסים על הכנסה	(12,262)	(14,109)
רווח נקי	40,946	46,877
הפסד כולל אחר	22	(11)
סה"כ רווח כולל	40,968	46,866
שעור ההחזקה (%)	50	50
חלק החברה ברווח העסקה המשותפת	20,484	23,433

3. פרטים נוספים

א. ר.מ.ע. 7 בע"מ

אין לחברה פעילות עסקית מהותית.

ב. סיון ביצוע בע"מ

סיון ביצוע בע"מ הוקמה ביום 2 בדצמבר, 2004 ע"י החברה יחד עם גורם נוסף למטרת ביצוע עבודות בניה. החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בחברה.

החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של סיון ביצוע בע"מ, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

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

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

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

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

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

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות - המשך

ב. השקעות בהסדרים משותפים - המשך

3. פרטים נוספים - המשך

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

בחודש בדצמבר, 2019 התקשרה החברה עם הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ ("הולמס פלייס") בעסקה להקמת צמח הולמס המוחזקת באופן שווה על ידי הצדדים, אשר תכננה, הקימה ומסרה מרכז ספורט בילוי ופנאי בכפר סבא עבור עיריית כפר סבא ותאגיד המים העירוני ("פרויקט בכפר סבא"). בתום השלמת הפרויקט מסרה צמח הולמס את הפעלת הפרויקט להולמס פלייס לשם הפעלתו לתקופה מצטברת של כ-25 שנים בלבד ("תקופת ההפעלה"). צמח הולמס נשאה בעלויות הקמת הפרויקט, ובתמורה תשלם הולמס פלייס לצמח הולמס לאורך כל תקופת ההפעלה תמורה בשיעור של 10% מעלותו הכוללת של הקמת הפרויקט המוערכת בכ-45 מיליון ש"ח, צמודים למדד ובתוספת מע"מ. בחודש יוני, 2020, הוקמה צמח הולמס והחלו עבודות הבניה, אשר הסתיימו בשנת 202. המרכז הוחכר למפעיל המרכז האמור בחכירה מימונית.

ביום 2 באוגוסט, 2022 התקשרה החברה בהסכמים מחייבים עם הולמס פלייס ועם צמח הולמס בקשר עם הקמתו והפעלתו של פרויקט מרכז ספורט, נופש ומסחר בחדרה. בהתאם להסכם, הולמס פלייס, אשר הינה הזוכה בפרויקט במסגרת מכרז של עיריית חדרה, המחתה את זכויותיה והתחייבויותיה מכח זכייתה כאמור לצמח הולמס; צמח הולמס מתכננת ומקימה את הפרויקט; הולמס פלייס תתחייב להפעיל את הפרויקט למשך תקופה של 25 שנה, כנגד תשלום לצמח הולמס בהיקף שייגזר מכמות המנויים בפרויקט (בסך חודשי של כ-335 עד 400 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד); והחברה מעניקה לצמח הולמס שירותי קבלן ראשי להקמת הפרויקט בתמורה לסך של כ-66 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד.

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

בחודש יוני, 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותפה") במסגרתו הוקצו לחברה 50% מהון המניות של צמח רוזיו שבבעלות המלאה של השותפה, אשר מחזיקה בזכויות מכוח הסכם מותנה לביצוע עסקה על פי תמ"א 38 בתל אביב. בהתאם לזכויות האמורות הרסה צמח רוזיו 3 בניינים ישנים שכללו 41 יח"ד ומקימה במקומם בניינים חדשים שיכללו כ- 73 יח"ד, מתוכם 41 יח"ד יימסרו לדיירים הקיימים. במסגרת ההסכם התחייבה החברה להעמיד הלוואה עד סך של 15 מיליון ש"ח לצורך הקמת הפרויקט. הקמת הפרויקט התחילה בשנת 2022 וצפויה להסתיים בשנת 2024.

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

בחודש דצמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") במסגרתו רכשה החברה 50% מהון המניות של רמת השקמה תמורת 15 מיליון ש"ח וכן העמידה הלוואת בעלים חלף המוכר בסך של 13 מיליון ש"ח. החברה, ביחד עם שותף נוסף, מקימות פרויקט פינוי בינוי ברמת גן, במסגרתו נהרסו שלושה בניינים ישנים שכללו 44 יח"ד ובמקומם נבנים שלושה בניינים חדשים הכוללים כ- 180 יח"ד, כאשר 54 יח"ד יימסרו לבעלי זכויות המקרקעין. הקמת הפרויקט החלה בשנת 2021 והיא צפויה להסתיים בשנת 2025.

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

בשנת 2021 הוקמה בילט - אין טק השקעות - שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), אשר השותף הכללי בה מוחזק על ידי החברה (בשרשור מלא) בשיעור של 37.5%. השותפות משקיעה במניות של חברות הזנק העוסקות במחקר ופיתוח בתחומי הטכנולוגיה לבניה, תשתיות וניהול נכסים. יצוין, כי היקף ההשקעה הכספית של החברה בשותפות לצורך פעילותה אינו צפוי להיות מהותי.

באור 13 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
יתרה ליום 1 בינואר	163,750	81,438
רכישות והשקעות (א)	22,735	72,004
מימושים (ב)	(5,010)	--
התאמת שווי הוגן	30,887	10,308
יתרה ליום 31 בדצמבר	212,362	163,750

(א) בעיקר בגין הקמת פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל, כאמור בבאור 10ז'3 לעיל ורכישת שטחי מסחר בפרויקט "מצפה רינה" בלוד, כאמור בבאור 10ז'12 לעיל.

(ב) בגין מימוש חלק משטחי מסחר בפרויקט "נווה צדק".

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה	6,505	3,895
הוצאות תפעוליות ישירות	1,587	914
סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה	4,918	2,981

בנוסף במהלך שנת 2022 הוכרה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 30,887 אלפי ש"ח (במהלך שנת 2021 הוכרה ירידת ערך בסך של 10,308 אלפי ש"ח).

ג. הרכב

נדל"ן להשקעה מורכב כדלקמן (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
נדל"ן להשקעה	186,021	57,455
נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן	14,393	106,295
נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי עלות	11,948	--
סה"כ נדל"ן להשקעה	212,362	163,750

נדל"ן להשקעה מורכב משני פרוייקטים נדל"ן מסחרי המושכרים לצדדים שלישיים, מפרויקט של דיור להשכרה בכרמיאל, כאמור בבאור 10ז'3 לעיל, אשר משמש להפקת דמי שכירות ומקרקעות המיועדות לבנית החלק המסחרי בפרויקטים של החברה ("נווה גן" א' ו-"נווה גן" ב') ברמת השרון ו"מצפה רינה" בלוד כאמור בבאור 10ז'9 , 10ז'10 ו 10ז'12 לעיל. לפרטים אודות הסכם המכירה של פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל, אשר נחתם לאחר מועד הדיווח, ראה באור 34ג' להלן.

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה (מודל

באור 13 - נדל"ן להשקעה - המשך

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - המשך

ההשוואה), וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה או בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרוייקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכוני הבניה 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.
הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

ליום 31 בדצמבר 2022

נדל"ן להשקעה

נכס	שוק בצלאל	כרמיאל דיור להשכרה	נווה צדק על הים
דמי שכירות ששימשו את הערכת השווי למ"ר לחודש	159	40	159
תשואה על הנכס (ב-%)	7-8	5.5-7	7
שטחים פנויים להשכרה (ב-%)	24	2	--
שווי חניה ששימשה להערכת שווי החניון (אלפי ש"ח)	200	לא רלבנטי	130

הערכת שווי בכל הקשור לפרויקט "נווה גן" ברמת השרון לשנת 2021 ולשנת 2022 מתייחסת לערך המקרקעין בלבד ונערכה כממוצע בין שיטת ההשוואה למכרז רמ"י על מגרש דומה לגישת החילוץ על נתוני מכר של שטחי מסחר שכונתיים.

ליום 31 בדצמבר 2021

נדל"ן להשקעה

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

נדל"ן להשקעה בהקמה

נכס	כרמיאל דיור להשכרה
תשואה ממוצעת מותאמת לסיכונים, ששימשה להיוון תזרימי מזומנים חיוביים נטו (ב-%)	6-6.9
שיעור השלמה ממוצע (ב-%)	88
אומדן שיעור רווח יזמי ממוצע (ב-%)	15

ה. בקשר לשעבודים, ראה באור 25ב' להלן.

באור 14 - רכוש קבוע

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

סעיף:	ציוד בניה	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	שיפורים במושכר	מקדמות ע"ח רכוש קבוע	נכסים חכורים- מבנים	נכסים חכורים- כלי רכב	סה"כ
עלות:								
יתרה ליום 1 בינואר 2022	9,803	3,006	2,676	4,129	200	8,296	2,738	30,848
תוספות במשך השנה	2,880	323	1,084	189	680	908	950	7,014
גריעות במשך השנה	(1,898)	(86)	(1,185)	--	--	--	(821)	(3,990)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	10,785	3,243	2,575	4,318	880	9,204	2,867	33,872
פחת שנצבר:								
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	9,604	1,992	976	2,033	--	1,265	1,225	17,095
תוספות במשך השנה	299	379	353	279	--	616	981	2,907
גריעות במשך השנה	(1,763)	(86)	(489)	--	--	--	(821)	(3,159)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	8,140	2,285	840	2,312	--	1,881	1,385	16,843
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022	2,645	958	1,735	2,006	880	7,323	1,482	17,029

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

סעיף:	ציוד בניה	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	שיפורים במושכר	מקדמות ע"ח רכוש קבוע	נכסים חכורים- מבנים	נכסים חכורים- כלי רכב	סה"כ
עלות:								
יתרה ליום 1 בינואר 2021	9,979	2,829	2,339	4,288	--	8,081	2,373	29,889
תוספות במשך השנה	--	552	1,107	--	200	215	1,154	3,228
גריעות במשך השנה	(176)	(375)	(770)	(159)	--	--	(789)	(2,269)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	9,803	3,006	2,676	4,129	200	8,296	2,738	30,848
פחת שנצבר:								
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	9,537	1,995	1,000	1,421	--	733	1,261	15,947
תוספות במשך השנה	67	334	365	612	--	532	753	2,663
גריעות במשך השנה	--	(337)	(389)	--	--	--	(789)	(1,515)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	9,604	1,992	976	2,033	--	1,265	1,225	17,095
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021	199	1,014	1,700	2,096	200	7,031	1,513	13,753

באשר לנכסים החכורים, ראה באור 23 להלן.
באשר לשיעבודים, ראה באור 25ב' להלן.

באור 15 - מסים על ההכנסה

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. מיסוי קבלנים

על פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרוייקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרוייקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.

ג. חוק עידוד השקעות הון

על פי חוק זכאית החברה להטבות מס בקשר לפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל, כאמור בבאור 10ז'3 לעיל. בהתאם לחוק, החברה זכאית, בין השאר לשעור מס של 11% וכן לפחת מואץ בשעור של 20% בגין הפרויקט האמור.

ד. שעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022, 2021 ו-2020 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בכל הנוגע לשעורי מס והטבות מס בגין פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל, ראה באור 15ג' לעיל.

ה. הפסדים מועברים לצרכי מס

לחברה אין הפסדים עסקיים שוטפים לצרכי מס בשעורי מס רגילים המועברים לשנים הבאות.

לחברה הפסדים עסקיים שוטפים לצרכי מס בשעור מס מיוחד של 11%, כאמור בבאור 15ג' לעיל, בסך של 9,185 אלפי ש"ח, בגינה נוצרו מסים נדחים בסך של 1,010 אלפי ש"ח.

כמו כן, לחברה הפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של כ- 1,726 אלפי ש"ח, הניתנים לניצול כנגד רווחי הון בלבד. החברה יצרה מיסים נדחים בגין הפסדי הון האמורים בסך של כ- 397 אלפי ש"ח.

ו. שומות מס

לחברה שומות סופיות מתוקף הוראות פקודת מס הכנסה עד וכולל שנת המס 2017.

באור 15 - מסים על ההכנסה - המשך

ז. מסים נדחים (באלפי ש"ח)

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
התחייבויות מסים נדחים					
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן	(8,348)	(4,297)	(4,051)	(4,297)	--
סה"כ התחייבות מסים נדחים	(8,348)	(4,297)			
נכסי מסים נדחים					
הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה	517	1,953	(1,437)	(49)	3,679
הפסדים לצרכי מס	1,407	831	555	734	(56)
הטבות לעובדים	1,278	1,142	169	235	48
אחרים	75	62	35	(179)	(11)
הכנסות (הוצאות) מסים נדחים			(4,729)	(3,556)	3,660
התחייבויות מסים נדחים, נטו	(5,071)	(309)			

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
התחייבויות לא שוטפות	5,071	309
סה"כ מסים נדחים	(5,071)	(309)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
מסים שוטפים	4,414	8,497	13,965
מסים נדחים	4,729	3,556	(3,660)
סה"כ הוצאות מסים נדחים	9,143	12,053	10,305

באור 15 - מסים על ההכנסה - המשך

ח. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת	(33)	40	11

ט. מס תיאורטי (באלפי ש"ח)

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
רווח לפני מסים על הכנסה	74,573	79,056	66,059
שעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שעור המס הסטטוטורי	17,152	18,183	15,194
שינוי במיסים על ההכנסה הנובעים מהגורמים הבאים:			
הוצאות לא מוכרות, נטו	111	75	(34)
ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר	--	704	--
הכנסות החייבות בשעורי מס מיוחדים	(2,078)	--	--
הפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו מיסים נדחים	--	--	(121)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(7,741)	(6,955)	(4,612)
חלק הקבוצה ברווחי שותפות, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	1,711	51	(127)
אחרות	(12)	(5)	5
מסים על הכנסה	9,143	12,053	10,305

באור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. הרכב: (באלפי ש"ח)

סעיף	שעור ריבית בסיס הצמדה		31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
		פריים+-0.6		
הלוואות לזמן קצר מבנקים	1.15	לא צמוד	106,899	131,547
חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים			432,500	--
סה"כ אשראי מתאגידים בנקאיים			539,399	131,547

באור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים - המשך

ב. האשראי מתאגידים בנקאיים כולל אשראי במסגרת ליווי בנקאי ומימון לרכישת קרקעות, המוצג כהתחייבות שוטפת, שהסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ- 539,399 אלפי ש"ח. האשראי הנ"ל ניתן לזמן קצר ומוארך מעת לעת עד לסיום הפרויקט בכפוף לעמידת החברה במסגרת האשראי ובתנאים נוספים כפי שנקבע בהסכם המסגרת (בקשר להסכמי הליווי ראה גם באור 25ג'1).

ג. לגבי בטחונות ראה באור 25ב' להלן.

ד. לגבי התחייבות החברה לתאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות ראה באור 25ג'2 להלן.

באור 17 - קבלנים וספקים (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
חובות פתוחים	17,945	9,332
המחאות לפרעון	931	1,460
הוצאות לשלם	46,844	83,872
סה"כ קבלנים וספקים	65,720	94,664

באור 18 - זכאים ויתרות זכות (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
עובדים ומוסדות בגין שכר	7,281	7,077
מוסדות	439	2,545
שותפים בעסקאות משותפות וחברות קשורות	4,989	12,469
הוצאות לשלם	4,660	3,792
חלות שוטפת של התחייבויות בגין חכירה (*)	1,138	1,145
אחרים	432	148
סה"כ זכאים ויתרות זכות	18,939	27,176

* - לפרטים נוספים ראה באור 23 להלן.

באור 19 - הפרשות (באלפי ש"ח)

פירוט	הפרשה לאחריות	תביעות משפטיות	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2021	8,047	1,550	9,597
סכומים שהופרשו השנה	--	626	626
סכומים שנוצלו השנה	(3,903)	(176)	(4,079)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	4,144	2,000	6,144
סכומים שהופרשו השנה	4,600	396	4,996
סכומים שנוצלו השנה	(3,785)	(296)	(4,081)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	4,959	2,100	7,059

באור 19 – הפרשות - המשך

א. הפרשה לאחריות

החברה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות.

כמו כן, החברה משמשת כקבלן בונה של דירות למכירה. על קבלן בונה חלות הוראות חוק מכר דירות התשל"ג-1973 במסגרתו מחויב המוכר לתקן אי התאמות הנובעות מליקויי בניה, דבר היוצר אחריות נמשכת לאחר סיומם של הפרויקטים.

הנהלת החברה מבצעת הערכות על סמך ניסיון העבר ביחס להוצאות שבהן עשויה החברה להתחייב.

ב. הפרשה בגין תביעות משפטיות

ההפרשה בגין תביעות משפטיות מחושבת בהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים. לפרטים נוספים ראה באור 25א' להלן.

באור 20 - התחייבויות לבעלי מקרקעין (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
התחייבות לבעלי מקרקעין*	30,473	--

* - ההתחייבות בגין פרויקט "אכזיב" בנהריה. לפרטים נוספים ראה באור 10ז'7.

באור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב (באלפי ש"ח):

סעיף	שעור ריבית(%)	בסיס הצמדה	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
התחייבות לתאגידים בנקאיים	פריים+0.2-1	לא צמוד	684,158	467,158
בניכוי חלויות שוטפות			(432,500)	--
סה"כ הלוואות מתאגידים בנקאיים			251,658	467,158

בשנת 2023 ייפרע סך של 432,500 אלפי ש"ח מההתחייבות האמורה, והיתרה (251,658 אלפי ש"ח) תיפרע בשנת 2024.

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 25ב' להלן.

ג. באשר להסכמי לווי בנקאיים, ראה באור 25ג'1 להלן.

ד. באשר להתחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות, ראה באור 25ג'2 להלן.

באור 22 - אגרות חוב (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
אג"ח סדרה ה'	28,463	56,745
אג"ח סדרה ו'	197,156	218,596
אג"ח סדרה ז'	98,751	--
סה"כ אג"ח	324,370	275,341
בניכוי חלות שוטפת	(94,182)	(50,232)
סה"כ אג"ח המוצגות כהתחייבות לא שוטפות	230,188	225,109

א. הרכב (באלפי ש"ח):

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
ערך נקוב של אגרות החוב	326,574	277,147
בניכוי: יתרת נכיון שטרם הופחתה	(3,163)	(3,416)
בתוספת: יתרת פרמיה שטרם הופחתה	959	1,610
בניכוי: חלות שוטפת	(94,182)	(50,232)
סה"כ אג"ח המוצגות כהתחייבות לא שוטפות	230,188	225,109

ב. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב

1) פרטים אודות סדרות אגרות החוב במועד ההנפקה

פרטים	אג"ח ה'	אג"ח ו'	אג"ח ז'
מועד הנפקת סדרה	יולי 2018	יוני 2019	מאי 2022
ע"נ בהנפקה (אלפי ש"ח)	84,295	70,000	100,000
ריבית נקובה	5.15%	4.4%	5.55%
סוג הצמדה	ללא הצמדה בריבית קבועה	ללא הצמדה בריבית קבועה	ללא הצמדה בריבית קבועה
מועדי פרעון עתידיים	שני תשלומים 25% מע"נ בכל תשלום ביום 1 באוגוסט 2022 ו- 2023.	תשלום אחד 10% מע"נ ביום 30 ביוני, 2022 ועוד 3 תשלומים 30% ע"נ כ"א ביום 30 ביוני 2023, 2024 ו- 2025.	תשלום אחד 10% מע"נ ביום 31 בדצמבר, 2024 ועוד 3 תשלומים 30% ע"נ כ"א ביום 31 בדצמבר 2025, 2026 ו-2027.
מועדי תשלום ריבית עתידיים	1 בפברואר ו-1 באוגוסט בשנים 2022 ו-2023	30 ביוני ו-31 בדצמבר בשנים 2022 עד 2025 (כולל).	30 ביוני ו-31 בדצמבר בשנים 2022 עד 2025 (כולל).
תמורה ברוטו בהנפקה (אלפי ש"ח)	84,295	70,000	100,000

באור 22 - אגרות חוב - המשך

ב. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב - המשך

1) פרטים אודות הרחבות אגרות החוב

פרטים	אג"ח ה'	אג"ח ו'	אג"ח ז'
מועדי הרחבות סדרות אג"ח	ינואר 2019	יוני 2020, פברואר 2021	לא היו הרחבות
סך ערך נקוב של כלל ההרחבות שהונפקו (אלפי ש"ח)	30,000	150,000	--
סך תמורה (ברוטו) שהתקבלה מכל ההרחבות (אלפי ש"ח)	29,625	152,740	--

2) פרטים אודות סדרות אגרות החוב ליום 31 בדצמבר, 2022

פרטים	אג"ח ה'	אג"ח ו'	אג"ח ז'
יתרת אג"ח ע"נ במחזור (אלפי ש"ח)	28,574	198,000	100,000
דירוג של מדרוג	Baa1 באופק יציב	Baa1 באופק יציב	Baa1 באופק יציב

3) מועדי פרעון אגרות חוב לשנים לאחר מועד הדיווח (באלפי ש"ח)

פרטים	אג"ח ה'	אג"ח ו'	אג"ח ז'
שנה 1	28,463	65,719	--
שנה 2	--	65,719	9,875
שנה 3	--	65,718	29,625
שנה 4	--	--	29,625
שנה 5	--	--	29,626

באור 22 - אגרות חוב - המשך

ב. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב - המשך

4) אמות מידה פיננסיות

פרטים	אג"ח ה'	אג"ח ו'	אג"ח ז'
הגבלות על חלוקת דיבידנד	עד 33.33% מהרווח הנקי המצטבר; כל עוד ההון לאחר חלוקת הדיבידנד עולה על 135 מיליון ש"ח.	עד 33.33% מהרווח הנקי המצטבר; כל עוד ההון לאחר חלוקת הדיבידנד עולה על 165 מיליון ש"ח.	עד 33.33% מהרווח הנקי המצטבר; כל עוד ההון לאחר חלוקת הדיבידנד עולה על 235 מיליון ש"ח.
אמות מידה שאי עמידה בהן תיחשב לעילה לפרעון מיידי (א)	הון עצמי לא יפחת מ- 100 מיליון ש"ח; יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 16% ויחס החוב הפיננסי ל- CAP על יעלה על 82%; דירוג אגרות חוב יפחת מדירוג Baa3.	הון עצמי לא יפחת מ- 120 מיליון ש"ח; יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% ויחס החוב הפיננסי ל- CAP לא יעלה על 82%; דירוג אגרות חוב יפחת מדירוג Baa3.	הון עצמי לא יפחת מ- 180 מיליון ש"ח; יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 19% ויחס החוב הפיננסי ל- CAP לא יעלה על 82%; דירוג אגרות חוב יפחת מדירוג Baa3.
אמות מידה שאי עמידה בהן תגרור עליית ריבית (א)	אם ההון העצמי יפחת מ- 110 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי למאזן יפחת משיעור של 20% או יחס החוב הפיננסי ל- CAP יעלה על 78%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע בגין התקופה בה הייתה ההפרה. העלאת שעור הריבית בגין ההפרות האמורות לא תעלה על 1.5%. אם יעודכן דירוג אגרות החוב, כך שהדירוג שיקבע יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa1) יוגדל שיעור הריבית במועד התשלום הרלוונטי ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז בגין התקופה בה איגרות החוב דורגו בדירוג הנמוך בלבד בגין כל דרגה בה יירד הדירוג האמור, עד לתוספת המרבית של 1.5%.	אם ההון העצמי יפחת מ-150 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי למאזן יפחת משיעור של 20% או יחס החוב הפיננסי ל- CAP יעלה על 78%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע בגין התקופה בה הייתה ההפרה. העלאת שעור הריבית בגין ההפרות האמורות לא תעלה על 1.5%. אם יעודכן דירוג אגרות החוב, כך שהדירוג שיקבע יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa1) יוגדל שיעור הריבית במועד התשלום הרלוונטי ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז בגין התקופה בה איגרות החוב דורגו בדירוג הנמוך בלבד בגין כל דרגה בה יירד הדירוג האמור, עד לתוספת המרבית של 1.5%.	אם ההון העצמי יפחת מ-215 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי למאזן יפחת משיעור של 20% או יחס החוב הפיננסי ל- CAP יעלה על 78%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע בגין התקופה בה הייתה ההפרה. העלאת שעור הריבית בגין ההפרות האמורות לא תעלה על 1.5%. אם יעודכן דירוג אגרות החוב, כך שהדירוג שיקבע יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa1) יוגדל שיעור הריבית במועד התשלום הרלוונטי ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז בגין התקופה בה איגרות החוב דורגו בדירוג הנמוך בלבד בגין כל דרגה בה יירד הדירוג האמור, עד לתוספת המרבית של 1.5%.
שליטה בחברה (ב)	קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להיות יחדיו או לחוד בלפחות 30% ממניות החברה.	קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להיות יחדיו או לחוד בלפחות 30% ממניות החברה.	קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להיות יחדיו או לחוד בלפחות 30% ממניות החברה.
שעבוד	החברה לא תיצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה לטובת צד ג', אלא באישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב או במידה והחברה תיצור שעבוד לטובת נאמן אג"ח בגין כל יתרת אג"ח בלתי מסולקת שבמחזור	החברה לא תיצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה לטובת צד ג', אלא באישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב או במידה והחברה תיצור שעבוד לטובת נאמן אג"ח בגין כל יתרת אג"ח בלתי מסולקת שבמחזור	החברה לא תיצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה לטובת צד ג', אלא באישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב או במידה והחברה תיצור שעבוד לטובת נאמן אג"ח בגין כל יתרת אג"ח בלתי מסולקת שבמחזור

באור 22 - אגרות חוב - המשך

ב. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב - המשך

5) אמות מידה פיננסיות - המשך

בחינת אמות מידה פיננסיות מתבצע על סמך דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה.

(א) "חוב פיננסי" לעניין באור זה הינו חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית למחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "CAP" לעניין באור זה הינו החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואת בעלים). "הון עצמי" לעניין באור זה הינו הון כנקוב בדוחות הכספיים בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה, ככל שיננפק; "מאזן" לעניין באור זה הינו סך היקף דוח על המצב הכספי בקיזוז מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה.

(ב) עילה זו לא תתקיים היה והעברת השליטה בחברה תאושר ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב של החברה.

נכון למועד דוח זה, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות לבעלי אגרות החוב.

בנוגע להנפקת אגרות חוב (סדרת ז' - הרחבה) לאחר מועד הדיווח, ראה באור 34ג' להלן.

באור 23 - חכירות

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים ורכבים, אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה.
הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה של בין 4 ל- 5 שנים עם אופציות להארכה, בעוד הסכמי החכירות של רכבים הינם בעיקר לתקופה של 3-4 שנים.
חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה או ביטול חוזה חכירה.

1. פירוטים בדבר עסקאות חכירה (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	454	426
הוצאות בגין חכירות לטווח קצר	616	144
הוצאות בגין חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך	38	26
סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות	2,467	1,677

באור 23 - חכירות - המשך

2. אופציות הארכה וביטול

לחברה הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה.

החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה ימומשו.

בהסכמי חכירה של המבנים, כללה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכמים.

בהסכמי חכירה של רכבים, לא קיימות אופציות להארכה.

3. באשר לנכסי זכות שימוש, ראה באור 14 לעיל.

4. לחברה הסכמי חכירה של ציוד בניה לתקופה הקצרה מ- 12 חודשים וכן הסכמי חכירה של ציוד משרדי בעלי ערך כספי נמוך. עבור חכירות אלו מיישמת החברה את ההקלה שניתנה בתקן ומכירה בעלויות החכירה כהוצאה בקו ישר על פני תקופת החכירה.

5. באשר למועדי הפרעון של התחייבות החכירה, ראה באור 32ב'5.

באור 24 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

1. תכניות להפקדה מוגדרת (באלפי ש"ח)

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ובפוליסות בחברות ביטוח פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הוצאות בגין תכניות להפקדה מוגדרת	2,229	1,862	1,820

2. תכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת ההתחייבות בגין הטבות לעובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות.

באור 24 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים - המשך

א) הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
עלות שירות שוטף	431	368	314
הוצאות ריבית בגין התחייבות להטבות	139	126	126
תשואה צפויה על נכסי התכנית	(98)	(92)	(107)
סה"כ הוצאות בגין הטבות לעובדים	472	402	333

ב) הכנסות (הוצאות) שנזקפו לדוח על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת	144	(173)	(50)
מסים שנזקפו בגין הפסד אקטוארי	(33)	40	11
סה"כ הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת, נטו	111	(133)	(39)

ג) התחייבויות התכנית, נטו (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
התחייבות בגין תכניות להטבה מוגדרת	7,296	6,743
בניכוי: שווי הוגן של נכסי התכניות	(5,380)	(5,040)
סה"כ התחייבות, נטו	1,916	1,703

ד) השינויים בערך הנוכחי של התחייבות בגין תכניות להטבה מוגדרת (באלפי ש"ח)

סעיף	2022	2021
יתרה ליום 1 בינואר	6,743	6,192
הוצאות ריבית	139	126
עלות שרות שוטף	431	368
פיצויים ששולמו	(12)	(158)
מעבר עובדים	461	--
מדידה מחדש	(466)	215
יתרה ליום 31 בדצמבר	7,296	6,743

באור 24 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים - המשך

ה) תנועה בשווי הוגן של נכסי התכניות (באלפי ש"ח)

סעיף	2022	2021
יתרה ליום 1 בינואר	5,040	4,708
תשואה צפויה על נכסי התוכנית	98	92
הפקדות לתוכנית על ידי המעביד	398	397
פיצויים ששולמו	--	(199)
מעבר עובדים	166	--
מדידה מחדש	(322)	42
יתרה ליום 31 בדצמבר	5,380	5,040

ו) הנחות עיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת (ב-%)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
שעור היוון	5.08	2.2
שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית	5.08	2.2
שיעור עליית שכר צפויה	1	1
שיעור עליית מדד	2.8	2.6
שיעור פרישה צפוי	10	10

ז) סכומים, עיתוי ואי ודאויות של תזרימי מזומנים עתידיים

להלן שינויים אפשריים הנחשבים לסבירים לסוף תקופת הדיווח, לכל הנחה אקטוארית בהנחה שיתר ההנחות האקטואריות נותרו ללא שינוי:

	השינוי במחויבות להטבה מוגדרת (באלפי ש"ח)
ליום 31 בדצמבר 2022:	
מבחן רגישות לשינוי בשיעור עליית שכר צפויה	
השינוי כתוצאה מעליית שכר של 1%	211
השינוי כתוצאה מירידת שכר של 1%	(122)
מבחן רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבות התכנית	
השינוי כתוצאה מעליית שיעור היוון של 1%	(121)
השינוי כתוצאה מירידת שיעור היוון של 1%	211

באור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים

א. הליכים משפטיים

כנגד קבוצה הוגשו תביעות שונות בגין ליקויי בניה וחוק התכנון ובגין תביעות עובדים בסך כולל של כ- 4.7 מיליוני ש"ח. נכון למועד הדיווח התביעות נמצאות בשלבים שונים של הליך משפטי.

עלות התיקונים הצפויה מכוסה בחלקה במסגרת הפרשה לאחריות בה מכירה החברה בדוחותיה. בנוסף, בגין התביעות הנ"ל נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בסך של 2,100 אלפי ש"ח, אשר לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על ניסיון העבר, משקפת את הסכומים אותם תידרש החברה לשלם בגין תביעות אלו.

בנוסף, כנגד חברה הוגשו בקשות תובענות ייצוגיות כמפורט להלן:

א) כנגד חברה ושותפתה הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית בנוגע לאופן חישוב הצמדת תשלומי רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה בסכום של כ- 40 מיליון ש"ח (חלק החברה- כ- 20 מיליון ש"ח). להערכת החברה ויועציה המשפטיים, הסיכוי שהתביעה תידחה גדול מהסיכוי שהיא תתקבל.

ב) כנגד חברה ושותפתה הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית בנוגע לאופן הצגת הדירות והמפרט שלהם בזמן השיווק, לעומת המצב בפועל בפרויקט "אכזיב" בנהריה" בסכום שלא פורט, אך עולה על 2.5 מיליון ש"ח. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ג) כנגד חברה ושותפתה הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית בנוגע לאופן חישוב תשלום בגין חניה בחניון בפרויקט "בצלאל" בסך של כ- 2.5 מיליוני ש"ח. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, ההליך יסתיים מבלי שהבקשה תאושר כייצוגית.

ב. ערבויות ובטחונות

1. להבטחת תשלומים, טיב העבודות, ביצוען ומקדמות שנתקבלו בגינן מסרה הקבוצה ערבויות בנקאיות כמפורט להלן (באלפי ש"ח):

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
בגין טיב העבודות	13,328	2,629
בגין ביצוע העבודות	57,978	28,597
ערבות פיננסית לבעלי קרקע	285	449
לפי חוק מכר דירות	372,185	153,387
סה"כ ערבויות	443,776	185,062

2. להבטחת הערבויות הבנקאיות הנ"ל שיעבדה הקבוצה פקדונות כמפורט להלן (באלפי ש"ח):

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
בגין טיב העבודות	37	102
בגין ערבות פיננסית	--	507
סה"כ פקדונות	37	609

3. להבטחת אשראיים שנתקבלו מבנקים שיעבדה החברה נכסים כדלקמן:

א. שעבודים קבועים והמחאה על דרך השיעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות במקרקעין.

ב. משכונים והמחאת זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ופקדונות שהתקבלו בגינם.

ג. משכונים והמחאות זכויות של חוזים עם מזמיני העבודות.

ד. להבטחת אשראי מתאגיד בנקאי התחייבה החברה לשמור על יחס עודפים מינימלי בפרויקטים המלווים על ידי תאגיד בנקאי.

באור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים - המשך

ב. ערבויות ובטחונות - המשך

4. להבטחת אשראים שהתקבלו במסגרת החברה שועבדו עגורנים ואת כל זכויותיה בהם.

ג. התקשרויות

1. החברה קשורה בחוזים עם בנקים ללווי בנקאי לפרויקטים המבוצעים על ידה המאפשרים קבלת מסגרות אשראי וערבויות לפי חוק המכר לרוכשי דירות. החוזים מחייבים את החברה לשעבד לטובת הבנק את כל זכויותיה בפרויקט, את חשבונות הבנק המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו.
במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקטים, נקבעו נסיבות המקנות לבנקים את הזכות להעמיד לפירעון מיידי את האשראי במקרים כגון העברת השליטה בחברה ללא אישורו המוקדם, מינוי כונס נכסים או מפרק לחברה, אי עמידה בפירעונות, פגיעה בביטחונות שניתנו או שינוי לרעה בביצוע הפרויקט.
כמו כן, מתחייבת החברה להשקיע בפרויקטים כספים ממקורות עצמיים בסכומים ובשיעורים שסוכמו בהסכם הליווי, לעמוד בתקציב ובלוחות הזמנים לבניית הפרויקט ובתחזיות מכירות ותקבולים, כפי שנקבעו בהסכם הליווי.

2. אמות מידה פיננסיות

א. במסגרת קבלת הלוואות ואשראים מבנק לאומי, התחייבה החברה כלפי בנק לאומי, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון עצמי מוחשי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות והתחייבויות לבעלי מקרקעין, של 15%, הון עצמי על בסיס דוחות כספיים מאוחדים בסך של 100 מיליון ש"ח, אי העברת שליטה בחברה ואי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על יחס עודפים מינימאלי בפרויקטים בליווי הבנק של 150% מניצול אשראי סולו לחברה עד 15 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבעו על ידי הבנק, כמפורט לעיל.

ב. במסגרת קבלת הלוואות ואשראים מבנק מזרחי, התחייבה החברה כלפי בנק מזרחי, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון עצמי מוחשי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות והתחייבויות לבעלי מקרקעין, של 15%, אי העברת שליטה בחברה ואי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה.

נכון למועד הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבעו על ידי הבנק, כמפורט לעיל.

ג. במסגרת קבלת הלוואות ואשראים מבנק הפועלים, התחייבה החברה כלפי בנק הפועלים, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון עצמי מוחשי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות והתחייבויות לבעלי מקרקעין, של 15%, אי העברת שליטה בחברה ואי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה. כמו כן, התחייבה החברה שההון עצמי המוחשי בניכוי השקעות בחברות קשורות לא יפחת מ- 60 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבעו על ידי הבנק, כמפורט לעיל.

3. לגבי הנפקת אגרות החוב החברה בבורסה לניירות ערך, ראה באור 22 לעיל.
4. לגבי התקשרויות לביצוע פרויקטים, רכישת ומכירת מקרקעין לצרכי בנייה ראה באורים 9 ו- 10 לעיל.
5. להתקשרויות עם צדדים קשורים, ראה באור 31 להלן.

באור 26 - הון

א. הון מניות

1. להלן הרכב הון המניות:

סעיף	הון רשום ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2022	הון מונפק ונפרע ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2022
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א (אלפי מניות)	100,000	20,022

2. תנועות בהון המניות המונפק והנפרע (אלפי ש"ח):

סעיף	ערך נקוב
יתרה ליום 1 בינואר 2021	18,099
הנפקת מניות	1,923
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2022	20,022

ביום 9 במאי, 2021 אחרי אישור דירקטוריון החברה ביום 5 במאי, 2021, הקצתה החברה 1,923,077 ממניות החברה, המהוות כ- 9.6% מהון החברה בדילול מלא, לכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ בתמורה לסך של 50 מיליון ש"ח (ברוטו).

ב. זכויות הנלוות למניות

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ומקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד וזכות להשתתף בעודפי הנכסים בעת פירוק החברה.

ג. דיבידנד

בשנת 2022 שולם דיבידנד בסך 12,900 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה (כ- 0.64 ש"ח למניה).

בשנת 2021 שולם דיבידנד בסך 19,100 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה (כ- 0.99 ש"ח למניה).

בשנת 2020 שולם דיבידנד בסך 17,300 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה (כ- 0.96 ש"ח למניה).

ד. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון הינן לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.
החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה.

בקשר לאמות מידה פיננסיות, ראה באור 22 ובאור 25ג'2 לעיל.

באור 27 - הכנסות (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
מביצוע מעבודות	67,481	17,070	46,742
ממכירת דירות	178,756	313,220	274,178
מדמי שכירות ומתן שירותים	6,840	4,294	3,406
סה"כ הכנסות	253,077	334,584	324,326
הכנסות מלקוחות עיקריים האחראים, כל אחד, ל-10% ומעלה מסך ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים:			
לקוח א'- מגזר מכירת דירות	29,635	43,029	--

באור 28 - עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
עלות ביצוע עבודות	60,306	14,133	38,467
עלות מכירת דירות	131,231	233,988	188,011
עלות מתן שרותים והשכרה	1,546	1,003	1,774
סה"כ עלות ההכנסות	193,083	249,124	228,252
פירוט עלויות לפי מרכיבים:			
קרקעות	41,994	65,801	47,258
חומרי בניה	25,089	13,767	7,011
קבלני משנה	72,297	104,184	107,924
משכורות ונלוות	17,680	21,844	8,721
פחת	281	37	366
אחרות	34,196	42,566	55,198
סה"כ עלויות בניה	191,537	248,199	226,478
עלות מתן שירותים והשכרה	1,546	925	1,774
סה"כ עלות ההכנסות	193,083	249,124	228,252

באור 29 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח רווח או הפסד (באלפי ש"ח)

א. הוצאות מכירה ושיווק

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
שכר ודמי ניהול	3,010	2,191	2,172
עמלות	2,446	3,816	2,712
פרסום וקידום מכירות	7,516	4,233	4,779
פחת	--	400	82
אחרות	--	--	115
סה"כ הוצאות מכירה ושיווק	12,972	10,640	9,860

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
שכר ודמי ניהול	17,606	14,779	16,199
שרותים מקצועיים	2,428	2,082	1,781
פחת	1,359	1,306	1,357
אחזקת רכבים	1,261	1,149	972
ביטוחים	1,418	1,464	1,578
משרדיות ומחשוב	1,307	926	815
הוצאות אחרות	3,652	3,185	2,646
בניכוי: השתתפות חברות מוחזקות בהוצאות	(3,995)	(4,348)	(3,780)
סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות	25,036	20,543	21,568

ג. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
רווח מימוש השקעה בחברה מאוחדת	--	665	--
פיצוי לבעל קרקע	--	--	(257)
רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע	1,162	(391)	2
סה"כ הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	1,162	274	(255)

באור 29 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח רווח או הפסד - המשך

ד. הוצאות מימון

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
עמלות בנקאיות	5,284	5,132	3,187
ריבית בגין הלוואות שהתקבלו	20,989	9,479	6,043
שערוך התחייבות למתן שירותי בניה	1,820	466	849
ריבית למוסדות	122	--	--
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	16,106	14,399	14,909
ירידת ערך ניירות ערך סחירים	19	--	--
סה"כ עלויות מימון	44,340	29,476	24,988
בניכוי - עלויות אשראי שנזקפו לעלות מלאי מקרקעין ובנינים למכירה (**)	(28,669)	(12,234)	(4,570)
סה"כ הוצאות מימון	15,671	17,242	20,418
** שיעור ההיוון ששימש בחישוב עלויות אשראי לא ספציפי	5.31%	5.09%	5.29%

ה. הכנסות מימון

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים	2,753	69	203
ריבית בגין הלוואות שניתנו	1,210	1,125	267
שערוך התחייבות למתן שירותי בניה	--	--	2,538
ריבית ממוסדות	55	4	319
סה"כ הכנסות מימון	4,018	1,198	3,327
בניכוי הכנסות מימון ספציפי שנזקפו למלאי	(1,464)	--	--
סה"כ הכנסות מימון	2,554	1,198	3,327

באור 30 - רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, לאחר שהובאו בחשבון.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
רווח המיוחס לבעלי מניות החברה (באלפי ש"ח)	65,430	67,003	55,754
הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות המונפקות (באלפי מניות)	20,022	19,348	18,099
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	3.268	3.463	3.080

באור 31 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022

סעיף	עסקאות משותפות	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
לקוחות, הכנסות לקבל והכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה	26,583	--
חייבים ויתרות חובה	285	--
הלוואות לזמן ארוך	1,123	--
זכאים ויתרות זכות	3,580	
יתרת לקוחות הגבוהה ביותר במשך השנה	26,583	--
יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה	425	--

ליום 31 בדצמבר 2021

סעיף	עסקאות משותפות	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים
לקוחות והכנסות לקבל מחוזי ביצוע	2,691	--
חייבים ויתרות חובה	473	--
הלוואות לזמן ארוך	1,043	--
זכאים ויתרות זכות	3,459	
יתרת לקוחות הגבוהה ביותר במשך השנה	6,452	--
יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה	1,287	--

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
דמי ניהול ושכר לבעלי עניין המועסקים בחברה (באלפי ש"ח)	5,056	5,334	5,524
אחזקת רכב - בעלי עניין (באלפי ש"ח)	407	353	304
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (באלפי ש"ח)	562	492	411
מספר בעלי עניין המועסקים בחברה	3	4	4
מספר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	5	4	4

באור 31 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הכנסות ממתן שירותי עבודה והשכרת ציוד	55	213	214
הכנסות מהשתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות למעט תגמול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים, המפורטים בסעיף ב' לעיל.	3,860	3,288	3,397

ד. התקשרויות

1. הסכם עם סיון ביצוע בע"מ

החברה התקשרה בהסכם עם סיוון ביצוע בע"מ (להלן: "סיון") אשר על פיו תשתתף סיון בהוצאות הנהלה וכלליות של החברה בתמורה למתן שירותי ניהול ומשרד.

סכום ההשתתפות בהוצאות ייקבע על ידי הצדדים בהתאם ליחס מחזור ההכנסות השנתי של סיוון ביחס למחזור הכנסותיה של החברה כמדווח למע"מ. בשנים 2022 , 2021 ו- 2020, נשאה סיוון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 2,870 אלפי ש"ח, של כ- 2,688 אלפי ש"ח, וכ- 2,797 אלפי ש"ח בהתאמה.

כמו כן נקבע כי בגין כהונתו של מנכ"ל החברה כדירקטור בסיוון זכאית החברה לדמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

2. רכישת יחידות דיור בפרויקט "ויצמן פנקס" בתל אביב

ביום 26 במאי, 2022 אישרה וועדת הביקורת אשר מונתה כוועדה בלתי תלויה על ידי דירקטוריון החברה, כי אחד מבעלי השליטה בחברה או/ו קרובו ירכוש יחידת דיור בפרויקט המוקם על ידי חברת צמח רוזיו, בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, כאמור בבאור 12ב'13' לעיל. יחידת הדיור נרכשה מאת צמח רוזיו על פי מחירון אחיד שנקבע לצורך שיווק יחידות הדיור בפרויקט במסגרת הליך מכירה מוקדמת של יחידות דיור בפרויקט זה.

ביום 29 בדצמבר, 2020 אישרה וועדת הביקורת אשר מונתה כוועדה בלתי תלויה על ידי דירקטוריון החברה, כי אחד מבעלי השליטה בחברה או/ו קרובו ירכוש יחידת דיור בפרויקט המוקם על ידי חברת צמח רוזיו, בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, כאמור בבאור 12ב'13' לעיל. יחידת הדיור נרכשה מאת צמח רוזיו על פי מחירון אחיד שנקבע לצורך שיווק יחידות הדיור בפרויקט במסגרת הליך מכירה מוקדמת של יחידות דיור בפרויקט זה.

3. רכישת יחידת דיור בפרויקט "האגם" ברמת גן

ביום 18 במרס, 2021 אישרה וועדת הביקורת אשר מונתה כוועדה בלתי תלויה על ידי דירקטוריון החברה, כי אחד מבעלי השליטה בחברה או/ו קרובו ירכוש יחידת דיור בפרויקט

המוקם על ידי חברת רמת השקמה, בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, כאמור בבאור 12ב'3ז' לעיל. יחידת הדיור נרכשה מאת השקמה על פי מחירון אחיד שנקבע לצורך שיווק יחידות הדיור בפרויקט במסגרת הליך מכירה מוקדמת של יחידות דיור בפרויקט זה.

4. רכישת יחידת דיור בפרויקט "נווה גן" ברמת השרון

ביום 18 באוגוסט, 2021 אישרה וועדת הביקורת אשר מונתה כוועדה בלתי תלויה על ידי דירקטוריון החברה, כי אחד מבעלי השליטה בחברה או/ו קרובו ירכוש יחידת דיור בפרויקט

המוקם על ידי החברה ושותפתה, בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, כאמור בבאור 10ז'9 לעיל. יחידת הדיור נרכשה על פי מחירון אחיד שנקבע לצורך שיווק יחידות הדיור בפרויקט במסגרת הליך מכירה מוקדמת של יחידות דיור בפרויקט זה.

באור 31 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ה. הסכמי העסקה

ביום 13 בספטמבר, 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הסכמי ניהול מעודכנים עם חברות הנמצאות בשליטת מנהלים ובעלי שליטה בחברה החל מיום 1 באוגוסט, 2022 (להלן: "הסכם חדש"), חלף ההסכמים שהיו בתוקף עד לאותו מועד (להלן: "הסכם ישן"). השינויים התייחסו לגובה דמי ניהול ולנוסחת חישוב מענק שנתי, כמפורט להלן. שאר התנאים נותרו ללא שינוי. להלן עיקרי ההסכמים:

1. דמי ניהול (באלפי ש"ח)

תפקיד	דמי ניהול חודשיים לפי הסכם חדש	דמי ניהול חודשיים לפי הסכם
מנכ"ל ודירקטור	125	100
יו"ר דירקטוריון	90	72
דירקטור ומשנה למנכ"ל ייזום	90	90

דמי ניהול צמודים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים בסוף כל שנה קלנדרית.

2. החזר הוצאות שיוציא בעל שליטה במסגרת עבודתו עבור החברה, לרבות החזר הוצאות אש"ל (כנגד קבלות) ותקשורת.

3. החברה תעמיד לרשותו רכב לצורכי עבודתו, תישא בכל הוצאות אחזקתו ותדאג להחלפתו אחת לשלוש שנים.

4. 28 ימי חופשה בשנה, שישולמו לו דרך חברה בשליטתו שתמורתם כלולה בעלות דמי הניהול החודשיים כאמור לעיל. העדרות של מעל 28 ימי חופשה בשנה תגרום להפחתת דמי הניהול עפ"י ההסכמים בשיעור היחס בין ימי ההיעדרות הנוספים לבין מספר ימי העבודה באותו חודש. ימי החופשה ניתנים לצבירה עד 140 יום, אך אינם ניתנים לפדיון.

5. 30 ימי מחלה בשנה, הניתנים לצבירה עד 180 יום.

6. בעל השליטה או חברה מטעמו יימנעו מלהתחרות בחברה במישרין ו/או בעקיפין לרבות בדרך של הקמת חברות אחרות בשליטתם או בשליטת בני משפחתם. ממועד סיומו של ההסכם ולתקופה בת 12 חודשים יימנע בעל העניין מלהתחרות בחברה באופן ישיר.

7. החברה אחראית לדאוג, על חשבונה, לביטוח אחריות מקצועית ו/או ביטוח נושאי משרה.

8. לפי הסכמי הניהול החדשים, זכאים בעלי השליטה בחברה למענק שנתי כדלקמן: מנכ"ל החברה זכאי למענק בסך השווה ל-1.75 תמורות חודשיות (דמי ניהול) (או חלק מסכום זה) החל מרצפת רווח נקי של 10 מיליון ש"ח על כל 10 מיליון ש"ח נוספים כתלות ברווח נקי המיוחס לבעלים של החברה, כפי שהוצג בדוחותיה המאוחדים; יו"ר דירקטוריון ומשנה למנכ"ל ייזום זכאים למענק בסך השווה ל-1.5 תמורות חודשיות (דמי ניהול) (או חלק מסכום זה) החל מרצפת רווח נקי של 10 מיליון ש"ח על כל 10 מיליון ש"ח נוספים כתלות ברווח נקי המיוחס לבעלים של החברה, כפי שהוצג בדוחותיה המאוחדים.

בגין שנת 2020 קיבל המנכ"ל מענק בסך של 845 אלפי ש"ח. משנה למנכ"ל ייזום קיבל מענק בסך של 652 אלפי ש"ח, ואילו יו"ר הדירקטוריון קיבל מענק בסך של 521 אלפי ש"ח.

בגין שנת 2021 קיבל המנכ"ל מענק בסך של 790 אלפי ש"ח. משנה למנכ"ל ייזום קיבל מענק בסך של 610 אלפי ש"ח, ואילו יו"ר הדירקטוריון קיבל מענק בסך של 488 אלפי ש"ח.

בגין שנת 2022 זכאי המנכ"ל למענק בסך של 584 אלפי ש"ח. משנה למנכ"ל ייזום זכאי למענק בסך של 460 אלפי ש"ח, ואילו יו"ר הדירקטוריון זכאי למענק בסך של 335 אלפי ש"ח.

באור 31 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ה. הסכמי העסקה - המשך

כמו כן, מעסיקה החברה קרובו של אחד מבעלי השליטה בחברה בתפקיד ניהולי. בחודש ספטמבר, 2022 אישרה האספה הכללית של בעלי מניות החברה מינויו לתפקיד סמנכ"ל התחדשות עירונית ועדכון שכרו נקבע ל- 28 אלפי ש"ח ברוטו והחל מ-1 בפברואר 2024 יעודכן השכרו ל- 35 אלפי ש"ח ברוטו. סמנכ"ל התחדשות עירונית יהא זכאי להחזר הוצאות רכב בסך 6,000 ברוטו, משכורת 13 וכן למענק מדיד, לפיו החל מרצפת רווח נקי שנתי של 10 מיליון ש"ח ובגין כל 10 מיליון ש"ח יהיה זכאי למענק בגובה 1.25 משכורות חודשיות.

9. ביום 6 בדצמבר, 2022 הודיעה החברה על פטירתו של יו"ר דירקטוריון החברה. ביום 29 בדצמבר, 2022 מונה משנה למנכ"ל ייזום לתפקיד יו"ר דירקטוריון. לאחר מועד הדיווח, ביום 14 בפברואר, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לעדכן את שכרו של יו"ר הדירקטוריון ל- 115 אלפי ש"ח בחודש. שאר תנאי ההעסקה נותרו ללא שינוי.

באור 32 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות (באלפי ש"ח)

	31 בדצמבר	
	2022	2021
סעיף		
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
מזומנים ושווי מזומנים	78,697	170,597
השקעות לזמן קצר והשקעות לזמן קצר במסגרת לווי בנקאי ופקדונות משועבדים	164,995	5,160
הלוואות וחייבים	151,632	142,978
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	1,209,576	1,002,396

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסים שונים כגון: סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון תזרים המזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסים של הקבוצה. הקבוצה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכוני השוק.

ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת הקבוצה.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות.

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי.

באור 32 - מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים.

הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה.

הלוואות לבעלי מקרקעין מובטחות בזכויותיהם במקרקעין ששועבדו לטובת החברה.

חובות הלקוחות בגין ביצוע העבודות משולמים באופן שוטף במקביל לביצוע העבודות.

להלן החשיפה לסיכון האשראי במועד הדיווח (באלפי ש"ח):

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
מזומנים ושווי מזומנים	78,697	170,597
השקעות לזמן קצר והשקעות לזמן קצר במסגרת לווי בנקאי ופקדונות משועבדים	164,995	5,160
לקוחות וחייבים אחרים	101,812	141,936
הלוואות לזמן ארוך	49,820	1,043
סה"כ נכסים פיננסיים	395,324	318,736

2. סיכון שעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות. ההלוואות הנושאות שעורי ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון שעור ריבית. הקבוצה נוהגת לממן חלק ניכר מהיקפי הפרויקטים בהלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת, בין השאר, במסגרת הסכמי לווי סגורים עם הבנקים. כל שינוי בשיעור ריבית "הפריים" יגרום לשינוי בעלויות המימון של הקבוצה.

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסים נושאי הריבית של הקבוצה (באלפי ש"ח) :

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
מכשירים בריבית קבועה:		
נכסים פיננסיים	--	--
התחייבויות פיננסיות	(324,983)	(276,567)
סה"כ מכשירים פיננסיים נטו בריבית קבועה	(324,983)	(276,567)
מכשירים בריבית משתנה:		
נכסים פיננסיים	275,949	77,186
התחייבויות פיננסיות	(793,135)	(599,090)
סה"כ מכשירים פינסיים נטו בריבית משתנה	(517,186)	(521,904)

באור 32 - מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

3. סיכון מדד המחירים לצרכן

סכום ההתחייבויות הפיננסיות נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד זה הינו 9,151 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2022. (נכון ליום 31 בדצמבר 2021 סך הנכסים הפיננסיים נטו, הצמודים למדד זה הסתכמו לסך של 8,695 אלפי ש"ח).

4. סיכון מדד תשומות הבניה

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נהגה הקבוצה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד זה ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה.

להערכת הקבוצה להוראות החוק, תהיה השפעה לא מהותית על הכנסות החברה ממכירת דירות.

5. סיכון נזילות

הוא הסיכון שהקבוצה תיתקל בקשיים כספיים כדי לעמוד בהתקשרויות הקשורות למכשירים פיננסיים. האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך.

מטרת הקבוצה היא לשמר יחס סביר בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכת יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב.

להלן טבלאות המפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן.

הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2022:

סעיף	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
הלוואות מתאגידים בנקאיים	580,952	264,136	--	--	--	845,088
קבלנים וספקים	65,720	--	--	--	--	65,720
זכאים ויתרות זכות אחרות	18,500	--	--	--	1,916	20,416
התחייבויות בגין חכירות	1,646	1,442	1,154	943	7,028	12,213
אגרות חוב	108,463	85,500	101,791	32,955	31,290	359,999
סה"כ התחייבויות פיננסיות לפי מועדי פרעון	775,281	351,078	102,945	33,898	40,234	1,303,436

באור 32 - מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

ליום 31 בדצמבר 2021:

סעיף	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
הלוואות מתאגידים בנקאיים	142,475	468,687	--	--	--	611,162
קבלנים וספקים	94,664	--	--	--	--	94,664
זכאים ויתרות זכות אחרות	26,136	--	--	--	--	26,136
התחייבויות בגין חכירות	1,625	1,279	1,078	848	7,117	11,947
אגרות חוב	62,371	102,683	67,757	67,031	--	299,842
סה"כ התחייבויות פיננסיות לפי מועדי פרעון	327,271	572,649	68,835	67,879	7,117	1,043,751

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.
הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן (באלפי ש"ח):

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021
התחייבויות פיננסיות:				
אגרות חוב	324,983	276,567	321,086	291,213

שווי הוגן מבוסס על מחירי שוק מצוטטים (המהווים רמה 1 במדרג השווי ההוגן) נכון לתאריך הדיווח. יתרת אגרות החוב כוללת יתרת ריבית לשלם.

באור 32 - מכשירים פיננסיים - המשך

ד. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
מבחני רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:		
רווח מעליית מדד של 2%	635	334
הפסד מירידת מדד של 2%	(635)	(334)
מבחני רגישות לשינויים בשעורי הריבית:		
הפסד מעליית ריבית של 2%	(10,344)	(10,438)
רווח מירידת ריבית של 2%	10,344	10,438

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 בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.
בהלוואות בריבית משתנה מבחן הרגישות לסיכון הריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

מבחני הסיכון לחשיפה למדד תשומות הבניה התבססו על שינויים אפשריים במדד.

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סעיף	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	הלוואות לזמן ארוך	התחייבויות בגין חכירות	אגרות חוב	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	131,117	34,658	8,469	294,232	468,476
תזרים מזומנים מפעילות מימון, נטו	568	432,500	(1,081)	(19,913)	412,074
הכרה בהתחייבויות בגין חכירה	--	--	1,307	--	1,307
שינויים אחרים	(138)	--	--	1,022	884
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	131,547	467,158	8,695	275,341	882,741
תזרים מזומנים מפעילות מימון, נטו	(24,648)	217,000	(1,359)	47,992	238,985
הכרה בהתחייבויות בגין חכירה	--	--	1,815	--	1,815
שינויים אחרים	--	--	--	1,037	1,037
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	106,899	684,158	9,151	324,370	1,124,578

ריבית לשלם מוצגת על ידי החברה כתזרים מפעילות שוטפת ולא באה לביטוי בבאור זה.

באור 33 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר מכירת דירות - הקבוצה בונה בישראל פרויקטים של דירות ושטחי מסחר המיועדים למכירה, לרבות חלקה של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

מגזר ביצוע עבודות בניה - ביצוע עבודות בניה למזמיני עבודה, הכולל את חלקה של החברה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

מגזר נדל"ן להשקעה - הקמה, תפעול והשכרה של נכסים למסחר ולמגורים, המסווגים כנדל"ן להשקעה. יצוין כי ברבעון השלישי של שנת 2021 מגזר זה עבר את הספים הכמותיים הנדרשים להצגתו בנפרד. בהתאם לכך הנתונים השוואתיים לתקופות הקודמות אשר נכלל בעבר כחלק ממגזר "אחר", הוצגו כמגזר נדל"ן להשקעה, לרבות חלקה של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

תוצאות המגזר מדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

סכומי ההוצאות המשותפות שלא ניתן לייחסם באופן ישיר, הוקצו בין המגזרים על בסיס יחס העלויות הישירות שהתהוו בכל מגזר בכל תקופת דיווח.

נתוני הכנסות ורווחי המגזר בגין עסקות משותפות כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח והפסד של החברה הינם כלולים במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני" ולפיכך מרכיבים את ההתאמות בדיווח בדבר המגזרים העסקיים.

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (באלפי ש"ח)

סעיף	מכירת דירות	ביצוע עבודות בניה	נדל"ן להשקעה	אחרות*	התאמות	סה"כ
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022						
הכנסות	214,483	281,807	39,991	811	(284,015)	253,077
רווח מגזרי	29,536	24,681	47,588	616	(48,386)	54,035
הוצאות משותפות בלתי מוקצות:						
הוצאות מימון, נטו						(13,117)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						33,655
רווח לפני מסים על ההכנסה						74,573

באור 33 - דיווח מגזרי - המשך

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים - המשך (באלפי ש"ח)

סעיף	מכירת דירות	ביצוע עבודות בניה	נדל"ן להשקעה	אחרות*	התאמות	סה"כ
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021						
הכנסות	315,753	203,532	9,509	842	(195,052)	334,584
רווח מגזרי	50,154	26,936	22,623	1,104	(35,958)	64,859
הוצאות משותפות בלתי מוקצות:						
הוצאות מימון, נטו						(16,044)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						30,241
רווח לפני מסים על ההכנסה						79,056
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020						
הכנסות	274,928	248,635	7,257	1,066	(207,560)	324,326
רווח (הפסד) מגזרי	68,989	21,739	(545)	535	(27,615)	63,103
הוצאות משותפות בלתי מוקצות:						
הוצאות מימון, נטו						(17,091)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						20,047
רווח לפני מסים על ההכנסה						66,059

* - מתייחס בעיקר להכנסות משכירות שלא מסווגות כנדל"ן להשקעה. בשנים 2020 ו-2021 מתייחס גם למתן שירותי עובדים זרים על ידי חברת מאוחדת לחברות שאינן מאוחדות באיחוד מלא.

באור 33 – דיווח מגזרי - המשך

ג. מידע נוסף (באלפי ש"ח)

סעיף	מכירת דירות	ביצוע עבודות בניה	נדל"ן להשקעה	אחרות*	התאמות	סה"כ
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022						
השקעות הוניות	2,165	8,847	9,467	--	(13,465)	7,014
פחת והפחתות	1,611	2,723	--	--	(1,340)	2,994
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021						
השקעות הוניות	2,172	2,384	11,298	--	(12,501)	3,353
פחת והפחתות	2,254	1,810	--	--	(1,188)	2,876
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020						
השקעות הוניות	1,984	1,269	6,233	--	(7,397)	2,089
פחת והפחתות	2,944	1,604	--	23	(1,405)	3,166
ליום 31 בדצמבר, 2022						
נכסי המגזר	1,513,259	167,104	315,550	1,410	(426,839)	1,570,484
נכסים שלא הוקצו						101,480
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						195,049
התחייבויות המגזר	1,206,733	94,144	63,670	1,769	(309,841)	1,056,475
התחייבויות שלא הוקצו						365,314
ליום 31 בדצמבר, 2021						
נכסי המגזר	1,092,637	148,466	245,303	--	(380,999)	1,105,407
נכסים שלא הוקצו						180,259
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						177,310
התחייבויות המגזר	851,849	96,880	67,854	472	(275,097)	741,958
התחייבויות שלא הוקצו						328,446

* - מתייחס בעיקר להכנסות משכירות שלא מסווגות כנדל"ן להשקעה. בשנים 2020 ו-2021 מתייחס גם למתן שירותי עובדים זרים על ידי חברת מאוחדת לחברות שאינן מאוחדות באיחוד מלא.

באור 34 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 1 בינואר, 2023 התקשרה החברה ביחד עם שותפתה בפרויקט אכזיב נהריה ("רוכשים"), כאמור בבאור 10ז'7 עליל, בהסכם לרכישת מלוא זכויותיהם העתידיות של צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("מוכרים") במקרקעין הסמוכים למקרקעי הפרויקט בקשר ל- 120 יחידות דיור מעל קומת קרקע שתכלול מבני מסחר ומבני ציבור. בתמורה לרכישת זכויותיהם של המוכרים על פי הסכם הרכישה, ישלמו הרוכשות סך כולל של 60 מיליון ש"ח (חלקה של החברה - 30 מיליון ש"ח).
כמו כן, התקשרו הרוכשים והמוכרים גם בהסכם קומבינציית תמורות ביחס למגרש נוסף במקרקעין, עליו ניתן יהיה להקים 176 יחידות דיור מעל קומת קרקע שתכלול מבני מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בתמורה להעברת מלוא זכויותיהם העתידיות של המוכרים במקרקעין האמורים לרוכשים, התחייבו הרוכשים, בין היתר, להקים את הפרויקט על חשבונן, זאת בתוך תקופה הקבועה בהסכם וכן לשלם למוכרים סכום השווה ל-35% מתקבולי מכירת יחידות הדיור ו-30% מתקבולי מכירת שטחי המסחר שייבנו בו. הסכמים האמורים מותנים בכניסתה לתוקף של התוכנית החדשה, אשר לפיה, בין היתר, יהיו המוכרים הבעלים הבלעדיים והזכאים להירשם כבעלים של המקרקעין, זאת לא יאוחר מיום 1 בדצמבר 2023. היה והתנאי המתלה לא יתקיים עד למועד האמור, יהיו המוכרים והרוכשים זכאים לדחות את המועד, עד לתקופה כוללת נוספת של 180 ימים מאותו מועד.

ב. ביום 24 בינואר, 2023 הנפיקה החברה אגרות חוב (הרחבת סדרה ז') בע"נ של 60 מיליוני ש"ח בדרך של הקצאה פרטים. התמורה מההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של 58.2 מיליוני ש"ח.

ג. ביום 9 בפברואר, 2023 התקשרה החברה עם הרוכשת בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט כרמיאל דיור להשכרה, כאמור בבאור 10ז'3 הכולל 100 יחידות דיור וכ-750 מ"ר מסחר בעיר כרמיאל, תמורת סך כולל של 134.7 מיליוני ש"ח, אשר כולל מספר תנאים מתלים להשלמתו ובהם קבלת אישור הבנק המלווה של הפרויקט, קבלת אישור חברת "דירה להשכיר" וקבלת אישור משרד הכלכלה והתעשייה לעסקה. נכון למועד פרסום הדוח מולאו חלק מהתנאים.

ד. ביום 21 במרס, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2,000 אלפי ש"ח.

חלק ד' – פרטים נוספים על החברה

פרק ד - פרטים נוספים על החברה

תוכן העניינים

מס"ד	סעיף	עמוד
-	תקנה 25א : פרטי החברה	2
1	תקנה 9ד : דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	3
2	תקנה 10א : תמצית דוחות על הרווח הכולל	3
3	תקנה 10ג : שימוש בתמורת ניירות הערך	3
4	תקנה 11 : רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות	4
5	תקנה 12 : שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח	5
6	תקנה 13 : רווחים והפסדים של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן	5
7	תקנה 14 : רשימת הלוואות	5
8	תקנה 20 : מסחר בבורסה	6
9	תקנה 21 : תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה	6
10	תקנה 21א : השליטה בחברה	10
11	תקנה 22 : עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה עניין אישי בהן	11
12	תקנה 24 : החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	15
13	תקנה 24א : הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים	15
14	תקנה 24ב : מרשם בעלי המניות	15
15	תקנה 26 : הדירקטורים של החברה	16
16	תקנה 26א : נושאי משרה בכירה של החברה	18
17	תקנה 27 : רואה החשבון המבקר של החברה	19
18	תקנה 28 : שינוי בתזכיר או בתקנון החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)	19
19	תקנה 29 : המלצות והחלטות הדירקטורים	19
20	תקנה 29א : החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)	19

ההפניה לתקנות בחלק זה הינה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, לפי העניין.

<u>פרטי החברה</u>

שם החברה:	צ.מ.ח המרמן בע"מ **("החברה")**
מס' חברה ברשם החברות:	512531203
מען רשום: (תקנה 25א)	פרופ' דן שכטמן 10, חדרה, ת.ד 1049, מיקוד 3811001
טלפון: (תקנה 25א)	076-5315800
פקסימיליה: (תקנה 25א)	04-8214724
כתובת דוא"ל: (תקנה 25א)	info@zhg.co.il
תאריך המאזן: (תקנה 9)	31 בדצמבר 2022
תאריך הדוח: (תקנות 1 ו-7)	21 במרס 2023
תקופת הדוח:	1 בינואר 2022 - 31 בדצמבר 2022

1. **<u>תקנה 9ד - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>**

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור הכלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר החברה פרסמה בד בבד עם דוח זה.

2. **<u>תקנה 10א - תמצית דוחות על הרווח הכולל</u>**

לתמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מן הרבעונים בשנת 2022, ראה סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

3. **<u>תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות הערך</u>**

ביום 12 במאי 2022 הנפיקה החברה לציבור 100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 11 במאי 2022,[1] וזאת בתמורה לסך כולל (ברוטו) של 100,000,000 ש"ח. במסגרת דוח הצעת המדף ציינה החברה כי בכוונתה להשתמש בכספי תמורת ההנפקה למטרות שונות במסגרת פעילותה העסקית, ובכלל זה לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה, לרבות רכישה ופיתוח של נכסים וקרקעות ומחזור חוב פיננסי קיים. נכון לתאריך הדוח החברה עשתה שימוש בסכום זה לצורך פעילותה השוטפת ולהשקעה בפרויקטים.

ביום 24 בינואר 2023 הנפיקה החברה[2], בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים, 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'- הרחבה) של החברה מכוח דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב (סדרה ז') וזאת בתמורה לסך כולל (ברוטו) של 58.2 מיליוני ש"ח. במסגרת דוח הצעת המדף ציינה החברה כי בכוונתה להשתמש בכספי תמורת ההנפקה למטרות שונות במסגרת פעילותה העסקית, ובכלל זה לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה, לרבות רכישה ופיתוח של נכסים וקרקעות ומחזור חוב פיננסי קיים. נכון לתאריך פרסום דוח זה החברה עשתה שימוש בחלק מהסכום זה לצורך פעילותה השוטפת ולהשקעה בפרויקטים. יתרת התמורה מופקדת בפקדונות בנקאיים.

---

[1] לפרטים ראה דוח הצעת מדף ודוח תוצאות הנפקה שפרסמה החברה בימים 11 ו-12 במאי 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-046338 ו-2022-01-057364).

[2] לפרטים ראה דוח תוצאות הנפקה שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-012180).

4. תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות[3]

שם החברה	סוג המניה	כמות מניות	סה"כ ערך נקוב (בש"ח, אלא אם צויין אחרת)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה במניה	שעור ההחזקה בהון המניות המונפק	שעור ההחזקה בכוח הצבעה	שעור ההחזקה בסמכות למנות דירקטורים	יתרת אגרות החוב וההלוואות בדוח על המצב הכספי המותאם ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח) ועיקר תנאיהן
סיון ביצוע בע"מ	רגילה	500	1 ש"ח	58,765	50%	50%	50%	50%	--
קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס בע"מ	רגילה	202	1 ש"ח	(829)	50%	50%	50%	50%	הלוואה[4] 12,770 בריבית 2.45%
צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ	רגילה	100	1 ש"ח	3,345	50%	50%	50%	50%	הלוואה[4] 13,070 בריבית 2.45%
החברה לפינוי בינוי-רמת השקמה בע"מ	רגילה	2,000	1 ש"ח	15,748	50%	50%	50%	50%	הלוואה4 20,938 בריבית 2.45%
קבוצת אבן השוהם	רגילה	2,000	1 ש"ח	16,251	50%	50%	50%	50%	--
קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה[5]	ל"ר	ל"ר	ל"ר	53,386	50%	50%	50%	50%	הלוואה 1,123 בריבית 2.45%

[3] לא כולל חברות שלמועד הדוח אינן פעילות או חברות שאינן מהותיות. לפרטים אודות השקעות לא מהותיות בחברות מוחזקות נוספות, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח.

[4] מוצג כחלק מהשקעה בחברות מוחזקות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח.

[5] שותפות רשומה, בה מחזיקה החברה ב-50% מהזכויות, אשר מחזיקה ב-100% מניות של חברת ק.צ. שער העיר ניהול ואחזקה בע"מ. הנתונים מתייחסים לדוחותיה המאוחדים.

5. תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

בשנת 2022 לא בוצעו השקעות בחברות בנות ובחברות הכלולות[6].

6. תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן[7] (באלפי ש"ח)

שם החברה המוחזקת	רווח (הפסד) כולל של החברה המוחזקת (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)[8]		הכנסות החברה מהחברה המוחזקת					
			מדיבידנד		מדמי ניהול		מריבית	
	רווח (הפסד) נקי	רווח (הפסד) כולל אחר	שנתקבל בשנת 2022	שנתקבל לאחר יום 31.12.2022 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2022 או בגין תקופה שלאחר מכן)	שנתקבלו בשנת 2022	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2022 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2022 או בגין תקופה שלאחר מכן	שנתקבלה בשנת 2022	שנתקבלה לאחר יום 31.12.2022 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2022 או בגין תקופה שלאחר מכן)
סיון ביצוע בע"מ	20,473	11	25,000	--	600	150	--	--
קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס בע"מ	(83)	--	--	--	--	150	--	301
צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ	3,466	--	--	--	--	--	--	194
החברה לפינוי בינוי- רמת השקמה בע"מ	2,063	--	--	--	--	240	--	517
קבוצת אבן השוהם	421	--	--	--	--	--	--	--
קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה	7,439	--	--	--	--	--	--	35

7. תקנה 14 – רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

---

6 לא כולל הלוואות האמורות בה"ש 4.

7 לא כולל חברות שלמועד הדוח אינן פעילות או חברות שאינן מהותיות.

8 חלק החברה ברווח (הפסד).

8. **תקנה 20 - מסחר בבורסה**

8.1. לפרטים בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה במהלך שנת 2022 ועד למועד הדוח, ראה סעיף 3 לחלק זה.

8.2. בשנת 2022 ועד למועד הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

9. **תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה**

להלן פרטים בדבר התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022, בשל כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה בשליטתה וכן תגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה (בש"ח):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים[1]							תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף המשרה	שיעור החזקה בהון התאגיד למועד פרסום הדוח	שכר	מענק[7]	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר[2]	ריבית	דמי שכירות	אחר		
חיים פייגלין	מנכ"ל ודירקטור	מלאה	6.68%[3]	--	583,902	1,325,000	--	--	184,878	--	--	--		2,093,780
רן בן אברהם	דירקטור ומשנה למנכ"ל ייזום[4]	מלאה	5.67%[4]	--	460,448	1,080,000	--	--	140,276	--	--	--		1,680,724
אבי בן אברהם ז"ל[5]	יו"ר דירקטוריון	מלאה	1.46%[5]	--	334,682	876,857	--	--	136,176	--	--	--		1,347,715
מרדכי לוזון	משנה למנכ"ל תפעול	מלאה	0.92%	1,098,662	403,551	--	--	--	125,876	--	--	--		1,628,089
דוד אמור	סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה	מלאה	0.09%	1,032,601	387,878	--	--	--	76,027	--	--	--		1,496,596

תגמולים לבעלי עניין בחברה - דירקטורים[6] 561,962

(1) במונחי עלות לחברה.

(2) מייצג סכומים בגין החזר הוצאות אש"ל והחזקת רכב.

(3) החזקותיו של מר חיים פייגלין בטבלה זו מייצגות את החזקותיו במניות החברה במישרין. בנוסף מחזיק מר פייגלין בכל הון המניות של צ.מ.ח תשתית ופיתוח (1996) בע"מ ("**צמח תשתית**"), המחזיקה בכ-2.51% מהונה המונפק והנפרע של החברה וכן ב-50.05% מהון המניות של רובגיל עדי בע"מ ("**רובגיל**") המחזיקה בכ-9.09% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

(4) יצוין כי החל מיום 1 בינואר 2023 מכהן מר רן בן אברהם כיו"ר דירקטוריון (פעיל) של החברה (זאת לאחר שביום 31 בדצמבר 2022 חדל לכהן כמשנה למנכ"ל) והחזקותיו בטבלה זו מייצגות את החזקותיו במניות החברה במישרין. בנוסף מחזיק מר רן בן אברהם ב-44.45% מהון המניות של בטליון יזמות ויעוץ ארגוני בע"מ ("**בטליון**"), המחזיקה בכ-10.87% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

(5) יצוין כי בראשית חודש דצמבר 2022 נפטר מר אבי בן אברהם ז"ל והחזקותיו בטבלה זו מייצגות את החזקותיו במניות החברה במישרין בעת פטירתו. בנוסף החזיק מר אבי בן אברהם ז"ל במסגרת עזבונו ב-11.11% מהון המניות של בטליון, המחזיקה בכ-10.87% מהונה המונפק והנפרע של החברה. בהתאם לצו קיום צוואתו, הועברו בחודש דצמבר 2022 מניותיו בחברה ובבטליון לאלמנתו, גב' רות בן אברהם.

(6) למעט חיים פייגלין, רן בן אברהם ואבי בן אברהם ז"ל. הגמול המפורט לעיל הינו גמול שנתי וגמול השתתפות שניתן לדירקטורים ואשר נקבע על פי "הסכום המירבי" כהגדרתו בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס 2000 ("**תקנות הגמול**"), בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כאמור בתקנות הגמול, כפי שתהא מעת לעת. יצוין, כי בחודש מאי 2022 עודכנה מדיניות החברה בקשר לתגמול דירקטורים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם המועסקים בה, לפיה הדירקטורים האמורים יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה ה"סכום המרבי" הקבוע בתקנות הגמול (חלף "הסכום הקבוע" כפי שהיה עובר לעדכון המדיניות האמורה), ובהתאם שולם לדירקטורים האמורים, במהלך שנת 2022 ועד למועד אישור המדיניות האמורה, גמול שנתי וגמול השתתפות על פי "הסכום הקבוע" כהגדרתו בתקנות הגמול. כמו כן יצוין, כי במהלך השנה אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), התשפ"ב-2022 ("**הוראת השעה**"), תשלום גמול השתתפות מלא בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו (חלף גמול השתתפות מופחת עבור השתתפות באמצעי התקשורת בישיבות כאמור), לכלל הדירקטורים בחברה הזכאים על פי תנאי כהונתם לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות הגמול, ואשר מכהנים ו/או כיהנו בחברה במהלך תקופת ההגבלות (קרי, ישיבות דירקטוריון וועדותיו שהתקיימו מיום 15 במרס 2020 וכל עוד קיימת בתוקף הכרזה על 'מצב בריאותי מיוחד' או על 'מצב חירום' בשל נגיף הקורונה מכוח חוק סמכויות מיוחדות להתמודדות עם נגיף הקורונה החדש (הוראת שעה), התש"ף-2020), וזאת בעבור 'ישיבות מזכות' בתקופת ההגבלות ושבהן השתתף (או ישתתף) הדירקטור הרלוונטי באמצעי תקשורת, וזאת בהתאם לאמות מידה שקבע לסיווג ישיבה באמצעי התקשורת כישיבה מזכה. תקופת ההגבלות כאמור הסתיימה ביום 2 ביוני 2022.

(7) הנתונים מייצגים מענקים בהתאם לנוסחת מענק מדיד על פי מדיניות התגמול של החברה וכן מענקים בשיקול דעת. ביחס לה"ה פייגלין, אבי בן אברהם ז"ל ורן בן אברהם - הסכום מייצג מענק על פי נוסחת המענק המדיד בגין שנת 2022 הקבועה במדיניות התגמול; ביחס לה"ה מוטי לוזון ודוד אמור הסכומים מייצגים מענק על פי נוסחת המענק המדיד בגין שנת 2022 הקבועה המדיניות התגמול וכן מענק בשיקול דעת בגין שנת 2021 ששולם בתחילת 2022 בגובה של שלוש משכורות.

<u>פירוט תנאי העסקה</u>

מר חיים פייגלין, מנכ"ל ודירקטור – ביום 13 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את הארכת ועדכון התקשרות החברה עם צמח תשתית בהסכם ניהול לקבלת שירותי ניהול באמצעות מר חיים פייגלין (כדירקטור ומנכ"ל החברה), וזאת בד בבד עם עדכון מדיניות התגמול של החברה, בתוקף מיום 1 באוגוסט 2022. לפרטים בדבר תנאי התגמול של מר חיים פייגלין ראה דוח זימון (משלים) של האסיפה הכללית של החברה מיום 10 בספטמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-115579) ("**דוח זימון ספטמבר 2022**").

מר רן בן אברהם, משנה למנכ"ל ייזום ודירקטור –ביום 13 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את הארכת התקשרות החברה עם בטליון בהסכם ניהול לקבלת שירותי ניהול באמצעות מר רן בן אברהם (כדירקטור ומשנה למנכ"ל החברה), בתוקף מיום 1 באוגוסט 2022. לפרטים בדבר תנאי התגמול של מר רן בן אברהם על פי אישור האסיפה הכללית האמורה (ועד ליום 31 בדצמבר 2022), ראה דוח זימון ספטמבר 2022. לאור מינויו של מר רן בן אברהם כיו"ר הדירקטוריון (פעיל) של החברה כאמור, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 14 בפברואר 2023 עדכון בתנאי התקשרות החברה בהסכם הניהול עם בטליון להסדרת שירותי הניהול שתעניק לחברה באמצעות מר רן בן אברהם (כיו"ר דירקטוריון החברה), החל ממועד תחילת כהונתו כיו"ר הדירקטוריון כאמור ביום 1 בינואר 2023 לפרטים בדבר תנאי התגמול של מר רן בן אברהם כיו"ר דירקטוריון (פעיל) של החברה החל מיום 1 בינואר 2023 ראה דוח זימון של האסיפה הכללית של החברה מיום 8 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-004842) ("**דוח זימון ינואר 2023**").

מר אבי בן אברהם ז"ל, יו"ר דירקטוריון –ביום 13 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את הארכת ועדכון התקשרות החברה עם בטליון בהסכם ניהול לקבלת שירותי ניהול באמצעות מר אבי בן אברהם ז"ל (כיו"ר הדירקטוריון), בתוקף מיום 1 באוגוסט 2022. לפרטים בדבר תנאי התגמול של מר אבי בן אברהם ז"ל (שעמדו בתוקף עד ליום פטירתו כאמור בראשית חודש דצמבר 2022) ראה דוח זימון ספטמבר 2022.

מר מרדכי לוזון, משנה למנכ"ל תפעול – מר מרדכי לוזון מועסק בחברה, במשרה מלאה, בתפקיד משנה למנכ"ל תפעול. מר לוזון זכאי לשכר חודשי בסך של 60,000 ש"ח ברוטו. החל ממשכורת ינואר 2023עודכן שכרו לסך של 67,000 ש"ח ברוטו. בנוסף, זכאי מר לוזון לתשלום משכורת אחת נוספת בכל שנת עבודה מלאה, אשר תשולם בשני תשלומים במהלך כל שנת עבודה. מר לוזון זכאי ל-24 ימי חופשה בשנה ולימי מחלה כהגדרתם בחוק דמי מחלה, התשל"ו-1976 וכן זכאי לרכב בגילום מלא ההולם את דרגתו בהתאם למקובל בחברה. החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב (רישוי, ביטוח, דלק, תיקונים וכיו"ב). ביום 21 במרס 2023 דירקטוריון החברה אישר לאחר אישורה של ועדת התגמול, מענק בשיקול דעת בסך של משכורת אחת בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

מר דוד אמור, סמנכ"ל הכספים ומזכיר החברה – מר דוד אמור מועסק במשרה מלאה בתפקיד סמנכ"ל הכספים ומזכיר החברה. מר אמור זכאי לשכר חודשי בסך של 57,000 ש"ח ברוטו. החל ממשכורת ינואר 2023 עודכן שכרו לסך של 65,000 ש"ח ברוטו. בנוסף, זכאי מר אמור לתשלום משכורת אחת נוספת בכל שנת עבודה מלאה, אשר תשולם בשני תשלומים במהלך כל שנת עבודה. מר אמור זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה ולימי מחלה כהגדרתם בחוק דמי מחלה, התשל"ו-1976 וכן זכאי לרכב בגילום מלא ההולם את דרגתו בהתאם למקובל בחברה. החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב (רישוי, ביטוח, דלק, תיקונים וכיו"ב). ביום 21 במרס 2023 דירקטוריון החברה אישר לאחר אישורה של ועדת התגמול, מענק בשיקול דעת בסך של משכורות אחת בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

<u>מענק שנתי</u>

לפרטים בדבר אופן מענקים שנתיים להם זכאים נושאי המשרה הבכירה בחברה – ראה פרק ג' למדיניות התגמול של החברה אשר צורפה כנספח ב' לדוח זימון ינואר 2023.

<u>כמו כן נושאי המשרה המופיעים בטבלה שלעיל מחזיקים בכתבי פטור שיפוי וכן מבוטחים בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמפורט כדלקמן</u>:

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה:

הכיסוי הביטוחי הינו לחבויות שיוטלו על נושאי משרה בחברה, ויחולו על כל מעשה או מחדל שמקובל לבטח בהם נושאי משרה בתנאי ביטוח מקובלים, באותה עת, בקרב חברות ביטוח ובכפוף להוראות כל דין. תקופת הפוליסה: 01.12.2022-30.11.2023 סכום הכיסוי הביטוחי הינו עד 20 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופה. סכום ההשתתפות העצמית של החברה – 10,000 דולר ארה"ב, למעט לגבי תביעות המוגשות כנגד החברה שעניינן ניירות הערך של החברה הנסחרים בבורסה בישראל, בהן ההשתתפות העצמית נקבעה ל-50,000 דולר ארה"ב, וכן למעט תביעות המוגשות בארה"ב ובקנדה, בהן ההשתתפות העצמית נקבעה ל-35,000 דולר ארה"ב. הפרמיה השנתית אותה משלמת החברה בגין הפוליסה האמורה הינה בסך של עד 55 אלף דולר ארה"ב.

כתבי פטור:

בהתאם לנוסח כתב הפטור, התחייבות החברה, בכפוף להוראות הדין, הינה לפטור נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה וכן בשל כל אירוע, עילה, חבות, הוצאה או נזק אחרים אשר מתן פטור בגינם יהיה אפשרי על פי הוראות חוק החברות התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), בעת הרלוונטית לאישור הפטור. על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה או בקשר עם החלטה או עסקה שלבעלי השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

כתבי שיפוי:

בהתאם לנוסח כתב השיפוי, התחייבות החברה, בכפוף להוראות הדין, לשפות כל אחד מהדירקטורים בחברה בשל כל חבות או הוצאה, שתוטל עליו או שיוציא עקב פעולה שעשה או שיעשה (או שנמנע או שימנע מלעשות) בתום לב, בעת כהונתו כנושא משרה בחברה ובתוקף היותו נושא משרה בחברה, לרבות פעולה שעשה (או שימנע מלעשות) לפני מועד כתב השיפוי, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי, או לכל הקשור בהם, במישרין או בעקיפין. כתב השיפוי מתייחס גם לפעילות של נושא המשרה בכל חברה בת של החברה וכן לכל חברה בה מילא נושא המשרה תפקיד כלשהו מטעם החברה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת. סכום השיפוי שינתן על פי כתבי ההתחייבות לשיפוי, לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים) בחברה, במצטבר, למקרה, בניכוי תשלומי תגמולי הביטוח, הוגבל לשיעור של 25% מהון החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים האחרונים של החברה, כפי שהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל.

לפרטים נוספים אודות כתבי הפטור והשיפוי כאמור, ראה דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כפי שפורסם ביום 29 באפריל 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-034056); וכן לפרטים בדבר הארכת תוקף כתבי הפטור והשיפוי לנושאי משרה מקרב בעלי השליטה ראה דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כפי שפורסם ביום 30 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-174513) ("**דוח זימון נובמבר 2021**").

10. <u>תקנה 21א. השליטה בתאגיד</u>

למועד דוח זה, כל אחד מבעלי המניות המפורטים להלן נמנה על בעלי השליטה בחברה, מכוח הסכם בעלי המניות שבין בעלי מניות אלה[9]: (1) בטליון[10]; (2) רות בן אברהם[11]; (3) רן בן אברהם; (4) שלמה שרון[12]; (5) חיים פייגלין; (6) רובגיל[13]; (7) צמח תשתית[14]; (8) מתיה גרינהולץ;[15] (9) תמר ברעם; [16] (10) ענת שרון[17].

ביום 6 בדצמבר 2022 נפטר מר אבי בן אברהם ("**המנוח**") אשר עד למועד זה, כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה והיה מבעלי השליטה בחברה מכוח הסכם בעלי המניות כאמור. בהתאם להוראות צוואת המנוח הועברו אחזקותיו במניות החברה במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתו בבטליון, בשיעור של כ- 2.67% מהונה המונפק והנפרע של החברה ביום 2 במרס 2023 לאלמנתו, גב' רות בן אברהם. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2 במרס, 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-23058).

---

[9] בין בעלי המניות האמורים נחתם הסכם המסדיר את שליטתם המשותפת בחברה שתנאיו העיקריים הינם כדלקמן: (1) קבוצת בן אברהם - בטליון, רן בן אברהם, שלמה שרון וענת שרון ורות בן אברהם; (2) קבוצת פייגלין - חיים פייגלין, רובגיל, צמח תשתית, מתיה גרינהולץ ותמר ברעם. **דירקטוריון** – הצדדים להסכם בעלי המניות יצביעו באסיפות הכלליות, אשר תכונסנה לשם כך, עבור מינוי דירקטוריום לדירקטוריון החברה כך שכל קבוצה המחזיקה במניות גרעין השליטה, תהיינה זכאיות למנות דירקטור אחד, לפי בחירתה, בגין כל החזקה של 10% מהון המניות המונפק של החברה (להלן: "**המודד**"). כמו כן נקבע, כי במקרה של הקצאות של מניות החברה לציבור ו/או המרה ו/או מימוש של ניירות ערך המירים של החברה, יופחת המודד באופן יחסי לדילול שינבע כתוצאה מהקצאה ו/או מהמרה ו/או ממימוש כאמור. בכל מקרה, קבוצה המחזיקה במניות גרעין השליטה, לא תהיה זכאית למנות יותר משני חברי דירקטוריון לדירקטוריון החברה. ירד שיעור החזקותיה של אחת מהקבוצות באופן המחייב את הפסקת כהונתו של אחד הדירקטורים מטעמה, יתפטר אותו הדירקטור ובמידת הצורך יצביעו הצדדים להסכם בעלי המניות פה אחד באסיפה הכללית על סיום כהונתו של אחד מהדירקטורים שמינתה אותה קבוצה כאמור, לפי בחירתה. בהסכם בעלי המניות נקבע, כי לא ניתן לצרף אחוזי החזקות בין הקבוצות השונות לצורך מינוי דירקטורים. **החלטות** – בעלי המניות המחזיקים במניות גרעין השליטה, יצביעו, באופן משותף, בכל דבר ועניין בכל האסיפות הכלליות של החברה, לרבות אסיפות כלליות רגילות ואסיפות כלליות שלא מן המניין. בעלי המניות יתאמו את הצבעותיהם (לרבות לעניין מינוי דירקטורים, כמפורט לעיל) בישיבה מקדימה. **מגבלות על העברת מניות בחברה** – כל העברת מניות גרעין השליטה, למעט לנעבר מורשה, תעשה בכפוף לזכות סירוב ראשון של יתר הצדדים ולזכות הצטרפות לעסקת מכר של מניות גרעין השליטה.

[10] חברה פרטית המוחזקת למועד הדוח על ידי: ה"ה רות בן אברהם ז"ל (11.11%), רן בן אברהם (44.45%), שלמה שרון (33.33%) וענת שרון (11.11%).

[11] אלמנתו של מר אבי בן אברהם ז"ל ואמו של רן בן אברהם וענת שרון, אשר החל מיום 2 במרס 2023 נמנית על בעלי השליטה בחברה.

[12] דירקטור בחברה החל מיום 28 בדצמבר 2022. כמו כן יצוין כי מר שרון הינו בעלה לשעבר של הגב' ענת שרון, בתו של מר אבי בן אברהם ז"ל ושל רות בן אברהם ואחותו של מר רן בן אברהם, הנמנית אף היא על בעלי השליטה בחברה.

[13] חברה פרטית בבעלות מר חיים פייגלין (50.05%), וכן בבעלות ילדיו, ה"ה יובל פייגלין, רועי פייגלין והגב' גילי פייגלין וכן הגב' עדי פייגלין, זוגתו לשעבר ואם ילדיו, המחזיקים ביתרת ההחזקות בחברה זו (49.95%) בחלקים שווים ביניהם. יצוין, כי למועד פרסום הדוח הגב' גילי פייגלין מועסקת כסמנכ"ל התחדשות עירונית בחברה וכן מחזיקה במישרין בכ- 0.01% מהונה המונפק של החברה. בהקשר זה יצוין, למען הזהירות, כי לצרכי חוק החברות עשויה הגב' גילי פייגלין להיחשב כמחזיקה במניות החברה ביחד עם אביה – מר חיים פייגלין.

[14] חברה פרטית בבעלות מר חיים פייגלין.

[15] דירקטורית בחברה ואחותו למחצה של מר חיים פייגלין.

[16] אחותו למחצה של מר חיים פייגלין.

[17] החל מיום 16 בינואר 2022 נמנית על בעלי השליטה הגב' ענת שרון, אחותו של מר רן בן אברהם, וזאת לאחר העברת מניות החברה מאביה, אבי בן אברהם ז"ל, במסגרת הסכם מתנה.

11. <u>תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או לבעל שליטה עניין אישי בהן</u>

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת 2022 או במועד מאוחר לסוף שנת 2022 ועד למועד הגשת הדוח או שנעשתה קודם לתקופת הדוח והיא עדיין תקפה במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

מספר	מועדי האישור	פרטי האורגן המאשר	זהות צדדי העסקה ומהותה	העניין האישי של בעל השליטה	פרטי הדוח אליו בוצעה ההפניה
.1	2.8.2022 ו-8.9.2022 4.8.2022 ו-8.9.2022 13.9.2022	ועדת התגמול דירקטוריון החברה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה	עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם צמח תשתית לקבלת שירותי ניהול באמצעות מר חיים פייגלין (כדירקטור ומנכ"ל החברה), בתוקף מיום 1 באוגוסט 2022 – לפרטים ראה דוח זימון ספטמבר 2022 (כהגדרתו לעיל).	לכל אחד מבעלי השליטה עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות; וכן - למר חיים פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה; לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל עניין אישי כאמור לעיל; לרובגיל עניין אישי בהתקשרות לאור היותה מוחזקת על ידי מר חיים פייגלין (שהינו בעל עניין אישי כאמור) ועל ידי קרוביו; לגב' מתיה גרינהולץ ולגב' תמר ברעם עניין אישי בהתקשרות, מכוח היותן 'קרובות' של מר חיים פייגלין (כמשמעות המונח 'קרוב' בחוק החברות).	דוח זימון ספטמבר 2022
.2	2.8.2022 ו-8.9.2022 4.8.2022 ו-8.9.2022 13.9.2022	ועדת התגמול דירקטוריון החברה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה	עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם בטליון לקבלת שירותי ניהול באמצעות מר אבי בן אברהם (כיו"ר דירקטוריון החברה), בתוקף מיום 1 באוגוסט 2022 – לפרטים ראה דוח זימון ספטמבר 2022. ההתקשרות האמורה עמדה בתוקפה עד ליום פטירתו של מר אבי בן אברהם בראשית חודש דצמבר 2022.	לכל אחד מבעלי השליטה עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות; וכן - למר אבי בן אברהם ז"ל עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו צד לה; לבטליון עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה צד לה ולאור היותה מוחזקת, בין היתר, על-ידי ה"ה אבי בן אברהם ז"ל וקרוביו (מר רן בן אברהם והגב' ענת שרון) ועל ידי מר שלמה שרון; למר רן בן אברהם ולגב' ענת שרון עניין אישי בהתקשרות בשל היותם 'קרובים' של מר אבי בן אברהם ז"ל (כמשמעות המונח 'קרוב' בחוק החברות) ובשל החזקתם המשותפת בבטליון; למר שלמה שרון עניין אישי בהתקשרות בשל החזקתו המשותפת בבטליון.	דוח זימון ספטמבר 2022
.3	2.8.2022 ו-8.9.2022 4.8.2022 ו-8.9.2022 13.9.2022	ועדת התגמול דירקטוריון החברה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה	הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם בטליון לקבלת שירותי ניהול באמצעות מר רן בן אברהם (כדירקטור ומשנה למנכ"ל החברה), בתוקף מיום 1 באוגוסט 2022 – לפרטים ראה דוח זימון ספטמבר 2022. ההתקשרות האמורה עמדה בתוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2022 לאור מינויו של מר רן בן אברהם ליו"ר דירקטוריון (פעיל) של החברה ביום 1 בינואר 2023 – לפרטים ראה סעיף 4 בטבלה זו להלן.	לכל אחד מבעלי השליטה עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות; וכן - למר רן בן אברהם עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה; לבטליון עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה צד לה ולאור היותה מוחזקת, בין היתר, על ידי מר רן בן אברהם וקרוביו (מר אבי בן אברהם ז"ל והגב' ענת שרון) ועל ידי מר שלמה שרון; למר אבי בן אברהם ז"ל ולגב' ענת שרון עניין אישי בהתקשרות בשל היותם 'קרובים' של מר רן בן אברהם (כמשמעות המונח 'קרוב' בחוק החברות) ובשל החזקתם המשותפת בבטליון; למר שלמה שרון עניין אישי בהתקשרות בשל החזקתו המשותפת	דוח זימון ספטמבר 2022

מספר	מועדי האישור	פרטי האורגן המאשר	זהות צדדי העסקה ומהותה	העניין האישי של בעל השליטה	פרטי הדוח אליו בוצעה ההפניה
				בבטליון.	
.4	28.12.2022	ועדת תגמול	אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר רן בן אברהם כיו"ר דירקטוריון (פעיל) של החברה בדרך של מתן שירותי ניהול לחברה באמצעות בטליון, בתוקף מיום 1 בינואר 2023.	לכל אחד מבעלי השליטה עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות; וכן - למר רן בן אברהם עניין אישי באישור ההתקשרות בשל היותו צד לה ומוטב על פיה; לבטליון עניין אישי בהתקשרות לאור היותה צד לה ולאור היותה מוחזקת, בין היתר, על ידי מר רן בן אברהם; לגב' ענת שרון עניין אישי בהתקשרות בשל היותה 'קרובה' של מר רן בן אברהם (כמשמעות המונח 'קרוב' בחוק החברות) ובשל החזקתם המשותפת בבטליון; למר שלמה שרון עניין אישי בהתקשרות בשל החזקתו המשותפת בבטליון.	דוח זימון ינואר 2023
	28.12.2022	דירקטוריון החברה			
	14.2.2023	האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה			
.5	29.11.2021	ועדת תגמול	הארכת תוקף התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות לנושאי משרה מקרב בעלי השליטה בחברה בתוקף מיום 4 ביוני 2021 – לתנאי כתבי הפטור והשיפוי ראה סעיף 9 לחלק זה.	לכל אחד מבעלי השליטה בחברה כאמור לעיל עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות. כמו כן למר חיים פייגלין ולגב' מתיה גרינהולץ עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה ביניהם ולגב' תמר ברעם עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה למר חיים פייגלין ולגב' מתיה גרינהולץ; לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על ידי מר חיים פייגלין; לבטליון עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, בין היתר, על ידי ה"ה אבי בן אברהם ורן בן אברהם; ולרובגיל עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין וקרוביו.	סעיף 1.4 לדוח זימון נובמבר 2021 (כהגדרתו לעיל)
	29.11.2021	דירקטוריון החברה			
	5.1.2022	האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה			
.6	28.12.2022	ועדת התגמול	חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה - ה"ה חיים פייגלין, רן בן אברהם, מתיה גרינהולץ ושלמה שרון המכהנים כנושאי משרה בחברה מבוטחים בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה אשר נרכשה על ידי החברה – לתנאי הפוליסה ראה סעיף 9 לחלק זה.	לכל אחד מבעלי השליטה בחברה כאמור לעיל עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות; וכן - לה"ה רן בן אברהם, חיים פייגלין, מתיה גרינהולץ ושלמה שרון עניין אישי באישור ההתקשרות, לאור היותם מוטבים על פי תנאי הפוליסה; למר חיים פייגלין ולגב' מתיה גרינהולץ עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה ביניהם; לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, על ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל עניין אישי כאמור לעיל; לרובגיל עניין אישי בהתקשרות לאור היותה מוחזקת על ידי מר חיים פייגלין (שהינו בעל עניין אישי כאמור) ועל ידי קרוביו; לבטליון עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, בין היתר, על ידי ה"ה רן בן אברהם ושלמה שרון, שהינם בעלי עניין אישי כאמור לעיל.	-
.7	26.5.2022	ועדת התגמול	הגב' מתיה גרינהולץ זכאית בגין כהונתה כדירקטורית לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה 'הסכום המירבי' כהגדרתו בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול כפי שיהא מעת לעת ובהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כאמור בתקנות הגמול.	לכל בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות; וכן - לגב' מתיה גרינהולץ עניין אישי בהתקשרות לאור היותה צד לה; למר חיים פייגלין ולגב' תמר ברעם עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' מתיה גרינהולץ.	דוח מיידי שפורסם ביום 31 במאי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-068122)
	31.5.2022	דירקטוריון החברה			

מספר	מועדי האישור	פרטי האורגן המאשר	זהות צדדי העסקה ומהותה	העניין האישי של בעל השליטה	פרטי הדוח אליו בוצעה ההפניה
				לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל עניין אישי כאמור לעיל. לרובגיל עניין אישי בהתקשרות לאור היותה מוחזקת על ידי מר חיים פייגלין (שהינו בעל עניין אישי כאמור) ועל ידי קרוביו.	
.8	2.8.2022 ו-8.9.2022	ועדת התגמול	עדכון תנאי העסקתה של הגב' פייגלין,בתו של מר חיים פייגלין, בד בבד עם עדכון הגדרת תפקידה ל- 'סמנכ"ל התחדשות עירונית', בתוקף החל מיום 1 באוגוסט 2022, כדלקמן: (א) העלאת השכר החודשי (ברוטו) בשתי פעימות, כך שב- 18 החודשים הראשונים (החל מיום 1 באוגוסט 2022) (בסעיף זה: "**התקופה הראשונה**") השכר החודשי (ברוטו) יעמוד על סך של 28,000 ש"ח (חלף 22,000 ש"ח) , והחל מתום התקופה הראשונה השכר החודשי (ברוטו) יעמוד על סך של 35,000 ש"ח (חלף 28,000 ש"ח); (ב) החזר הוצאות רכב עד לסך של 6,000 ש"ח (חלף 4,000 ש"ח וחלף רכב צמוד בדרגת סמנכ"ל); (ג) הוספת זכאות למענק קבוע – משכורת 13; ו-(ד) הוספת זכאות למענק מדיד - לפיו החל מרצפת רווח נקי שנתי של 10 מיליון ש"ח, ובגין כל 10 מיליון ש"ח – הגב' פייגלין תהא זכאית למענק בגובה 1.25 משכורות חודשיות (או חלק יחסי מתגמול זה - בתחשיב לינארי). סך כל המענקים כאמור שישולמו לגב' פייגלין, לא יעלה על 12 משכורות חודשיות ברוטו בגין שנת תגמול רלוונטית – לפרטים נוספים ראה דוח זימון ספטמבר 2022.	לכל בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות. למר חיים פייגלין, לגב' מתיה גרינהולץ ולגב' תמר ברעם עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' גילי פייגלין. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל עניין אישי כאמור לעיל. לרובגיל עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על ידי מר חיים פייגלין, הגב' גילי פייגלין וקרוביהם.	דוח זימון ספטמבר 2022
	4.8.2022 ו-8.9.2022	דירקטוריון החברה			
	13.9.2022	האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה			
.9	28.12.2022	ועדת התגמול	מר שלמה שרון זכאי בגין כהונתו כדירקטור לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה 'הסכום המירבי' כהגדרתו בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול כפי שיהא מעת לעת ובהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כאמור בתקנות הגמול.	לכל אחד מבעלי השליטה עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות; וכן - למר שלמה שרון עניין אישי באישור ההתקשרות בשל היותו צד לה ומוטב על פיה; לבטליון עניין אישי בהתקשרות לאור היותה מוחזקת, בין היתר, על ידי מר שלמה שרון. למר רן בן אברהם ולגב' ענת שרון עניין אישי בהתקשרות בשל החזקתם המשותפת בבטליון.	דוח מיידי שפורסם ביום 29 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-157597)
	28.12.2022	דירקטוריון החברה			

עסקאות אשר אינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

מספר	מועדי האישור	פרטי האורגן המאשר	זהות צדדי העסקה ומהותה	העניין האישי של בעל השליטה	פרטי הדוח אליו בוצעה ההפניה
.10	26.5.2022	ועדת ביקורת (אשר אף הוסמכה על ידי הדירקטוריון לאשר את ההתקשרות)	החברה התקשרה עם מר חיים פייגלין, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, בעסקה לפיה ירכוש יחידת דיור אחת בפרויקט ויצמן-פנקס בתל אביב. העסקה סווגה בידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה וזניחה.	לכל אחד מבעלי השליטה עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות; וכן - למר חיים פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה; לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל עניין אישי כאמור לעיל; לרובגיל עניין אישי בהתקשרות לאור היותה מוחזקת על ידי מר חיים פייגלין (שהינו בעל עניין אישי כאמור) ועל ידי קרוביו; לגב' מתיה גרינהולץ ולגב' תמר ברעם עניין אישי בהתקשרות, מכוח היותן 'קרובות' של מר חיים פייגלין (כמשמעות המונח 'קרוב' בחוק החברות).	-

12. <u>תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>

לפרטים אודות המניות וניירות הערך האחרים המוחזקים על ידי בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בחברה, ראה דיווח מיידי של מיום 7 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-004392) הנכלל כאן על דרך ההפניה. למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו שינויים מהותיים בהחזקות בעלי העניין ממועד דוח זה, למעט העברת מניות שהוחזקו במישרין ובעקיפין על ידי מר אבי בן אברהם ז"ל לגב' רוב בן אברהם (אלמנתו). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 2 במרס 2023 (אסמכתא: 2023-01-023058).

למיטב ידיעת החברה, החברה, חברה בת או תאגיד רוכש[18] לא מחזיקות מניות רדומות ו/או ניירות ערך הניתנים להמרה ו/או למימוש במניות רדומות של החברה.

13. <u>תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים</u>

לפרטים נוספים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה, ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים בדוח תקופתי זה.

14. <u>תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות</u>

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 29 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-012342) הנכלל כאן על דרך ההפניה.

[18] כהגדרתו בחוק החברות.

15. <u>תקנה 26 - הדירקטורים של החברה</u>

להלן פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה למועד דוח זה:

שם	חיים פייגלין	רן בן אברהם	מתיה גרינהולץ	עופר לוי	שרית אהרון	תמר כפיר	שלמה שרון
מס' ת.ז.	051953750	024434458	059235440	057468753	31874803	023579352	057307316
תאריך לידה	1.7.1953	9.7.1969	22.2.1965	1.3.1962	10.11.1974	26.12.1967	17.1.1962
מען להמצאת כתבי בית-דין	אדם הכהן 3, תל אביב	קהילת סופיה 6, תל אביב	פינלנד 36, חיפה	י.ל פרץ 12ב', רמת השרון	שד' בן גוריון 46, תל אביב	שמחה הולצברג 30, גבעת שמואל	הדר 27, קיסריה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדת דירקטוריון	ועדה לעניינים שוטפים	ועדה לעניינים שוטפים	לא	ועדת בקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת בקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת בקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדה לעניינים שוטפים	לא
דח"צ או בלתי תלוי: אם כן, האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, ואם דח"צ – האם דח"צ מומחה	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי, בעל כשירות מקצועית	דח"צ, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.	דח"צ, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.	לא
עובד החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	מנכ"ל החברה	יו"ר דירקטוריון (פעיל) של החברה	לא יחד עם זאת יצוין, כי גב' גרינהולץ נמנית על בעלי השליטה בחברה מכוח אחזקותיה במניותיה (במישרין) והסכם בעלי המניות.	לא	לא	לא	לא. יחד עם זאת יצוין, כאמור לעיל, כי מר שרון נמנה על בעלי השליטה בחברה מכוח אחזקותיו במניותיה (במישרין ובאמצעות בטליון) והסכם בעלי המניות.
התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור	11.9.1997	29.5.2007	18.5.2016	11.10.2020	30.6.2016	30.6.2016	28.12.2022
השכלה (תחום, מוסד, תואר אקדמי או תעודה מקצועית)	מהנדס בניין (Bsc) – הטכניון	הנדסת תעשייה וניהול – אוניברסיטת תל אביב;	תואר ראשון במדעי המדינה וההתנהגות, אוניברסיטת חיפה; MBA בתעשייה וניהול, טכניון חיפה; מוסמך	תואר ראשון בהנדסה, תעשייה וניהול, הטכניון; תואר שני במנהל	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות – המסלול האקדמי המכללה	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן; תואר שני בכלכלת	BA בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה; רואה חשבון

שם	חיים פייגלין	רן בן אברהם	מתיה גרינהולץ	עופר לוי	שרית אהרון	תמר כפיר	שלמה שרון
		בוגר מנהל עסקים – אמריקן קולג', ארה"ב	קורס הכשרת דירקטורים, אוניברסיטת תל אביב	עסקים, אוניברסיטת מנצ'סטר	למנהל; בעלת רישיון בראיית חשבון	עסקים – אוניברסיטת בר אילן	
תעסוקה בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל החברה	1.1.2023 ועד היום – יו"ר דירקטוריון (פעיל) של החברה - 2007 – 31.12.2022 משנה למנכ"ל ייזום בחברה	תיווך ושיווק נדל"ן	משנת 2012 – סמנכ"ל שיווק וסחר בסופר-פארם; 8-2021 ועד היום – מנכ"ל סופר פארם אונליין	החל משנת 2012 מנהלת פרקטיקה עצמאית בייעוץ פיננסי והשקעות פרטיות; 2018 - 2019- דירקטורית בדרבן השקעות בע"מ.	משנת 2017 ועד היום – סמנכ"ל חממת צ'נגדו ישראל ; משנת 1998 ועד היום – יועצת בהשקעות ומסחור טכנולוגיות, ייזום פרויקטים (BP&C)	2014-2021 – מנכ"ל ובעלים של מגנה פיננס רומניה, חברה לניהול פרויקטים יזמיים לבניה ברומניה וייעוץ לקרנות השקעה זרות. 2020-2022 – בעלים של ווגה ניהול בע"מ, חברה למסחר ייבוא וייצוא עם חברות זרות בחו"ל.
התאגידים בהם משמש דירקטור	גילתק עבודות תשתית בע"מ; צ.מ.ח תשתית ופיתוח (1996) ישראל בע"מ; סיוון ביצוע בע"מ; ר.מ.ע 7 בע"מ; רובגיל עדי בע"מ; משפ - יזום וניהול פרויקטים בע"מ; ק.צ.ה. 1 בע"מ; ק.צ.ה 2 בע"מ; פנדום שנקר בע"מ	בטליון יזמות ויעוץ ארגוני בע"מ; צבי המרמן השקעות 1996 בע"מ; ספוט און בע"מ; ר.מ.ע 7 בע"מ	בירמן בע"מ	--	קוולטיאו בע"מ; לסיכו בע"מ	גן שמואל מזון בע"מ; טן-חברה לדלק בע"מ – דירקטורית פעילה; יומן אקסטנשנס בע"מ; רציו מימון בע"מ; קנבוטק בע"מ	בטליון יזמות ויעוץ ארגוני בע"מ
האם הדירקטור הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	כן. אביה של הגב' גילי פייגלין ואחיהן של הגב' מתיה גרינהולץ והגב' תמר ברעם.	כן. בנו של גב' רות בן אברהם ואח של הגב' ענת שרון.	כן. אחותם של מר חיים פייגלין והגב' תמר ברעם.	לא	לא	לא	לא. יחד עם זאת יצוין, כי מר שרון הינו בעלה לשעבר של הגב' ענת שרון, אחותו של מר רן בן אברהם ובתו של גב' רות בן אברהם, הנמנית אף היא על בעלי השליטה בחברה.
האם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי	לא	לא	לא	לא	כן	כן	כן

שם	חיים פייגלין	רן בן אברהם	מתיה גרינהולץ	עופר לוי	שרית אהרון	תמר כפיר	שלמה שרון
סעיף 92(א)(12) לחוק החברות							

יצוין כי מר אברהם חרל"פ סיים את כהונתו כדירקטור בחברה ביום 5 בינואר 2022 ומר אבי בן אברהם סיים את כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 6 בדצמבר 2022.

16. <u>תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של החברה</u>

נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל העניין	אם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	מוסד לימודים/ תואר אקדמי/תעודה מקצועית	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
דוד אמור	021388962	1980	2009	סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה	לא	רו"ח מוסמך, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת בר אילן	סמנכ"ל כספים בחברה ומזכיר החברה; חשב ומזכיר בחברה
מרדכי לוזון	055427371	1958	2009	משנה למנכ"ל תפעול	לא	תואר ראשון ושני במשפטים מהקריה האקדמית קרית אונו; בוגר מדעי המדינה מאוניברסיטת תל-אביב	משנה למנכ"ל תפעול; סמנכ"ל תפעול ורכש; מנכ"ל חברה נכדה של החברה
דניאל שפירא	052755998	1954	2007	מבקר פנימי	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן	בעל משרד רואה חשבון; מבקר פנים בחברות הנסחרות בישראל, ארה"ב ואירופה
לימור וולפסון יבין	033539057	1976	2022	סמנכ"ל פיתוח עסקי	לא	עו"ד, תואר ראשון במשפטים (LL.B) מאוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון (B.A) בתקשורת מאוניברסיטת תל אביב	סמנכ"ל פיתוח עסקי; עו"ד במשרד גינסבורג עורי דין.
גילי פייגלין ברנדס	305063075	1990	2014	סמנכ"ל התחדשות עירונית	בתו של מר חיים פייגלין	תואר ראשון (B.Design) בעיצוב פנים ממכללה למנהל	סמנכ"ל התחדשות עירונית; מנהל מחלקת התחדשות עירונית; מתאם שינויים
עופר ברקת	059767947	1968	2000	סמנכ"ל תכנון	לא	מהנדס בניין (Bsc) – מטכניון; תואר שני בלימודי מקרקעין (MRE)- מטכניון	סמנכ"ל תכנון; מנהל תכנון
רונית כהן	028422475	1971	2008	מנהלת שיווק	לא	לימודים לתואר ראשון בפסיכולוגיה וניהול באוניברסיטה הפתוחה	מנהלת שיווק ומכירות; מנהלת שיווק ופרסום

17. <u>תקנה 27 - רואה החשבון המבקר של החברה</u>

רואי החשבון של החברה הינם: זיו האפט (BDO), מדרך מנחם בגין 48, תל אביב.

18. <u>תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)</u>

אין.

19. <u>תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים</u>

(א) <u>המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בתקנת משנה (א)</u> לפרטים אודות החלטות דירקטוריון החברה בדבר חלוקת דיבידנדים לבעלי מניות החברה, ראה סעיף 4 בחלק א' לדוח תקופתי זה.

(ב) <u>החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בתקנה משנה (א)</u>

אין

(ג) <u>החלטות אסיפה כללית מיוחדת</u>

- ביום 5 בינואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת תוקף התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות לנושאי משרה מקרב בעלי השליטה בחברה בתנאים הקיימים בחברה וללא שינוי בהם, בתוקף מיום 4 ביוני 2021. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.4 לדוח זימון נובמבר 2021.
- ביום 13 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את עדכון מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה והארכת תוקפה; הארכת ועדכון התקשרות החברה עם צמח תשתית ובטליון בהסכמי ניהול בקשר לכהונתם של ה"ה חיים פייגלין, אבי בן אברהם ז"ל ורן בן אברהם; וכן את התקשרות החברה עם הגב' גילי פייגלין, בתו של מר חיים פייגלין, בהסכם העסקה כסמנכ"ל התחדשות עירונית בחברה, והכל בתוקף מיום 1 באוגוסט 2022 – לפרטים ראה דוח זימון ספטמבר 2022.
- ביום 14 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית את תנאי כהונתו והעסקתו של מר רן בן אברהם כיו"ר דירקטוריון (פעיל) של החברה בדרך של מתן שירותי ניהול לחברה באמצעות בטליון, בתוקף מיום 1 בינואר 2023; את מינויו כדירקטור של מר שלמה שרון; וכן עדכון מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023 – לפרטים ראה דוח זימון ינואר 2023.

20. <u>תקנה 29 א - החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)</u>

לפרטים אודות החלטות החברה בדבר ביטוח נושאי משרה וכן אודות הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בכירה בחברה ראה סעיף 9 לחלק זה.

רן בן אברהם	**חיים פייגלין**
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור

21 במרס 2023

חלק ה' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.
לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים פייגלין, מנהל כללי;
2. דוד אמור, סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת האפקטיביות שלהן. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנה של הדוחות הכספיים והגילויים, בקרות ברמת הארגון, בקרות על סביבת המחשוב ובקרות על תהליכים מהותיים מאד - ייזום פרויקטים ותהליך ההכנסות.
בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים פייגלין, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2022 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____

21 במרס 2023 חיים פייגלין, מנהל כללי

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, דוד אמור, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2022 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____

21 במרס 2023 דוד אמור, סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה

חלק ו' – שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי[1]

עצמאות הדירקטוריון

סעיף	פירוט	נכון	לא נכון
.1	בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצונים השונים): דירקטור א': 0 ימים. דירקטור ב': 0 ימים. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2	✓	
.2	שיעור[2] הדירקטורים הבלתי תלויים[3] המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/7 שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון[4] התאגיד[5]: X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	--	--
.3	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	✓	

[1] פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

[2] בשאלון זה, "**שיעור**"- מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

[3] לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

[4] לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

[5] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

סעיף	פירוט	נכון	לא נכון
.4	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים[6] למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: מר רן בן אברהם , המכהן כמשנה למנכ"ל, כפוף למנכ"ל החברה.		x
.5	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	✓	
.6	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	✓	

[6] לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב "ככפיפות" לעניין שאלה זו. במועד פרסום דוח זה לא קיים דירקטור כפוף מנכ"ל.

סעיף	פירוט	נכון	לא נכון
	שיעור נוכחותו[7] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____ ☐לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

כשירות וכישורי הדירקטורים

מספר	פירוט	נכון	לא נכון
7.	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)[8]. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	✓	
7 א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.	--	--
7 ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	--	--
7 כ.	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	--	--
7 ד.	הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.	--	--
8.	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		x

[7] תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

[8] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

מספר	פירוט	נכון	לא נכון
9 א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.	✓	
9 ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית[9]: 3. בעלי כשירות מקצועית[10]: 4 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.	--	--
10 א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.	✓	
10 ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4 נשים: 3	--	--

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

11 א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:

רבעון ראשון: 3

רבעון שני: 4

רבעון שלישי: 4

רבעון רביעי: 2

11 ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור[11] השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):

(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).

[9] לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.
[10] ר' ה"ש 9.
[11] ר' ה"ש 2.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת[12], [13]	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים[14]	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול[15]	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות ועדה לענייינים שוטפים
אבי בן אברהם ז"ל	100%	----	----	----	100%
חיים פייגלין	100%	----	----	----	100%
רן בן אברהם	100%	----	----	----	100%
מתיה גרינהולץ	100%	----	----	----	----
תמי כפיר	100%	100%	100%	100%	100%
שרית אהרון	100%	100%	100%	100%	----
עופר לוי	100%	100%	100%	100%	---

סעיף	פירוט	נכון	לא נכון
12.	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.	✓	

[12] לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

[13] ועדת הביקורת של החברה משמשת בנוסף כועדת תגמול וכועדה לבחינת הדוחות הכספיים

[14] לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

[15] לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

סעיף	פירוט	נכון	לא נכון
13.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: 0 ימים.	✓	
14.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: 0 ימים.	✓	
15.	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות[16]. X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	--	--
16.	המנכ"ל <u>אינו</u> קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	✓	
16 א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	--	--
16 ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות[17]: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)*	--	--

[16] בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

[17] בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

סעיף	פירוט	נכון	לא נכון
17.	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		x

ועדת הביקורת

מספר	פירוט	נכון	לא נכון
18.	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -		
18 א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
18 ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓	
18 ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
18 ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
18 ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
19.	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	✓	

מספר	פירוט	נכון	לא נכון
.20	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור: _____.	✓	
.21	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	
.22	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	
.23	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
.24	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

מספר	פירוט	נכון	לא נכון
25 א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2.	--	--
25 ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון: 2 דוח רבעון שני: 2 דוח רבעון שלישי: 2 דוח שנתי: 2	_____	_____
25 ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון: 5 (לוועדת המאזן 3) דוח רבעון שני: 5 (לוועדת המאזן 3) דוח רבעון שלישי: 5 (לוועדת המאזן 3) דוח שנתי: 5 (לוועדת המאזן 3)		
26.	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	✓	

מספר	פירוט	נכון	לא נכון
27.	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:		
27 א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	✓	
27 ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	✓	
27 ג.	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	✓	
27 ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	✓	
27 ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	✓	
27 ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	✓	
27 ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	✓	
	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	--	--

ועדת תגמול

סעיף	פירוט	נכון	לא נכון
28.	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	✓	
29.	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	✓	
30.	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		
30 א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
30 ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓	
30 ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
30 ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
30 ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
31.	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	✓	

סעיף	פירוט	נכון	לא נכון
32.	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	✓	

מבקר פנים

סעיף	פירוט	נכון	לא נכון
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	✓	
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (1) בקרה תקציבית (2) סקר מעילות והונאות.	✓	
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות[18]): 330 שעות	--	--
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	✓	
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	✓	

[18] כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין

סעיף	פירוט	נכון	לא נכון
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 4. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: X כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.		x
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו[19]: ☐ כן X לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	

יו"ר הדירקטוריון: רן בן אברהם **יו"ר ועדת הביקורת: תמי כפיר**

[19] בין החברה לבין יחידי קבוצת בן אברהם ויחידי קבוצת פייגלין קיימים הסדרי תיחום פעילות - לפרטים ראה סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

חלק ז' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022 – חברת סיון ביצוע בע"מ

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ה ת ו כ ן

פרק	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר - דוחות כספיים שנתיים	2-3
מכתב רואה חשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח המרמן בע"מ	4
דוחות על המצב הכספי	5-6
דוחות על הרווח הכולל	7
דוחות על השינויים בהון	8
דוחות על תזרימי המזומנים	9-10
באורים לדוחות הכספיים	11-51

- - - - - - - - - - - - -

שורץ, לרנר, דובשני ושות'
רואי חשבון
SCHWARTZ, LERNER, DUVSHANI & Co.
Certified Public Accountants (Isr.)

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות
של
סיון ביצוע בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חברת סיון ביצוע בע"מ (להלן – החברה) ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

<u>ענייני מפתח בביקורת</u>

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

<u>מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרויקטים בבניה)</u>

החברה עוסקת בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן, ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות.

כפי שמתואר בביאורים 2ח' ו-3ב1' לדוחות הכספיים, החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו, על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן: שיעור ההתקדמות") על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כולל הפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם ועלויות הבניה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתוכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו.

שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה, התחייבויות מביצוע עבודות בניה, הכנסות ועלות ההכנסות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות, לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

<u>נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת</u>

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן וביקרנו את היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות המפתח בתהליך.

2. בחרנו מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצענו, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:

א. בחנו את ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה לגבי הנתונים ששימשו בבסיס החישוב לקביעת שיעור ההשלמה, וביצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לאימות הנתונים על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים, מסמכים והסכמים עם קבלני ביצוע.

ב. ביצענו ניתוח סבירות של שיעור ההשלמה אל מול תקופות קודמות ואל מול דוחות הביצוע.

ג. ערכנו חישוב בלתי תלוי של שיעור ההשלמה ובדקנו התאמה לשיעור השלמה שחושב על ידי החברה.

ד. בחנו את התחשיבים והנתונים ששימשו לצורך חישוב שיעור ההשלמה ומדידת ההכנסות.

ה. ביצענו בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.

ו. בחנו כי המדיניות החשבונאית למדידת ההכנסות עולה בקנה אחד עם כללי החשבונאות החלים על החברה.

שורץ, לרנר, דובשני ושות'
רואי חשבון

חיפה, 19 במארס 2023

שורץ, לרנר, דובשני ושות'
רואי חשבון
SCHWARTZ, LERNER, DUVSHANI & Co.
Certified Public Accountants (Isr.)

19 במארס 2023

לכבוד
סיון ביצוע בע"מ ("החברה")

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

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

דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במארס 2023 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

בכבוד רב,

שורץ, לרנר, דובשני ושות'
רואי חשבון

סעיף	באור	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	112,359	156,467
השקעות לזמן קצר	6	70,905	67,945
לקוחות	7	4,920	5,451
חייבים ויתרות חובה	8	6,841	6,232
מיסים שוטפים לקבל		385	--
הלוואות לזמן קצר	9	--	348
הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה	10	43,428	32,396
סה"כ נכסים שוטפים		238,838	268,839
נכסים לא שוטפים			
מלאי דירות בהקמה למכירה	11	5,743	1,837
השקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	12	1,307	--
השקעה בחברות אחרות	13	5,791	4,377
רכוש קבוע	14	9,928	8,611
סה"כ נכסים לא שוטפים		22,769	14,825
סה"כ נכסים		261,607	283,664

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	באור	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021
סעיף			
התחייבויות שוטפות			
קבלנים וספקים	15	94,840	89,862
זכאים ויתרות זכות	16	8,858	6,856
הפרשות	17	11,815	14,439
מיסים לשלם		--	2,653
התחייבויות מביצוע עבודות בניה	10	22,898	36,944
סה"כ התחייבויות שוטפות		138,411	150,754
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות בגין חכירה	18	4,257	4,472
עודף הפסדים על השקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	12	--	85
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	19	458	473
מסים נדחים	20	950	1,317
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		5,665	6,347
הון	23		
הון מניות		1	1
יתרת רווח		117,530	126,562
סה"כ הון		117,531	126,563
סה"כ התחייבויות והון		261,607	283,664

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

19 במארס 2023			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	סיון ברקוביץ מנכ"ל ודירקטור	חיים פייגלין דירקטור	דוד אמור סמנכ"ל כספים

דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח (פרט לנתוני רווח למניה))

סעיף	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הכנסות מביצוע עבודות		428,651	373,137	404,002
עלות העבודות שבוצעו	24	358,667	305,705	348,878
רווח גולמי		69,984	67,432	55,124
הוצאות הנהלה וכלליות	25א'	11,817	11,513	10,316
הכנסות אחרות, נטו	25ב'	--	--	154
רווח תפעולי		58,167	55,919	44,962
הוצאות מימון	25ג'	(6,231)	(659)	(1,666)
הכנסות מימון	25ד'	1,395	5,962	518
חלק החברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	12	(123)	(236)	--
רווח לפני מיסים על ההכנסה		53,208	60,986	43,814
מיסים על הכנסה	20	12,262	14,109	10,120
רווח נקי		40,946	46,877	33,694
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס)				
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו ממס	22	(11)	(11)	(11)
סה"כ רווח כולל		40,968	46,866	33,683
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)				
רווח נקי בסיסי ומדולל		40,946	46,877	33,694

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

סעיף	הון מניות	יתרת רווח	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	1	126,562	126,563
דיבידנד לבעלי מניות החברה	--	(50,000)	(50,000)
רווח נקי	--	40,946	40,946
רווח כולל אחר	--	22	22
סה"כ רווח כולל	--	40,968	40,968
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	1	117,530	117,531
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	1	89,696	89,697
דיבידנד לבעלי מניות החברה	--	(10,000)	(10,000)
רווח נקי	--	46,877	46,877
הפסד כולל אחר	--	(11)	(11)
סה"כ רווח כולל	--	46,866	46,866
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	1	126,562	126,563
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	1	74,013	74,014
דיבידנד לבעלי מניות החברה	--	(18,000)	(18,000)
רווח נקי	--	33,694	33,694
הפסד כולל אחר	--	(11)	(11)
סה"כ רווח כולל	--	33,683	33,683
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	1	89,696	89,697

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח נקי	40,946	46,877	33,694
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
פחת	2,682	2,373	2,811
חלק החברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	123	236	--
שינוי במסים נדחים, נטו	(373)	1,001	259
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	--	--	(154)
ריבית בגין הלוואה שניתנה	--	--	(3)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	14	9	5
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד, נטו	5,638	(5,061)	1,064
סה"כ התאמות לסעיפי רווח והפסד	8,084	(1,442)	3,982
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בלקוחות	531	3,527	(1,883)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(994)	2,546	1,070
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	(11,032)	(15,706)	15,356
עלייה במלאי דירות בהקמה למכירה	(3,906)	(1,837)	--
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים	4,978	(12,628)	10,730
עלייה (ירידה) בזכאים ובהפרשות	(3,362)	(4,461)	4,558
עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות בחוזי הקמה	(14,046)	8,138	(5,666)
סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות	(27,831)	(20,421)	24,165
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	21,199	25,014	61,841

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(2,623)	(678)	(1,368)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	--	--	319
השקעה בחברות אחרות	(1,414)	(1,094)	(349)
פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר לחברה קשורה	348	414	(300)
מתן הלוואות לשותפות מוחזקת	(1,515)	(151)	--
תמורה ממכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	(2,993)	(12,239)	3,237
משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים, נטו	(5,605)	669	979
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(13,802)	(13,079)	2,518
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(50,000)	(10,000)	(18,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(1,505)	(1,440)	(1,363)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(51,505)	(11,440)	(19,363)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(44,108)	495	44,996
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	156,467	155,972	110,976
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	112,359	156,467	155,972
פעולות מהותיות שלא במזומן			
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	1,376	1,727	960
נספח א'- מידע נוסף על תזרימי מזומנים			
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:			
ריבית	423	397	377
מסים על ההכנסה	14,789	16,047	8,333
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:			
ריבית	755	720	530
דיבידנד	198	137	22

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באורים לדוחות הכספיים

באור 1: - כללי

א. סיון ביצוע בע"מ (להלן – "החברה") הינה חברה הרשומה בישראל. המען הרשמי של החברה הינו רחוב פרופ' דן שכטמן 10, חדרה.

ב. החברה עוסקת בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן.

ג. החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	סיוון ביצוע בע"מ
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS 24
בעלי עניין ובעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
מדד	-	מדד תשומות הבניה, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד; נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים; הפרשות והשקעה בשותפות.

החברה בחרה להציג את דוח רווח והפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים חשבונאיים קריטיים. כמו כן נדרש מההנהלה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית. הנושאים בהם נדרש שיקול דעת משמעותי ונדרש להסתייע באומדנים, אשר יש להם השפעה מהותית על סכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, מפורטים בבאור 3.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה אינה עולה על שנה בהתייחס לביצוע עבודות בניה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה והפעילות של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ד. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד תשומות הבניה (להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלבנטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי ההצמדה הנובעים מהתאמה כאמור נזקפים לרווח או הפסד.

ה. שווי מזומנים

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

ו. השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

השקעת החברה בעסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק החברה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.
הדוחות הכספיים של החברה והעסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים.
המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

ז. השקעות לזמן קצר

השקעות לזמן קצר כוללות ניירות ערך סחירים הניתנים למימוש בטווח המידי, פקדונות המוגבלים בשימוש ומשועבדים וכן פקדונות לתקופה העולה על שלושה חודשים ממועד ההפקדה.

ח. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

הכנסות מביצוע פרויקטים בתחום הבנייה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע .

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ח. הכרה בהכנסה (המשך)

החברה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים אם יתרת השירותים לאחר שינוי החוזה אינם מובחנים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון בהכנסות) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר. במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, החברה ממשיכה להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר ויוצר או משנה זכויות ומחויבויות חדשות או קיימות הניתנות לאכיפה משפטית.

לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה בחרה החברה ליישם הקלה מעשית שבתקן ולפיכך אינה מתאמת את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאמור, כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התשלום לבין מועד אספקת השרות לא תעלה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה) בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן. עם מימוש המקדמות, החברה מכירה בריבית שנצברה, כהכנסה.

תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

קיבוץ חוזים

החברה מטפלת במספר חוזים כחוזה יחיד כאשר כל החוזים נחתמו באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח או צדדים קשורים של הלקוח וכאשר אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

- מספר חוזים בעלי מהות מסחרית אחת נערכו תחת משא ומתן אחד.
- תמורה מחוזה אחד תלויה בתמורה או ביצוע של חוזה אחר.
- הסחורות או השירותים שהחברה תספק במסגרת החוזים מהווים מחויבות ביצוע אחת עבורה.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו שאינם מותנים מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה .
סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף התחייבויות מביצוע עבודות בניה ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

הכנסות הכוללות שירותי אחריות

במסגרת חוזיה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות ,לפי העניין, בדוח רווח או הפסד.

עלויות התחזוקה היום-יומיות של פריט רכוש קבוע מוכרות בדוח רווח או הפסד בסעיף עלות ההכנסות בעת התהוותן.

נכס מופחת החל מהמועד בו הוא זמין לשימוש כלומר, כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שיוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה.

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

סעיף	%
מכונות וציוד	20
ריהוט ,ציוד ומחשוב	6-33 (בעיקר 33%)
כלי רכב	15
שיפורים במושכר	10
נכסי זכות שימוש	7-33

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

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

לפרטים נוספים אודות נכסי זכות שימוש ראה באור 2יג' להלן.

נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בדוחות הכספיים) נכלל ברווח או הפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

י. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

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

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

י. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים -המשך

בחינת ירידת ערך השקעה בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בעסקה משותפת. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לעסקה המשותפת.

יא. מסים על ההכנסה

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

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

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

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח על רווח והפסד, לרווח כולל אחר או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדיווח, למעט בגין שינויים המיוחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

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

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

יב. רווח למניה

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

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יג. חכירות

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

1. החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך , בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה . במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת ב-IFRS 16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה .

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.
נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

סעיף	מספר שנים	בעיקר
משרדים ושטחי אחסון	10-14	14
כלי רכב	3	3

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

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

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

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

3. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, במועד היווצרותם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יג. חכירות (המשך)

4. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.
במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

5. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

יד. הפרשות

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

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

החברה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות בנייה.
לחברה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה. הפרשה לאחריות מחושבת בהתבסס על הערכה של מהנדסי החברה והניסיון שנצבר לפי שיעורים מסוימים מעלויות הבנייה.

תביעות משפטיות

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

טו. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

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

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

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

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

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

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

מכשירים הוניים ונכסים פיננסים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים מגדרים והגידור הינו אפקטיבי בהתאם להוראות IFRS 9.

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

טו. מכשירים פיננסיים - המשך

2. ירידת ערך מכשירים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

טו. מכשירים פיננסיים - המשך

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או

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

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

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.
במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, השינוי העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה השינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון היוון את של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

טז. מדידת שווי הוגן

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

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

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

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

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

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

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

א. תוכנית להפקדה מוגדרת

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

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

ב. תוכנית להטבה מוגדרת

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

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

כאשר יש לחברה עודף נכסים על התחייבויות, החברה מכירה בנכס נטו בגין הטבה מוגדרת עד לסכום נטו המהוון של הטבות כלכליות הזמינות כהחזר מהתוכנית או קיטון בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית נחשבת זמינה לחברה כאשר היא ניתנת למימוש במהלך חיי התוכנית או לאחר סילוק המחויבות, תוך התחשבות בדרישות הפקדה מינימלית.
אם בהתאם לדרישות הפקדה מינימלית, יש לחברה מחויבות להפקדות בגין שירותים שכבר התקבלו, החברה מכירה במחויבות כל עוד הפקדות אלו לא יהיו זמינות בצורת החזר או קיטון בהפקדות עתידיות.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

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

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

א. השיקולים

1. העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

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

2. שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

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

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

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

1. מדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע

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

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

ב. אומדנים והנחות (המשך)

2. נכסי מסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה אשר כנגדה ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

3. הטבות בגין פנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השאר לגבי שיעורי היוון, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. יתרת ההתחייבות עשויה להיות מושפעת בצורה משמעותית בגין שינויים באומדנים אלו.

4. תביעות משפטיות

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

5. הפרשה לאחריות ובדק

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

6. עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

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

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

7. קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי לא סחיר

השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר המסווג לרמה 3 במידרג השווי ההוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.

באור 4 : - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יישומו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים יישומו בדרך של יישום למפרע.

ב. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: *מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות* (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יישום באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

ג. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: *הצגת דוחות כספיים* (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות ידרשו לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב-IAS 1.

התיקון יישום לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
מזומנים למשיכה מיידית	47,099	96,373
שווי מזומנים- פקדונות לזמן קצר	65,260	60,094
סך הכל	112,359	156,467

א. פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים בהתאם לדרישות החברה ליתרות המזומנים שאינם משועבדים.

ב. הפקדונות נושאים ריבית שנתית בשיעור של כ-3.2%.

באור 6: - השקעות לזמן קצר (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
א. פקדונות בתאגידים בנקאיים :		
פקדונות	--	649
פקדונות משועבדים *)	19,086	12,832
סה"כ פקדונות בתאגידים בנקאים	19,086	13,481
ב. ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד:		
מניות	9,872	7,502
תעודות השתתפות בקרנות נאמנות	15,415	19,970
אגרות חוב ומלוות ממשלתיים	26,532	26,992
סה"כ ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד	51,819	54,464
סה"כ השקעות לזמן קצר	70,905	67,945

*) פקדונות אשר הוגבלו לשימוש על ידי הבנקים וניתן להשתמש בהם רק עם התקיימות תנאים מסוימים. לפרטים נוספים ראה גם באור 22ב' להלן.

באור 7: - לקוחות (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
חובות פתוחים	3,278	3,128
המחאות לגביה	1,642	2,323
סה"כ לקוחות	4,920	5,451

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

באשר לתנאי ההצמדה של לקוחות ראה באור 21ג'.

באור 8: - חייבים ויתרות חובה (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
מוסדות	--	481
הלוואות לעובדים (1)	89	128
הוצאות מראש	413	506
פקדונות בחשבונות נאמנות (2)	--	1,714
מקדמות לספקים	6,323	3,369
חייבים אחרים	16	34
סה"כ חייבים ויתרות חובה	6,841	6,232

(1) הלוואות שניתנו לעובדים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

(2) הכספים בחשבונות הנאמנות, מיועדים לכיסוי תשלום פיצוי אפשרי, אם בכלל, כתוצאה מתביעות ו/או דרישות עתידיות של דיירים בגין איחור במסירת דירות.

(3) לפירוט בסיסי ההצמדה, ראה באור 21ג' להלן.

באור 9: - הלוואה לזמן קצר

א. ביום 11 בנובמבר 2021, העמידה החברה הלוואה לסייפגארד בסך 350 אלפי ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6% .
ההלוואה (לרבות הריבית שנצברה בגין יתרת קרן ההלוואה) ,נפרעה ב-12 תשלומים חודשיים שווים החל מחודש דצמבר,2021.

ב. לפרטים נוספים בדבר השקעתה של החברה בסייפגארד ראה באור 13א' להלן.

באור 10 - הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה (התחייבויות מביצוע עבודות בניה)

א. שינויים ביתרות חוזי הביצוע (באלפי ש"ח)

סעיף	נכסי חוזה	התחייבויות חוזה
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	16,690	28,806
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 *)	32,396	36,944
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 *)	43,428	22,898

*) מוצג בדוח על המצב הכספי, במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הכנסות שהוכרו במהלך השנה מקיום מחויבויות ביצוע (באלפי ש"ח)	428,651	373,137

ב. פרטים בדבר חוזי הביצוע של החברה

1. במהלך השנה חתמה החברה על 2 חוזי הקמה שתמורתם הכוללת נאמדת כ- 455 מיליוני ש"ח, לפרטים נוספים הפרויקטים שנחתמו ראה סעיף ה' להלן.
2. יתרת היקף הכספי של החוזים שנחתמו במצטבר אשר טרם הוכרו כהכנסה מסתכמת לסך של כ- 1,303,350 אלפי ש"ח.

ג. מחירי העסקה שהוקצו למחויבויות הביצוע שטרם קוימו או קוימו באופן חלקי

צפי להכרה בהכנסות בגינן (באלפי ש"ח)

ליום	עד שנה	שנה עד שנתיים	מעל שנתיים	סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)
31 בדצמבר, 2022	554,202	415,532	333,616	1,303,350

ד. בקשר לשעבודים ראה באור 22 ב' להלן.

באור 10 - הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה) - המשך

ה. מידע נוסף בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

1. פרויקט בהרצליה

בחודש ספטמבר, 2019 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לחברת מטרופוליס – התחדשות עירונית מנדלבלט אבן עזרא 2013 בע"מ 278 יחידות דיור אשר 84 יח"ד מתוכם עבור הדיירים הקיימים והיתרה עבור המזמין בפרויקט מגורים בהרצליה במסגרת פרויקט פינוי בינוי. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 245 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש אוקטובר, 2019.

עבודות הקמת הפרויקט החלו בתחילת שנת 2020 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2023.

2. פרויקט ציר החינוך בהוד השרון

חודש ספטמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "המזמין") 82 יחידות דיור בפרויקט מגורים בציר החינוך בהוד השרון. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 83.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מאי, 2020.

עבודות הקמת החלו בחודש ספטמבר, 2020 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2023.

3. פרויקט ברחוב הצנחנים בתל-אביב

בחודש מאי, 2020 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לשותפות מוגבלת אקרו התחדשות בתל אביב 02 (להלן: "המזמין") 370 יחידות דיור, אשר 128 יח"ד מתוכם עבור הדיירים הקיימים והיתרה עבור המזמין בפרויקט מגורים ברחוב הצנחנים בתל אביב במסגרת פרויקט פינוי בינוי. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 320 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ינואר, 2020.

עבודות הקמת הפרויקט החלו בחודש דצמבר 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2025.

4. פרויקט ברחוב אבן גבירול בתל אביב

בחודש נובמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לקרסו נדל"ן בעיר בע"מ (להלן: "המזמין") 50 יחידות דיור 6 חנויות ומשרד ברחוב אבן גבירול בתל אביב במסגרת פרויקט תמ"א 38/2. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 43 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מאי, 2020.

עבודות הקמת הפרויקט יחלו לאחר השלמת התנאים של המזמין לדיירים המפונים במהלך רבעון שני בשנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2024.

5. פרויקט "פארק" בתל אביב

בחודש נובמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לאלעד מגורים ישראל החדשה בע"מ (להלן: "המזמין") 85 יחידות דיור בשכונת הארגזים בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 57.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש יוני, 2020.

עבודות הקמת הפרויקט החלו במהלך רבעון השלישי בשנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2023.

6. פרויקט בנתניה

בחודש מאי, 2021 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לאיי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן: "המזמין") 234 יח"ד בפרויקט בנתניה. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 235 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש דצמבר, 2020.

עבודות הקמת החלו במהלך שנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2025.

באור 10 - הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה) - המשך

ה. מידע נוסף בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 - המשך

7. פרויקט אפקה בתל-אביב

בחודש מאי, 2021 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לביוורהול ישראל בע"מ (להלן: "המזמין") 87 יחידות דיור ו- 214 חדרי מעונות סטודנטים בפרויקט בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 132.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר, 2020.

עבודות הקמת החלו במהלך שנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2024.

8. פרויקט סמאט בתל אביב

בחודש יוני, 2021 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לשותפות של שיכון ובינוי בע"מ והתחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ 88 יחידות דיור בפרויקט בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 98 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש דצמבר, 2020.

עבודות הקמת הפרויקט החלו בסוף שנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2024.

9. פרויקט יפו בשדרה

בחודש אוקטובר, 2021 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן: "המזמין") 117 יח"ד בפרויקט ביפו. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש דצמבר, 2020.

עבודות הקמת הפרויקט צפויות להתחיל במהלך שנת 2023 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2025.

10. פרויקט ברחוב הטייסים בתל אביב

בחודש יולי, 2022 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לקבוצת בעלי קרקע (המיוצגת על ידי בסר) (להלן: "המזמין") 260 יחידות דיור ברחוב הטייסים בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 207.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ספטמבר, 2021.

עבודות הקמת הפרויקט יחלו בשנת 2023 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2026.

11. פרויקט ברחוב בארי בנתניה

בחודש ספטמבר, 2022 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לאזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: "המזמין") 292 יחידות דיור בשלושה מגדלים בין רחוב בארי לרחוב ויצמן בנתניה. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 248 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש אוקטובר, 2021.

עבודות הקמת הפרויקט יחלו בשנת 2023 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2026.

באור 11: - מלאי דירות בהקמה למכירה

א. ביום 10 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם עם חברת ביוורהול ישראל בע"מ לרכישת דירה בעיר תל-אביב בתמורה לסך של 2,778 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). הדירה שנרכשה הינה בפרויקט שמבוצע על-ידי החברה (לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה באור 10ה'7).

ב. ביום 25 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם עם חברת לאיי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ לרכישת דירה בעיר נתניה בתמורה לסך של 3,400 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). הדירה שנרכשה הינה בפרויקט שמבוצע על-ידי החברה (לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה באור 10ה'6).

ג. ביום 25 במאי 2022, התקשרה החברה בהסכם עם חברת אזורים בנין (1995) בע"מ לרכישת 2 דירות בעיר נתניה בתמורה לסך של 5,608 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). הדירות שנרכשו הינן בפרויקט שמבוצע על-ידי החברה (לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה באור 10ה'11).

בכוונת החברה למכור את הדירות שנרכשו בשוק החופשי לאחר סיום בנייתן. עלות המלאי לתאריך הדוח מוצגת בגובה הסכומים שהוצאו לרכישתן עד ליום 31 בדצמבר 2022.

באור 12: - השקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כללי

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מקום עיקרי של העסק	31 בדצמבר 2022 %	31 בדצמבר 2021 %
בילט - אין טק השקעות - שותפות מוגבלת	ישראל	25	25

ב. הרכב (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
הלוואות	1,666	151
בניכוי - הפסדים שנצברו ממועד ההקמה	(359)	(236)
סך הכל	1,307	(85)

*) שנת 2021 , מוצגת בדוח על המצב הכספי, במסגרת התחייבויות לא שוטפות.

ג. פרטים נוספים

בשנת 2021 הוקמה בילט - אין טק השקעות - שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), אשר השותף הכללי בה מוחזק על ידי החברה בשיעור של 25%. השותפות צפויה להשקיע במניות של חברות הזנק העוסקות במחקר ופיתוח בתחומי הטכנולוגיה לבנייה, תשתיות וניהול נכסים, לרבות מוצרים ו/או שירותים קשורים. יצוין, כי היקף ההשקעה הכספית של החברה בשותפות לצורך פעילותה אינה צפויה להיות מהותית.

באור 13: - השקעה בחברות אחרות (באלפי ש"ח)

הרכב		31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
סייפגארד חדשנות יישומית בע"מ (א)		2,972	1,567
אינטסייט בע"מ	(ב)	698	698
סמסון לוג'יק שינוע בע"מ	(ג)	609	600
אוקיבו בע"מ	(ד)	1,512	1,512
סך הכל		5,791	4,377

א. סייפגארד חדשנות יישומית בע"מ

1. ביום 23 באפריל, 2017 הוקצו לחברה 10% ממניותיה של חברת סייפגארד חדשנות יישומית בע"מ בתמורה לסך של 1 מיליון ש"ח.

סייפגארד הינה חברה פרטית העוסקת, בפיתוח, שיווק, מכירה ומתן רישיונות שימוש ללקוחות של מערכת דיגיטלית לניהול והגברת הבטיחות באתרי בניה.

2. ביום 20 בנובמבר 2017, העמידה החברה לסייפגארד הלוואה בסף 500 אלפי ש"ח, ובתמורה להעמדתה, הקצתה סייפגארד לחברה מניות רגילות בשיעור של 0.5% מהון המניות של סייפגארד בדילול מלא.

כמו כן, בתמורה להארכת מועדי פרעון ההלוואה עד לחודש נובמבר, 2021 הקצתה סייפגארד לחברה מניות רגילות נוספות בשיעור של כ- 1.5% מהון מניותיה בדילול מלא.

3. בשנת 2022 ו-2021, הוקצו לחברה מניות נוספות בתמורה להשקעות בסך 1,405 אלפי ש"ח ו- 367 אלפי ש"ח בהתאמה.

4. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מחזיקה החברה כ-13% ממניות סייפגארד בדילול מלא.

ב. אינטסייט בע"מ- (להלן "אינסייט")

בחודש אפריל, 2018 ובחודש דצמבר, 2019 העמידה החברה הלוואות גישור בסך 200 אלפי דולר המירות למניות אינטסייט העוסקת בפיתוח עגורן אוטונומי. ההלוואות אינן נושאת ריבית (למעט במקרה של חדלות פרעון). ההלוואה תומר למניות אינסייט על פי שיקול דעתה של החברה ובהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

ג. סמסון לוג'יק שינוע בע"מ - (להלן "סמסון")

בחודש אפריל 2019 חתמה החברה על הסכם השקעה עם חברת סמסון, העוסקת בפיתוח מתקן לוגיסטי לשינוע ואחסון פלדה ומוצרים אחרים לענף הבניה. בהתאם להסכם, בכפוף לעמידת סמסון בכל אחד מהיעדים ומאבני הדרך שנקבעו, יוקצו לחברה 7.5% ממניות סמסון בתמורה לסך כולל של 300 אלפי ש"ח.

בהתאם לאבני הדרך שנקבעו, הוקצו לחברה 7.5% ממניות סמסון בתמורה לסך של 300 אלפי ש"ח.

בחודש ינואר 2021, השקיעה החברה סך 300 אלפי ש"ח נוספים. בתמורה להשקעה זו, יוקצו לחברה מניות סמסון בסבב הגיוס הראשוני, כאשר תנאי הגיוס וההנחה על מחיר המניה נקבעו בהסכם.

ד. אוקיבו בע"מ - (להלן "אוקיבו")

בחודש מאי, 2019 חתמה החברה על הסכם השקעה עתידי עם חברת אוקיבו, העוסקת בפיתוח רובוט לביצוע עבודות טיח פנים. עד ליום 31 בדצמבר 2022, השקיעה החברה סך של 1,512 אלפי ש"ח. בתמורה להשקעה זו, הוקצו לחברה מניות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מחזיקה החברה כ-6% ממניות אוקיבו .

באור 14: - רכוש קבוע

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

א. הרכב (באלפי ש"ח)

סעיף	נכסים בבעלות המשמשים את החברה				נכסים המוחכרים בחכירה תפעולית	
	ציוד בניה	כלי רכב	ריהוט, ציוד ומחשוב	שיפורים במושכר	כלי רכב	משרדים ושטחי אחסון	סה"כ
עלות							
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	10,153	857	745	1,081	3,107	4,444	20,387
תוספות במשך השנה	2,151	--	283	189	961	415	3,999
גריעות במשך השנה	--	--	--	--	(462)	--	(462)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	12,304	857	1,028	1,270	3,606	4,859	23,924
פחת שנצבר							
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	9,043	180	515	258	845	935	11,776
תוספות במשך השנה	705	129	160	113	1,179	396	2,682
גריעות במשך השנה	--	--	--	--	(462)	--	(462)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	9,748	309	675	371	1,562	1,331	13,996
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022	2,556	548	353	899	2,044	3,528	9,928

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

סעיף	נכסים בבעלות המשמשים את החברה				נכסים המוחכרים בחכירה תפעולית	
	ציוד בניה	כלי רכב	ריהוט, ציוד ומחשוב	שיפורים במושכר	כלי רכב	משרדים ושטחי אחסון	סה"כ
עלות							
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	9,924	857	711	1,081	3,973	4,402	20,948
תוספות במשך השנה	229	--	114	--	1,685	42	2,070
גריעות במשך השנה	--	--	(80)	--	(2,551)	--	(2,631)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	10,153	857	745	1,081	3,107	4,444	20,387
פחת שנצבר							
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	8,580	51	461	150	2,244	548	12,034
תוספות במשך השנה	463	129	134	108	1,152	387	2,373
גריעות במשך השנה	--	--	(80)	--	(2,551)	--	(2,631)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	9,043	180	515	258	845	935	11,776
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021	1,110	677	230	823	2,262	3,509	8,611

ב. לפרטים נוספים בדבר הנכסים המוחכרים בחכירה תפעולית ראה באור 18 להלן.

באור 15: - קבלנים וספקים

א. הרכב (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
חובות פתוחים	22,702	24,598
המחאות לפרעון	259	517
הוצאות לשלם	295	40
הוצאות לשלם בגין עבודות ביצוע	71,584	64,707
סך הכל	94,840	89,862
(*) - כולל בעלי עניין וצדדים קשורים	3,151	2,717

ב. פרטים נוספים

התחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית. תקופת האשראי הינה כ- 60 ימים בממוצע.

לבסיסי הצמדה - ראה באור 21ג' להלן.

באור 16: - זכאים ויתרות זכות (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
עובדים ומוסדות בגין שכר	4,628	4,084
מוסדות	899	88
בעל מניות	1,949	1,390
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	1,382	1,294
סך הכל	8,858	6,856

לבסיסי הצמדה, ראה באור 21ג' להלן.

באור 17: - הפרשות

א. הרכב (באלפי ש"ח)

סעיף	הפרשה לאחריות	תביעות משפטיות	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2021	9,688	6,897	16,585
סכומים שהופרשו השנה	6,900	350	7,250
סכומים שנוצלו השנה	(5,740)	(3,656)	(9,396)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	10,848	3,591	14,439
סכומים שהופרשו השנה	5,880	600	6,480
סכומים שנוצלו השנה	(7,263)	(1,841)	(9,104)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	9,465	2,350	11,815

ב. הפרשה בגין תביעות משפטיות

ההפרשה בגין תביעות משפטיות מחושבת בהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים. לפרטים נוספים ראה באור 22א' להלן.

באור 17: - הפרשות - המשך

ג. הפרשה לאחריות

החברה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות.

לחברה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה. הפרשה לאחריות מחושבת בהתבסס על הערכה של מהנדסי החברה והניסיון שנצבר לפי שיעורים מסוימים מעלויות הבנייה.

באור 18: - התחייבויות בגין חכירה

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים, שטחי אחסון ורכבים, אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה.
הסכמי החכירות של המבנים ושטחי האחסון הינם לתקופה הנעה בין 10 ל- 14 שנים, בעוד הסכמי החכירות של רכבים הינם לתקופה של 3 שנים. חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה.

1. פירוטים בדבר עסקאות חכירה (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	299	256
הוצאות בגין חכירות לטווח קצר	2,152	1,920
הוצאות בגין חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך	55	52
סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות	4,011	3,664

2. אופציית הארכה

לחברה הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה.
החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה תמומש. בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול של 10 עד 14 שנים, כללה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות, שכן החברה צופה כי ודאי באופן סביר שתפעל למימושן.

בנוסף בהסכמי חכירה של רכבים, החברה לא כללה במסגרת תקופת החכירה מימוש של אופציות הארכה שכן החברה לא נוהגת לממש אופציות אלו ולחכור את הרכבים לתקופה אשר עולה על 3 שנים (ללא מימוש אופציית הארכה).

3. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

לנתונים בדבר נכסי זכות שימוש ראה באור 14.

4. לחברה הסכמי חכירה של ציוד בניה. עבור חכירות אלו מיישמת החברה את ההקלה שניתנה בתקן ומכירה בעלויות החכירה כהוצאה בקו ישר על פני תקופת החכירה.

5. למועדי הפירעון של התחייבויות בגין חכירה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית) ראה באור 21ב'4 להלן.

באור 19: - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום ההעסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת פיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות , בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת או כתוכנית הפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הוצאות בגין הטבות לעובדים (באלפי ש"ח)	3,240	2,661	2,429

ג. תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות.

1. הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
עלות שירות שוטף	85	80	78
הוצאות ריבית בגין התחייבות להטבות	33	30	28
תשואה צפויה על נכסי התכנית	(22)	(19)	(18)
סך הוצאות בגין הטבות לעובדים	96	91	88

2. פריטים שהוכרו כרווח (כהפסד) כולל אחר (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
רווח (הפסד) אקטוארי שהוכר השנה	29	(14)	(14)

באור 19: - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד – המשך

ג. תוכניות להטבה מוגדרת - המשך

3. התחייבויות התכנית, נטו (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
התחייבות בגין תכנית הטבה מוגדרת	1,703	1,597
בניכוי: שווי הוגן של נכסי התכנית	(1,245)	(1,124)
סה"כ התחייבות, נטו	458	473

4. השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
יתרה ליום 1 בינואר	1,597	1,458
הוצאות ריבית	33	30
עלות שירות שוטף	85	80
הפסד (רווח) אקטוארי	(12)	29
יתרה ליום 31 בדצמבר	1,703	1,597

5. נכסי התכנית

א. נכסי התכנית

נכסי התוכנית כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרנות פנסיה ופוליסות ביטוח מתאימות.

ב. תנועה בשווי הוגן של נכסי התכנית (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
יתרה ליום 1 בינואר	1,124	1,008
תשואה צפויה על נכסי התכנית	22	19
הפקדות לתכנית על ידי המעביד	82	82
רווח (הפסד) אקטוארי	17	15
יתרה ליום 31 בדצמבר	1,245	1,124

6. ההנחות העיקריות בגין תוכנית להטבה מוגדרת (באחוזים %)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
שעור היוון	5.0	2.0
שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית	5.0	2.0
שיעור עליית שכר צפויה	2.75	2.6
שעור עליית מדד	2.75	2.6
שעור פרישה צפוי	10.0	10.0

באור 19: - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד - המשך

ג. תוכניות להטבה מוגדרת - המשך

7. סכומים, עיתוי ואי ודאויות של תזרימי מזומנים עתידיים

להלן שינויים אפשריים הנחשבים לסבירים לסוף תקופת הדיווח, לכל הנחה אקטוארית בהנחה שיתר ההנחות האקטואריות נותרו ללא שינוי (באלפי ש"ח):

סעיף	השינוי במחויבות להטבה מוגדרת
ליום 31 בדצמבר 2022:	
מבחן רגישות לשינוי בשיעור עליית שכר צפויה	
השינוי כתוצאה מ:	
עליית שכר של 1%	79
ירידת שכר של 1%	(69)
מבחן רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבות התכנית	
השינוי כתוצאה מ:	
עליית שיעור היוון של 1%	(69)
ירידת שיעור היוון של 1%	79
ליום 31 בדצמבר 2021:	
מבחן רגישות לשינוי בשיעור עליית שכר צפויה	
השינוי כתוצאה מ:	
עליית שכר של 1%	75
ירידת שכר של 1%	(64)
מבחן רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבות התכנית	
השינוי כתוצאה מ:	
עליית שיעור היוון של 1%	(64)
ירידת שיעור היוון של 1%	75

באור 20: - מסים על ההכנסה

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020, 2021 ו-2022 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ג. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

ד. מסים נדחים

1. הרכב ותנועה ביתרות מסים נדחים (באלפי ש"ח)

סעיף	הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה	הפרשות לזכויות עובדים	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	(76)	388	(375)	(63)
שינויים במשך השנה	(507)	120	131	(256)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	(583)	508	(244)	(319)
שינויים במשך השנה	99	28	(1,125)	(998)
יתרת ליום 31 בדצמבר 2021	(484)	536	(1,369)	(1,317)
שינויים במשך השנה	(896)	16	1,247	367
יתרת ליום 31 בדצמבר 2022	(1,380)	552	(122)	(950)

המיסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כחלק מהתחייבויות לא שוטפות.

באור 20: - מסים על ההכנסה - המשך

ד. מסים נדחים (המשך)

2. הסכומים המוצגים הינם כדלקמן (באלפי ש"ח):

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
מיסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדיווח	105	109
מיסים נדחים שהשבתם צפויה בתוך 12 חודשים מתאריך הדיווח	(1,055)	(1,426)
סך הכל	(950)	(1,317)

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש בהתאם לחוקים שחקיקתם הושלמה למעשה נכון למועד הדיווח.

ה. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
מסים שוטפים	12,625	13,108	9,861
מסים נדחים	(374)	1,001	259
מיסים בגין שנים קודמות	11	--	--
סך הכל	12,262	14,109	10,120

ו. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח (הפסד) כולל אחר (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת	7	(3)	(3)

באור 20: - מסים על ההכנסה - המשך

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
רווח לפני מסים על הכנסה	53,208	60,986	43,814
שעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שעור המס הסטטוטורי	12,238	14,027	10,077
עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס	42	59	48
הכנסות פטורות	(46)	(31)	(5)
חלק החברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	28	54	--
ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר	(11)	--	--
מיסים בגין שנים קודמות	11		
מסים על הכנסה	12,262	14,109	10,120

באור 21: - מכשירים פיננסיים

א. סווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
נכסים פיננסיים:		
מזומנים ושווי מזומנים	112,359	156,467
פקדונות בתאגידים בנקאיים	19,086	13,481
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	51,819	54,464
הלוואות וחייבים	48,453	40,071
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	107,514	101,575

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסים שונים כגון: סיכוני שוק, סיכון אשראי, סיכון נזילות. תוכנית הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסים של החברה. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכוני השוק.

ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת החברה

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות וביניירות ערך סחירים.

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכוני אשראי.

מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים בעלי דרג גבוה, מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים.

חובות הלקוחות בגין ביצוע העבודות משולמים באופן שוטף במקביל לביצוע העבודות.

החשיפה לסיכון האשראי במועד הדיווח, הינה (באלפי ש"ח):

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
מזומנים ושווי מזומנים	112,359	156,467
פקדונות משועבדים ופקדונות לזמן קצר	19,086	13,481
ניירות ערך סחירים	51,819	54,464
לקוחות וחייבים אחרים	48,453	40,071
סך הכל	231,717	264,483

באור 21: - מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

2. סיכון מדד תשומות הבניה

התקשרות החברה עם מזמיני עבודה מחד וקבלני משנה מאידך בהסכמי התקשרות הצמודים למדד תשומות הבנייה (להלן-המדד), חושפת את סעיפי הכנסות לקבל ממזמיני עבודות והוצאות לשלם לקבלני משנה לשינויים במדד. מכיוון שהחברה חותמת על הצמדה למדד תשומות הבנייה גם עם מזמין העבודה וגם עם קבלני המשנה החשיפה לשינויים במדד אינה מהותית.

3. סיכון מחיר

לחברה השקעות במכשירים פיננסים בבורסה לניירות ערך, מניות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד שבגינן החברה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי השוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 השקעות אלה הינה כ- 51,819 אלפי ש"ח (2021 כ- 54,464 אלפי ש"ח).

4. סיכון נזילות

כחברת ביצוע פרויקטים ,ההון החוזר הינו מרכיב מרכזי באיתנות הפיננסית של החברה וביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי ספקים וקבלני משנה. החברה נוהגת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה באופן של Back To Back דהיינו התשלום בגין עבודה שביצעה החברה אשר אושר ושולם בפועל על ידי מזמין העבודה ישולם לקבלן המשנה. במידה שהמזמין לא אישר את התשלום בגין העבודה ו/או לא שילם את התשלום האמור לחברה ,החברה אינה מעבירה לקבלן המשנה את התשלום לו הוא זכאי. הוראה כאמור המופיעה על פי רוב בהתקשרויות החברה עם קבלני משנה נועדה להבטיח לחברה הון חוזר חיובי.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
ספקים ולנותני שירותים	94,840	--	--	--	--	--	94,840
זכאים	7,035	--	--	--	--	--	7,035
התחייבויות בגין חכירה	1,579	1,195	834	640	604	1,970	6,822
סך הכל	103,454	1,195	834	640	604	1,970	108,697

ליום 31 בדצמבר, 2021 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
ספקים ולנותני שירותים	89,862	--	--	--	--	--	89,862
זכאים	5,947	--	--	--	--	--	5,947
התחייבויות בגין חכירה	1,528	1,319	918	551	551	2,183	7,050
סך הכל	97,337	1,319	918	551	551	2,183	102,859

באור 21: - מכשירים פיננסיים - המשך

ג. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

סעיף	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
נכסים:				
מזומנים ושווי מזומנים	--	--	112,359	112,359
פקדונות לזמן קצר	--	--	19,086	19,086
ניירות ערך סחירים	--	--	51,819	51,819
לקוחות והכנסות לקבל	43,428	--	4,920	48,348
חייבים	--	--	105	105
סה"כ נכסים	43,428	--	188,289	231,717
התחייבויות:				
קבלנים וספקים	57,930	--	36,910	94,840
זכאים ויתרות זכות	--	1,382	7,035	8,417
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה	--	4,257	--	4,257
סה"כ התחייבויות	57,930	5,639	43,945	107,514

ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

סעיף	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
נכסים:				
מזומנים ושווי מזומנים	--	--	156,467	156,467
פקדונות לזמן קצר	--	--	13,481	13,481
ניירות ערך סחירים	--	--	54,464	54,464
לקוחות והכנסות לקבל	32,396	--	5,451	37,847
חייבים והלוואות	--	--	2,224	2,224
סה"כ נכסים	32,396	--	232,087	264,483
התחייבויות:				
קבלנים וספקים	52,414	--	37,448	89,862
זכאים ויתרות זכות	--	1,294	5,947	7,241
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה	--	4,472	--	4,472
סה"כ התחייבויות	52,414	5,766	43,395	101,575

ד. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים חובה, השקעה בבטוחות סחירות, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 21: - מכשירים פיננסיים – המשך

ה. סווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

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

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן לפי רמות (באלפי ש"ח):

סעיף	רמה 1	רמה 2	רמה 3
ליום 31 בדצמבר 2022:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
ניירות ערך סחירים	51,819	--	--
השקעות בחברות אחרות	--	--	5,791
ליום 31 בדצמבר 2021:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
ניירות ערך סחירים	54,464	--	--
השקעות בחברות אחרות	--	--	4,377

ו. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי השוק (באלפי ש"ח)

מבחני רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
רווח (הפסד) מהשינוי:		
עליית מדד של 3%	(435)	(601)
ירידת מדד של 3%	435	601

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

מבחני הסיכון לחשיפה למדד תשומות הבניה התבססו על שינויים אפשריים במדד.

באור 22: - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות

א. הליכים משפטיים

נגד החברה הוגשו תביעות שונות בעיקר בגין ליקויי בנייה ואיחורים במסירת דירות בסך כולל של כ-10.3 מיליוני ש"ח. התביעות נמצאות בשלבי דיון שונים בבתי משפט.

להערכת הנהלת החברה, ההפרשות לאחריות ולתביעות משפטיות, הכלולות בדוחות הכספיים, מספיקות לכיסוי עלות התיקונים הצפויה ואיחור במסירת הדירות כתוצאה מתביעות אלו.

ב. ערבויות ובטחונות

במסגרת פעילותה של החברה בביצוע עבודות בנייה נדרשת החברה לעיתים להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון: ערבויות ביצוע, ערבויות לטיב העבודות, ערבויות כנגד קבלת מקדמה ממזמין העבודה וכו'. כמו כן ,נדרשת החברה במכרזים מסוימים להמציא ערבויות להבטחת השתתפותה במכרזים אלו.

להלן הרכב הערבויות הבנקאיות שהועמדו להבטחת תשלומים, טיב העבודות, ביצוען ומקדמות שנתקבלו בגינן (באלפי ש"ח):

סוג ערבויות	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
בגין ביצוע העבודות	99,725	75,502
בגין טיב העבודות	47,805	52,866
סך הכל	147,530	128,368

1. להבטחת האשראי שהתקבל מהבנקים כאמור לעיל, משכנה החברה את זכויותיה החוזיות ממזמיני העבודה וכן שיעבדה פקדונות בנקאיים בסך של כ- 19,086 אלפי ש"ח (בשנת 2021 כ-12,832 אלפי ש"ח).
2. להבטחת אשראי ספקים שיעבדה החברה עגורן צריח וזכויותיה בו.

ג. התקשרויות

לגבי התקשרויות עם בעלי עניין ראה באור 26 להלן.

לגבי התקשרויות לביצוע פרויקטים ראה באור 10ה' לעיל.

באור 23: - הון

א. הון מניות (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022 רשום	31 בדצמבר 2022 מונפק ונפרע	31 בדצמבר 2021 רשום	31 בדצמבר 2021 מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	1,000	1,000	1,000	1,000

ב. זכויות הנלוות למניות

מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

ג. דיבידנד

בשנת 2022 שילמה החברה דיבידנד בסך 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה. בשנת 2021 שולם דיבידנד בגובה 10,000 אלפי ש"ח.

באור 24: - עלות העבודות שבוצעו (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
חומרי בניה	80,298	49,562	82,706
קבלני משנה	188,941	180,499	188,574
שכר ונלוות	50,447	41,839	39,387
פחת	2,139	1,869	2,365
אחרות	36,842	31,936	35,846
סך הכל	358,667	305,705	348,878

באור 25: - פרטים נוספים לסעיפי רווח והפסד (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
א. הוצאות הנהלה וכלליות:			
שכר ודמי ניהול	7,098	6,680	6,465
משרדיות ושרותי מיחשוב	535	470	481
אחזקת משרד ושכר דירה	321	280	338
שירותים מקצועיים	953	934	935
פרסום ושיווק	308	195	25
תקשורת	212	203	175
ביטוחים	657	807	761
פחת	543	504	445
אחרות	1,190	1,440	691
סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות	11,817	11,513	10,316
ב. הכנסות אחרות ,נטו:			
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	--	--	154
ג. הוצאות מימון:			
עמלות בנקאיות	285	262	225
ריבית לתאגידים בנקאיים	1	--	--
ריבית בגין חכירה	299	256	276
שינוי בשווי הוגן של ניירות ערך סחירים	5,638	--	1,064
ריבית למוסדות	8	141	101
סה"כ הוצאות מימון	6,231	659	1,666
ד. הכנסות מימון:			
ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים	646	94	59
ריבית מחברה קשורה	10	83	95
ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים	739	724	364
שינוי בשווי הוגן של ניירות ערך סחירים	--	5,061	--
סה"כ הכנסות מימון	1,395	5,962	518

באור 25: - פרטים נוספים לסעיפי רווח והפסד - המשך

ה. מידע נוסף על הכנסות- לקוחות עיקריים:

להלן פירוט לקוחות עיקריים של החברה בתחום ביצוע עבודה הבנייה האחראים, כל אחד, ל-10% ומעלה מסך ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים (לגבי התקשרויות עם הלקוחות לביצוע הפרויקטים ראה באור 10ה' לעיל):

אחוזים מסך ההכנסות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
לקוח א'	11	18	24
לקוח ב'	24	22	12
לקוח ג'	--	15	20
לקוח ד'	1	7	11
לקוח ה'	1	11	14
לקוח ו'	1	7	11
לקוח ז'	12	--	--
לקוח ח'	10	3	--

באור 26: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ש"ח):

סעיף	בעלי שליטה	חברות אחיות וצדדים קשורים
ספקים וקבלנים	3,126	25
זכאים ויתרות זכות	1,949	--

ליום 31 בדצמבר, 2021 (באלפי ש"ח):

	בעלי שליטה	חברות אחיות וצדדים קשורים
חייבים והלוואות	--	348
ספקים וקבלנים	2,630	87
זכאים ויתרות זכות	1,390	--

באור 26: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
דמי ניהול ושכר לבעל עניין המועסק בחברה	3,048	2,491	2,127
אחזקת רכב - בעל עניין	132	122	112
שכר דירקטור שאינו מועסק בחברה	600	600	600
מספר בעלי העניין המועסקים בחברה	1	1	1
מספר הדירקטורים שאינם מועסקים בחברה	1	1	1

ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ש"ח):

סעיף	בעלי שליטה	חברות אחיות וצדדים קשורים
עלות עבודות בביצוע	--	325
הוצאות הנהלה וכלליות *)	2,870	--
הכנסות מימון	--	10

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (באלפי ש"ח):

סעיף	בעלי שליטה	חברות אחיות וצדדים קשורים
עלות עבודות בביצוע	--	428
הוצאות הנהלה וכלליות *)	2,688	--
הכנסות מימון	--	83

*) למעט תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים בסעיף ב' לעיל.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין – המשך

ליום 31 בדצמבר, 2020 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 (באלפי ש"ח):

סעיף	בעלי שליטה	חברות אחיות וצדדים קשורים
עלות עבודות בביצוע	--	214
הוצאות הנהלה וכלליות *)	2,797	--
הכנסות מימון	--	95

*) למעט תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים בסעיף ב' לעיל.

ד. התקשרויות

החברה קשורה בהסכם עם אחד מבעלי השליטה, צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צ.מ.ח"), לפיו תשתתף החברה בהוצאות הנהלה וכלליות של צ.מ.ח בהתאם ליחס מחזור ההכנסות השנתי של החברה ביחס למחזור הכנסותיה של צ.מ.ח.

בשנים 2022, 2021 ו- 2020 נשאה החברה בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 2,870 אלפי ש"ח, כ- 2,688 אלפי ש"ח וכ- 2,797 אלפי ש"ח בהתאמה.

כמו כן נקבע כי בגין כהונתו של נושא משרה בצ.מ.ח כדירקטור בחברה, זכאית צ.מ.ח לדמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.

ה. הסכם העסקה

החברה קשורה בהסכם ניהול עם בעלת שליטה בחברה (להלן: "בעלת השליטה"), לפיו תעניק בעלת השליטה שירותי ניהול לחברה באמצעות בעל מניותיה (להלן" המנכ"ל"), בתפקיד מנכ"ל החברה.

בחודש אוגוסט 2022, עודכנו הוראות הסכם הניהול המקורי והוסדרו תנאי אספקת שירותי הניהול על ידי בעלת השליטה. בהתאם להסכם הניהול המעודכן, זכאי המנכ"ל המועסק בחברה לסכומים ולתנאים המפורטים להלן;

1. תשלום חודשי בסך של 125 אלפי ש"ח החל מחודש אוגוסט 2022 (עד לחודש יולי 2022 100 אלפי ש"ח. התמורה החודשית תשלום באופן הבא:

   א. תלוש שכר למנכ"ל בסך של 6 אלפי ש"ח (על פי דרישת רשם הקבלנים)..

   ב. תשלום בסך של 119 אלפי ש"ח (עד לחודש יולי 2022 94 אלפי ש"ח) לבעלת השליטה כנגד חשבונית מס בתוספת מע"מ כחוק.

   מדי שנה בחודש ינואר תעודכן התמורה החודשית על בסיס הצמדה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש יולי, 2022.

2. החזר הוצאות שיוציא המנכ"ל במסגרת עבודתו עבור החברה, לרבות אש"ל (כנגד קבלות) והחזר הוצאות טלפון נייד. החברה תגלם את המס בגין אותם התשלומים שיש צורך בגילומם על מנת להשיב את מלוא הסכומים שיוצאו בפועל.

3. החברה תעמיד לרשותו של המנכ"ל רכב לצורכי עבודתו ותחליפו מידי 3 שנים. החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות ברכב.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ה. הסכם העסקה (המשך)

4. המנכ"ל יהיה זכאי ל- 28 ימי חופשה בשנה שישולמו לו דרך בעלת השליטה וכלולים בעלות הרשומה לעיל. היעדרות של מעל 28 ימי חופשה בשנה תגרום להפחתת דמי הניהול להם זכאית בעלת השליטה על פי הסכם זה בשיעור היחס בין מספר ימי ההיעדרות הנוספים לבין מספר ימי העבודה באותו חודש. ימי החופשה ניתנים לצבירה עד 140 יום, אך לא ניתנים לפדיון.

5. המנכ"ל יהיה זכאי ל- 30 ימי מחלה בשנה, הניתנים לצבירה, עד לכמות כוללת של 240 יום.

6. בנוסף לדמי הניהול המשולמים כאמור בסעיף 1 לעיל, תשלם החברה לבעלת השליטה מענק שנתי מהרווח לפני מס על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה באופן הבא בגין כל 6 מיליון ש"ח- מענק בגובה עלות של 1.5 משכורת חודשית (או חלק יחסי תגמול זה - בתחשיב לינארי).

תשלום המענק המדיד ישולם לבעלת השליטה בכפוף להתקיימותם של התנאים להלן:

(1) החברה תציג רווח נקי מינימלי של 5 מיליון ש"ח;

(2) בחוות דעת רואי החשבון המבקרים של החברה בדוח הכספי השנתי לשנת התגמול הרלוונטית לא נכללה הערת "עסק חי" ביחס לחברה.

המענק המדיד ישולם לא יאוחר ממועד תשלום דמי הניהול הראשונים שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

באור 27: - ארועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

ביום 5 בינואר 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 60,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם לבעלי המניות ביום 8 בינואר 2023.

חלק ח' – צירוף הערכת שווי מהותית מאוד

ס ה ר-נ ב ו ן
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

חוות דעת - שומת מקרקעין מקיפה

חלק מחלקה 3 בגוש 19874

מגרש 9 עפ"י תכנית מס' 208-0316273

שכונת רמת רבין, כרמיאל

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

08 בפברואר 2023
מספרינו: 573-6/18

לכבוד
חברת צמח המרמן בע"מ
א.ג.נ.

חוות דעת - שומת מקרקעין מקיפה

חלק מחלקה 3 בגוש 19874

מגרש 9 עפ"י תכנית מס' 208-0316273

שכונת רמת רבין, כרמיאל

1. מטרת חוות הדעת

לבקשת חברת צמח המרמן בע"מ, (להלן: "החברה" ו/או "מזמין חוות הדעת"), באמצעות סמנכ"ל הכספים דוד אמור, הננו מגישים בזאת חוות דעת שמאית שמטרתה אומדן שווי זכויות החברה בנכס שבנדון (להלן: "הנכס" ו/או "המקרקעין").

חוות הדעת נועדה לצורך הדוחות הכספיים של החברה, נכונה ליום 31/12/2022.

נמסר על ידי החברה כי הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ דיווח כספי בינלאומי IAS 40, הנכס מצוי בשלבי הקמה.

הנכס הוערך על פי אומדן שווי שוק של זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הגדרת שווי שוק עפ"י לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) - "הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

2. גילוי פרטים

<u>פרטי המזמין</u>

מזמין חוות הדעת:	חברת צמח המרמן בע"מ, ע"י מר דוד אמור, סמנכ"ל הכספים של החברה.
מועד הזמנת חו"ד:	חוות הדעת הוזמנה בחודש ינואר 2023.
כתב שיפוי:	לצורך הכנת חוות הדעת התקבל כתב שיפוי מאת מזמין חוות הדעת הקובע בין היתר כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שגוי ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה.

<u>פרטי עורכי חוות הדעת</u>

שם:	עדי נבון
השכלה:	בעלת תואר ראשון בכלכלה ומדעי המדינה מאוניברסיטת בר אילן. בוגרת תוכנית למודי שמאות מקרקעין באוניברסיטת ת"א. שמאית מקרקעין מוסמכת על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 525 ב"פנקס שמאי המקרקעין בישראל" משנת 1995.
עיסוק:	שמאית מקרקעין, שותפה מנהלת חברת סהר - נבון שמאות מקרקעין בע"מ. המעריכה ביצעה ומבצעת הערכות שווי לחברות רבות למטרות שונות, בכללן לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים.
שם:	אריאל נהרי
השכלה:	בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול ממכללת רופין. בוגר תוכנית למודי שמאות מקרקעין בשלוחה של הטכניון. שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 4115620 ב"פנקס שמאי המקרקעין בישראל" משנת 2015.
עיסוק:	כלכלן ושמאי מקרקעין, שותף במשרד סהר - נבון שמאות מקרקעין בע"מ. המעריך ביצע ומבצע הערכות שווי לחברות רבות למטרות שונות, בכללן לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים.

<u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

הרינו להצהיר כי אין לנו כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים בינינו לבין מזמינת חוות הדעת כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים, למעט הסתכמות על נתוני דוחות לווי פיננסי שוטפים אשר נערכים על ידינו כמפקחים פיננסים מטעם בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

חוות הדעת מסתמכת על נתונים שהועברו לידינו ע"י מזמנת חוות הדעת המפורטים בגוף חוות הדעת.

<u>הסכמות השמאי</u>

הננו נותנים את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31/12/2022 וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

3. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו - 31/12/2022.

4. מועד הביקור וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 03/01/2023 ע"י מר אריאל נהרי שמאי מקרקעין ומר עמוס גולדשטיין מהנדס בניין.

5. פרטי הנכס

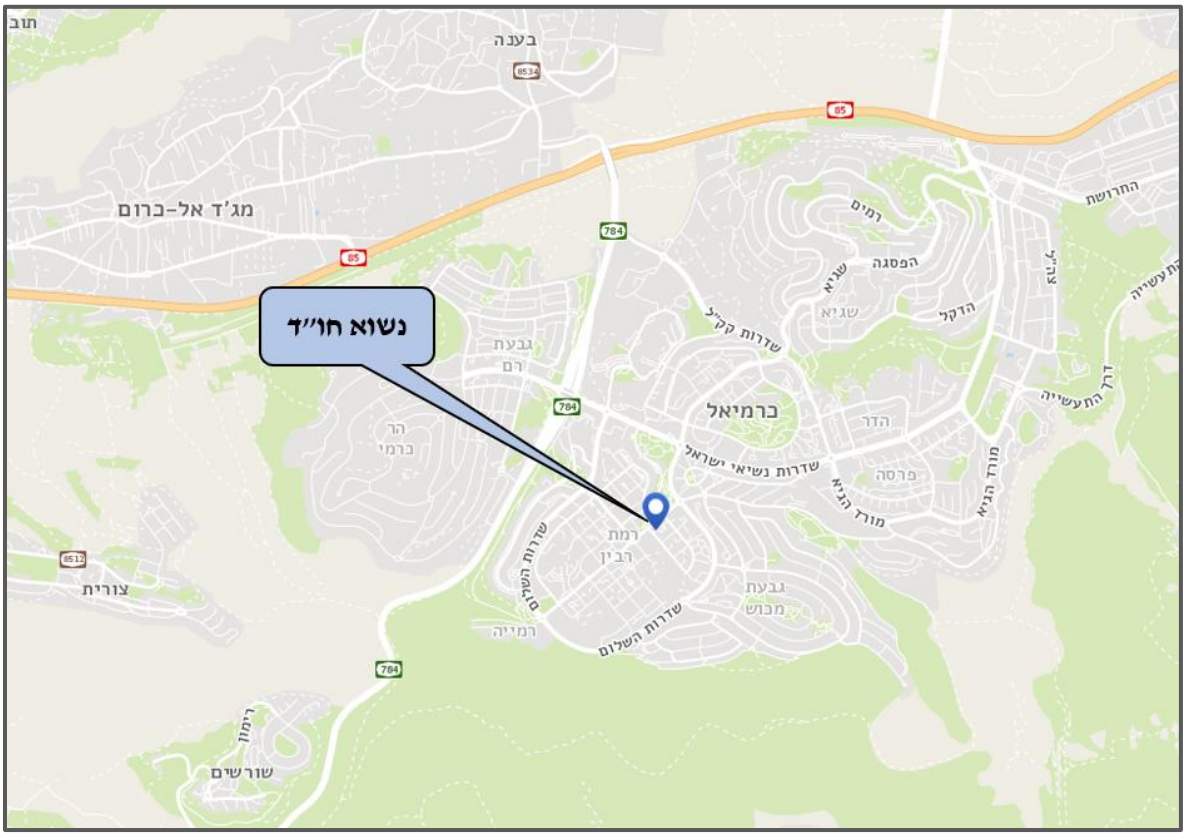
גוש:	19874
חלקה:	חלק מחלקה 3
שטח רשום:	11,831 מ"ר
מס' מגרש:	9 - בהתאם לתב"ע 208-0316273
שטח המגרש:	6,660 מ"ר
מיקום:	מפגש הרחובות מבצע מכבי, ההגנה והפלמ"ח, שכונת רמת רבין, כרמיאל.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. סביבת נשוא חוות הדעת

המקרקעין נשוא חו"ד מהווים את מגרש 9 בהתאם לתב"ע 208-0316273 (להלן: "המקרקעין") הממוקם בשכונת רמת רבין, בתחום בחלקה הדרום-מערבי של העיר כרמיאל.



העיר כרמיאל הינה עיר במחוז הצפון, שוכנת סמוך לכביש 85 - כביש עכו-צפת, בבקעת בית כרם (בקעת שגור), אשר מבחינה טופוגרפית מהווה את הגבול בין הגליל העליון לגליל התחתון.

בהתאם לנתוני הלמ"ס, נכון לחודש דצמבר 2022 מתגוררים בכרמיאל כ-47 א' תושבים, העיר מדורגת בדירוג חברתי כלכלי במקום 6 (בסולם עולה מ-1 עד 10).

שכונת רמת רבין ממוקמת מערבית לשכונת גבעת מכוש, תחומה בין רחובות שדרות נשיאי ישראל מצפון, דרך השלום מכיוון מזרח ודרום וכביש 784 ממערב.

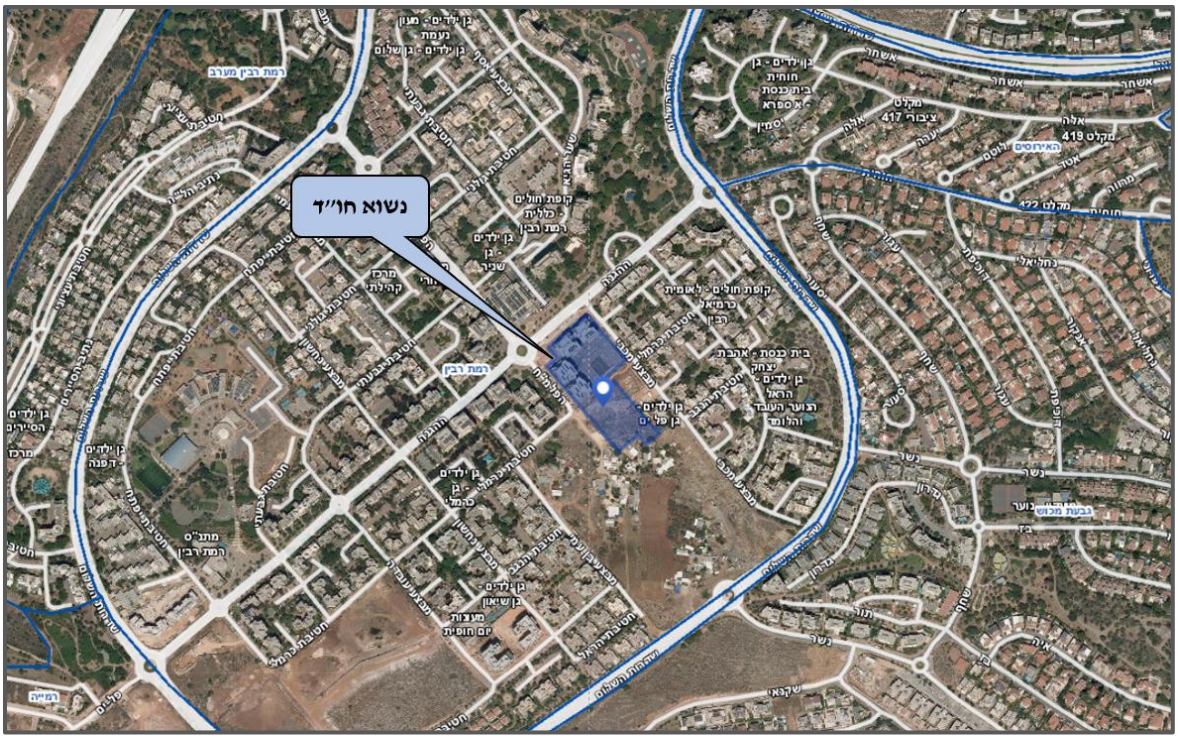
שכונת רמת רבין הוקמה בסוף שנות ה-90 ונחשבת מהמבוקשות בעיר בכרמיאל, השכונה כוללת מבני ציבור רבים הכוללים גני ילדים, בתי ספר, פארקים ירוקים (פארק רבין ופארק עציוני), מגרשי ספורט, קופות חולים וכו' .

הסביבה מתאפיינת בבניה חדישה מגוונת של בתי קומות, בניינים מדורגים ובתים פרטיים.

בצמוד לשכונה מצפון ממוקמת מכללת טכנולוגית אורט בראודה.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

להלן סימון מיקום כללי של המקרקעין (מסומן בכחול ככל שטחה של חלקה 3) נשוא חו״ד על רקע תצלום אוויר מאתר המפות הממשלתי:



הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

6.2. תיאור המקרקעין

המקרקעין נשוא חוות הדעת מהווים את מגרש 9 עפ"י תכניות מס' 208-0316273 ו-ג/10022 בשטח של 6,660 מ"ר, מהווה חלק מחלקה 3, בגוש 19874, ממוקם בחלק הצפון מזרחי של שכונת רמת רבין.

להלן סימון מגרש 9 על רקע תצלום אוויר מאתר המפות הממשלתי:



המגרש בעל צורה אי-רגולרית, תחום כדלקמן:

מצפון: מעברו של רח' ההגנה, מבנה מסחרי חד קומתי "שופרסל".

מדרום: מגרש מס' 8 עפ"י תב"ע 208-0316273 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ממזרח: מעברו של רחוב מבצע מכבי, בתי מגורים בני 3-4 קומות ומגרשי משחקים.

ממערב: מעברו של רח' הפלמ"ח, מבני מגורים בני 4-5 קומות מעל קומה מסחרית.

בסביבת המגרש ממוקמים מבני ציבור שונים כגון: קופת חולים לאומית וכללית, בית כנסת, מקווה, גני ילדים ומגרשי ספורט / משחקים ופארק רבין.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בני 4-5 קומות מעל חזית מסחרית.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל תשתיות כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

6.3. תיאור המבנים

בתחום המקרקעין ניצבים ארבעה בניינים חדשים (A-D) בני 8 קומות מעל קומת מסחר גבוהה (חלל כפול), הכוללים כל אחד 25 יח״ד וסה״כ 100 יח״ד, מעל מרתף חניה חלקי וחניון משותף עילי, אשר בנייתם הסתיימה בחודש יוני 2022.

הבניינים הוקמו בהתאם להיתר בניה מס׳ 20200023 שהתקבל בתאריך 29/03/2020 ובתאריך 30/06/20222 התקבלה תעודת גמר במתאם להיתר.

להלן תצלום המבנים מכיוון מזרח למערב (עורף המבנים):



הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il



תמהיל הדירות זהה בכל הבניינים, וכולל דירות 3-5 חד׳ ודירות פנט׳ 5 חד׳.

קומת הקרקע של ארבעת המבנים כוללת חזית מסחרית, בשטח ברוטו לשיווק כולל של כ- 920 מ״ר, המחולק ל- 16 יחידות מסחריות בשטח ברוטו לשיווק כולל של כ- 856 מ״ר + 4 יחידות ממ״מ בשטח ברוטו לשיווק כולל של כ- 64 מ״ר.

פתרון החניה בפרויקט הינו עילי ותת קרקעי, באמצעות קומת מרתף אחת חלקית כולל סה״כ 166 מקומות חניה בתחום המגרש, כמו כן קיימות מקומות חניה נוספים מחוץ לשטח המגרש.

פתרון חניה למסחר ממוקם לאורך הרחוב בצמידות למגרש.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

להלן פרוגרמת השטחים מהיתר הבניה:

פרוגרמת שטחים מגרש 9 - בניינים A + B															
בנייני מגורים מעל חזית מסחרית המיועדים להשכרה															
מפלס	שימושים עיקריים					חלקי שירות									
	מגורים	מסחר	ממ"ד	מרפסת	קומה מפולשת	מבואות	חניה	אחסנה	מתקנים	ממ"ק	ממ"ד	לא מקורה	פירים	מרפסת
מרתף משותף						66	1,313		6				3	
קרקע		356			54	219		398	51	27			7	
1	386		3		378	74		67	7		50	94	422	26
2	824		6			79			7		100	368	9	26
3	749		6		19	79			7		100		8	67
4	749		6		11	79			7		100		8	67
5	749		6		11	79			7		100	18	8	67
6	699		6	50	28	79			7		100		8	58
7	587		4	45		62			6		75	145	8	48
גג						47						831	60	
סה"כ בניינים A+ B	4,744	356	35	95	87	862	1,313	465	106	27	625	1,456	541	359

פרוגרמת שטחים מגרש 9 - בניינים C + D															
בנייני מגורים מעל חזית מסחרית המיועדים להשכרה															
מפלס	שימושים עיקריים					חלקי שירות									
	מגורים	מסחר	ממ"ד	מרפסת	קומה מפולשת	מבואות	חניה	אחסנה	מתקנים	ממ"ק	ממ"ד	לא מקורה	פירים	מרפסת
קרקע														
1		383			47	185		371	52	27			4	
2	386		3		378	34		67	7		50	26	487	26
3	824		6			79			7		100	387	9	26
4	749		6		19	79			7		100		8	67
5	749		6		11	79			7		100		8	67
6	749		6		11	79			7		100	18	8	67
7	702		6	50	28	79			7		100		8	58
גג	587		4	45		62			6		75	145	8	48
						47						831	60	
סה"כ לבניינים C+ D	4,747	383	35	95	87	723	-	439	102	27	625	1,407	599	359
סה"כ למגרש 9	9,490.21	739.36	70.64	189.96	174.32	1,584.94	1,312.54	903.51	207.88	54.40	1,250.00	2,862.42	1,139.87	718.92

להלן תמהיל הדירות מהיתר הבניה:

תמהיל דירות מגרש 9 - השכרה						
פרטי הדירות	3 חד' מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	דירת גג 5 חד'	סה"כ
שטח נטו מפלס ראשי	91.1	91.5	102.7	119.9	148.0	
מרפסת	-	15.5	14.2	21.1	-	
מרפסת נוספת	-	5.5	-	-	-	
מרפסת גג	78.7	-	-	-	69.2	
מחסן	5.7	6.5	6.4	6.1	10.7	
קומה						
1			2			2
2	1		2	1		4
3		1	2	1		4
4		1	2	1		4
5		1	2	1		4
6		3	1			4
7		2			1	3
סה"כ לבניין טיפוסי	**1**	**8**	**11**	**4**	**1**	**25**
סה"כ ל - 4 בניינים	**4**	**32**	**44**	**16**	**4**	**100**

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

להלן תצלום חזית מבנים B+A:



להלן תצלום החזית המסחרית:



הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il



רמת הגמר של דירות המגורים מלאה וכוללת ריצוף גרניט פורצלן, חיפוי קרמיקה בחדרי שירותים ומקלחת, מטבחים, חלונות אלומיניום עם זיגוג כפול, מעקות למרפסות משולבות אלומיניום וזכוכית, תריסי גלילה, מיזוג מיני מרכזי, דלת פלדה רב בריחית וכו'.

רמת הגמר של היחידות המסחריות - ברמת גמר מעטפת, נצפה כי בתחום חלק מיחידות המסחר מבוצעות עבודות גמר.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

<u>שיווק הפרויקט</u>

המקרקעין שווקו במסגרת מכרז דירה להשכיר - שהוראותיו קובעות בין היתר כי כלל דירות המגורים שיוקמו בשטחו מיועדות להשכרה לתקופה של 15 שנה בתנאים מוגדרים, כאשר 25% מיח"ד יושכרו בשכ"ד מפוקח ויתרת יח"ד ושטחי המסחר ישווקו להשכרה בשוק החופשי.

להלן סטטוס ההשכרות בפרויקט:

דירות בשכר דירה מפוקח:	ביחס לכלל 25 יח"ד בשכר דירה מפוקח נחתמו הסכמי שכירות.
דירות בשכר דירה חופשי:	ביחס לכלל 75 יח"ד בשכר דירה חופשי נחתמו הסכמי שכירות
יחידות מסחריות להשכרה:	ביחס לכלל 16 היחידות המסחריות בשטח ברוטו לשיווק כולל של כ- 856 מ"ר, נחתמו הסכמי שכירות לתקופה כוללת של 10 שנים כולל אופציות. מתוך 4 יחידות הממ"מ נחתם חוזה ביחס ליחידה אחת בשטח ברוטו לשיווק של כ- 14 מ"ר.
	שיעור שטחי המסחר המושכרים ללא שטחי הממ"ק הינו 100% ובשכלול שטחי הממ"ק שיעור שטחי המסחר המושכרים הינו 95%.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

7. המצב התכנוני

7.1. תכניות בניין עיר

המקרקעין נשוא חוות הדעת כלולים בתחום שיפוטה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל, חלות עליהם בין היתר התוכניות הרלוונטיות כדלקמן:

<u>תכנית מפורטת ג/10022, "מרכז רמת רבין- כרמיאל" פרסום לתוקף ברשומות 21/12/99 י.פ 4834:</u>

שטח התכנית: 70.0 דונם.

מטרת התכנית: איחוד וחלוקת מגרשים בתוך תחום התכנית, יצירת שטחים למבני ציבור, הקטנת שטחי מסחר, שינוי יעוד מגורים ב' למגורים ג' במגרשים מס' A1, C1, D1 איחוד וחלוקת שצ"פים והגדלתם, שינוי מיקום חניה ציבורית והתאמה לשטחי המסחר החדשים, שינוי יעוד ממגורים ג' משולבים מסחר לשטח מסחרי בלבד במגרש מס' 100B, התאמת הוראות התכנית בדבר בנוי או עיצוב אדריכלי, הקטנת כמו יח"ד.

מגרש נשוא חוות הדעת מסווג בייעוד מגורים ג' והינו חלק ממגרש A100 , להלן תשריט התב"ע:



הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

<u>רשימת תכליות:</u>

<u>אזור מגורים ג' משולב עם מסחר, מגרשים A-100, C-100, D-100</u>

א. האזור כולל 3 מגרשים למגורים ג' משולב עם מסחר.

ב. יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד בצד הפונה לכבישים מס' 11 ו-12 ויופסק בדרך משולבת מס 211, 244, 229, תותר קומת גלריה כקומה שניה מעל לקומה מסחרית, על פי התנאים המפורטים בסעיף 12 " הוראות והגבלות בניה". יותרו מחסנים בקומת הקרקע בלבד.

ג. כל החזיתות הפונות לרחובות 12/11 יכללו קולונדה.

ד. בניינים עם חזית מסחרית - תותר קומת מסחר + גלריה, 5-6 קומות מגורים, 2 קומות מגורים עליונות בנסיגה מחזית הרחובות 12/11. בניינים ללא חזית מסחרית- תותר קומת קולונדה 5-6 קומות מגורים, 2 קומות מגורים עליונות בנסיגה מחזית הרחובות 12/11.

ה. חניה עבור משתמשי המסחר תהיה במגרשי חניה ציבוריים ובמקביל לרחובות. חניה עבור המגורים ובעלי החנויות תהיה בשטח המגרש.

ו. המסחר שיותר ביעוד שטח זה יהיה מסחר בשילוב עם אזור מגורים. לכל שירותי המזון יידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של עירית כרמיאל.

ז. בקומה המסחרית במפלס הרחוב יותרו השימושים הבאים: חנויות לממכר קמעוני למוצרי מזון, כלי בית וגינה, סדקית, הלבשה, הנעלה, ריהוט, חשמל, בתי קפה וקיוסקים, מסעדות, פרחים, בתי מרקחת, מתנות, מעדניות, צילום, אלקטרוניקה, אופטיקה, ספרים וכלי כתיבה, משרדים וכל שימוש למבנה המסחר המתאים לתכלית. לא יורשו אולמי שמחה ודיסקוטקים. יש לדאוג שהשימושים לא יהוו מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים.

<u>הוראות והגבלות בניה:</u>

<u>אזור מגורים ג' משולב עם מסחר:</u>

- עיצוב הבניין הבסיסי- המבנה מורכז ממבנה מגורים בעל 3-5 דירות בקומה, הכניסה למגורים תהיה דרך הרחוב הראשי ודרך החצר הפרטית.
- תבנה קומת מסחר גבוהה עם אפשרות לגלריה, במגרש A-100 לאורך רחוב 11, ברחוב 12 עד דרך משולבת.
- קו בניין לרחוב ראשי- הבניין יוצמד לקו הבניין בקומת המגורים. קומת המסחר תהיה בנסיגה 3 מ' לפחות לעומק המגרש. מרווי זה יהיה חופשי מעמודים וישמש כשטח קולונדה שיצטרף לשטח המדרכה. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור לצמיתות והוא יחשב כשטחי שירות.
- מעבר לציבור- יש להבטיח זכות מעבר לציבור מחת למבנה בהמשך לדרכים המשולבות 229,224,211 עד לרחובות 12,11. מעבר ציבורי זה יהיה בגובה 3 קומות וברוחב 10 מ' לפחות.
- בכל מגרש יש להבטיח שטח פרטי פתוח ללא חניות במקומות מרוכזים בשיעור של 7 מ"ר ליח"ד, ויהיה חלק מפיתוח החצר.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

<u>בניינים עם חזית מסחרית</u>:

- קומת מסחר גבוהה+ גלריה, 5-6 קומות מגורים מדורגות, 2 קומות עליונות בנסיגה של 1.5 מ׳ מקווי מעקות הקומה מתחתן (כלפי רחובות 12/11). המסחר מלווה בקומת עמודים (קולונדה), לכל אורכו.
- בקומת המסחר הגבוהה תותר גלריה לחנות (במפלס הגלריה).
- בקומת הקרקע תהיה קומת כניסה לבנייני המגורים ויותרו בה מחסנים ושטחי שירות בנוסף למסחר.
- מפלס הגלריה יוצמד ליחידת המסחר בלבד ללא אפשרות פיצול ליחידת רישום אחת.
- חמש קומות המגורים ידורגו לפחות 2 דרוגים כלפי חזית הרחוב הראשי בעומק של 1.5 מ׳ לפחות כל אחת.
- 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה של 1.5 מ׳ לפחות מקווי מעקות הקומה מתחתן, שטח כל אחת מהקומות העליונות (קומת הגג) לא יעלה על 70% משטח הקומה מתחתן.

תכנית מפורטת 208-0316273, "שינוי ייעוד בחלק ממגרש A-100" פרסום לתוקף ברשומות 08/11/2016 י.פ 7378:

דברי הסבר לתכנית:	התכנית מציעה חלוקה של מגרש A-100 לתאי שטח חדשים (תאי שטח 8, 9, 11,10). התכנית מציעה גם שינוי ייעוד בתא שטח 8 מיעוד "מגורים ג'" ליעוד "מבני ציבור" על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה להקמת מתחם לדיור מוגן הכולל יח"ד להשכרה לקשישים, בהתאם להנחיות משרד העלייה והקליטה. תא שטח 9: א. ישמר בו היעוד המקורי המפורט בתכנית ג/10022. ב. יוקטן מספר יח"ד ביחס לשטח מ-150 יח"ד ל-100 יח"ד. ג. ישמר שטח מסחרי של 750 מ"ר על פי המפורט בתכנית ג/10022.
שטח התכנית:	16.721 דונם.
סוג איחוד וחלוקה:	ללא איחוד וחלוקה.
מטרת התכנית:	שינוי יעוד בחלק ממגרש A-100 למבנה ציבור לצורך הקמת דיור מוגן במרכז רמת רבין.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד של תא שטח 8 מיעוד מגורים ג' ליעוד מבני ציבור הכולל דיור להשכרה לקשישים, הכולל 230 יח"ד.

ב. הפחתת מספר יח"ד בתא שטח 9 , מ-150 יח"ד ל-100 יח"ד.

ג. קביעת זכויות והוראות בניה לדיור להשכרה לקשישים.

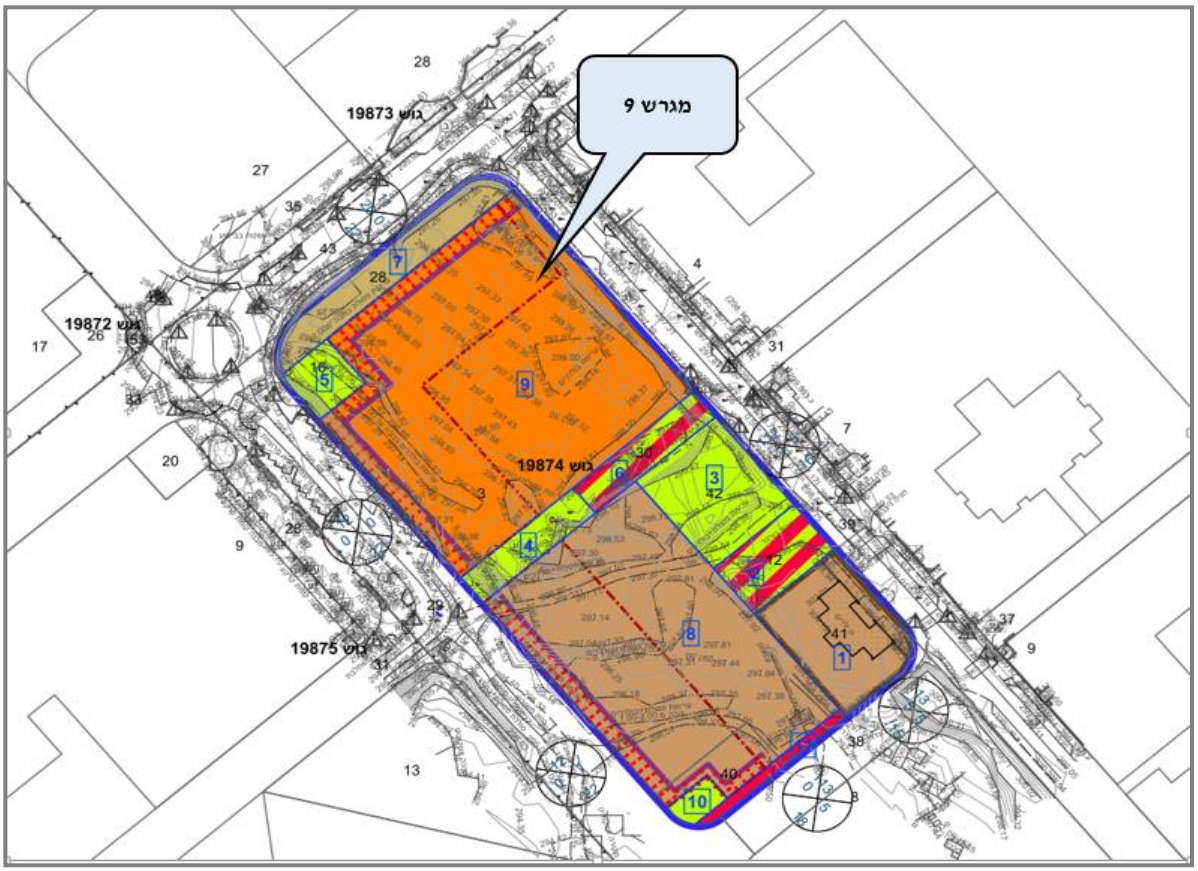
ד. קביעת הסדרי תנועה וחניה.

ה. שינוי יעוד ממגורים ג' וחניון להרחבת כביש (תא שטח 11).

ו. שינוי יעוד מחניון דרך משולבת (תא שטח 2)

ז. שינוי יעוד ממגורים לש.צ.פ. (תא שטח 10)

מגרש 9 נשוא חוות הדעת מסווג בייעוד מגורים ג', להלן תשריט התב"ע עם סימון המגרש נשוא חוות הדעת:



הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

<u>ייעודי קרקע ושימושים:</u>

<u>מגורים ג':</u>

שימושים: בהתאם לשימושים המותרים בתכנית ג\10022 המאושרת

א. יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד בצד הפונה לכביש.

ב. כל החזיתות הפונות לרחוב יכללו קולונדה.

ג. בניינים עם חזית מסחרית תותר קומת מסחר + גלריה

ד. חניה עבור משתמשי המסחר תהיה במגרשי חניה ציבוריים ובמקביל לרחובות. חניה עבור המגורים ובעלי החנויות תהיה בשטח המגרש.

אדריכלות: הוראות תכנית ג\10022, ממשיכות לחול על תא שטח זה.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא השטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים	9	6,657	(8)13,000	4,000	(1)	4,000	40	100	(6) 30	8	0	(9) 5		0
מגורים ג'	מסחר	9		750		(1)		40		(6) 7.5	2	0	(9) 5	0	0

הערות לטבלה:

- גובה הבניין בתא שטח 9 - קומת מסחר קמעונאי בגובה של 4.5 מ', מעליהן משרדים בגובה של 3 מ' ומגורים 22.5 מ', סה"כ 30 מ'.
- מתוך הזכויות הרשומות לעיל 3,000 מ"ר יהיה עבור קירוי של 30 מ"ר לכל יח"ד.
- קווי הבניין הצדדי כמסומן בתשריט.

תנאים למתן היתר בניה: תנאי מוקדם לאישור בקשה להיתר בניה יהיה הצגה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי, וכן תכניות פיתוח תחבורה ותשתיות אשר יוצגו על פי רמת פרוט שתקבע לפני הגשת בקשה למידע או הגשת בקשה להיתר. התאמת גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר לגובה הכבישים בתיאום עם מהנדס העיר.

לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים, מדרכות, עבודות תאורת רחוב, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול, וכן עבודות מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש.

לא יינתן היתר בניה אלא אם התקבל אישור של משרד הבריאות לתכנון המפורט של מערכות השתייה וההשקיה ויחסי הגומלין ביניהן, כולל האמצעים למניעת חיבורי כלאיים בין שתי המערכות, שיועבר לעיון ואישור לשכת הבריאות הרלוונטית.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימאליות באישור מהנדס העיר.

תעודת גמר - תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה סיום עבודות הפיתוח במגרש, בניית חניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים פסולת ועודפי בניה, וכן יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים, ביוב, חשמל וטלפון. על מבקש הבקשה להיתר, להשלים פיתוח תשתיות בתחום המתחם הספציפי טרם הוצאת היתרי אכלוס.

תנאי למתן היתר אכלוס יהיה השלמת ביצוע כל מרכיבי הפיתוח והתשתיות הקשורים לבניה המבוקשת.

חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות וסימונם בתכניות הפיתוח שיוגשו לוועדה המקומית לאישורה.

חלוקה ו/או רישום: תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה לצורך רישום ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

חשמל: תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים בתקנון.

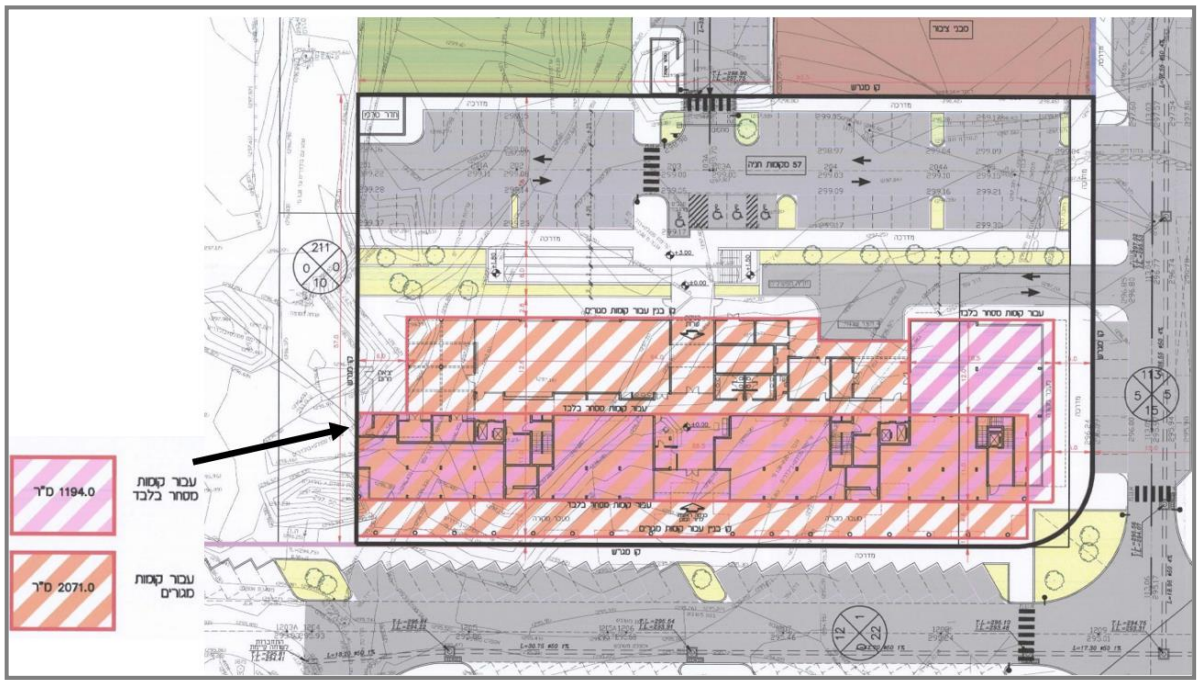
על אף האומר לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

ניהול מי נגר: ככלל יעשה הטיפול במי הנגר העילי בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/4. באזור א'1, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה ,החדרה והעשרת מי-תהום.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיועדים, בתחום תכנית בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

להלן תשריט הבינוי מתוך מסמכי התכנית:



תכנית מס ג/21056, "תכנית מתאר מפורטת לגגונים, קרויים ומצללות במבני מגורים ברחבי העיר-כרמיאל" פרסום לתוקף ברשומות 16/02/2016:

הוראות בניה: התכנית מאפשרת תוספת של עד 30 מ"ר ליח"ד. היקף הקירוי, הגגון ו/או המצללה בכל מבנן, יקבע ע"י מהנדס הועדה המקוימת בהתאמה אדריכלית למקום ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד כולל שטחי הקירוי הקיימים ו/או המאושרים בתב"ע החלה על המקום.

קו הבניין לקירויים, גגונים ו/או מצללות יהיה מינימום 1.5 מ' לכיוון הדרך הגובלת עם המגרש ולשטחים הציבוריים.

בינוי ופיתוח: שטח הבניה המותר: שטח הבניה הנכלל בתוכנית זו מיועד לקרוי מרפסות ויציאות בלבד ולמצללות. לא תתאפשר סגירות הקירוי/הגגון/ המצללה. לא תותר הרחבת דירות בשטח תוספת הקירוי.

מגבלות שימוש: גגונים המתווספים עפ"י תוכנית זו לא יהיו נגישים ולא יוכלו לשמש כמרפסות לקומה שמעליהם.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

7.2. רישוי - היתרים

תכנון הפרויקט נערך באמצעות האדריכל שוורץ בסנוסוף ממשרד אדריכלים "שורץ בסנוסוף ובוני ערים בע"מ"

היתר עבודות גידור וחפירה בתאריך 13/05/2019 התקבל היתר מס' 20190031 לביצוע עבודות גידור וחפירה במגרש.

היתר בניה מלא בתאריך 29/03/2020 התקבל היתר בניה מס' 20200023 להקמת ארבעה בניינים הכוללים כ"א 25 יח"ד. סה"כ 100 יח"ד להשכרה לטוח ארוך, חניון משותף ושטח מסחרי.

תעודת גמר: בתאריך 30/06/2022 התקבלה תעודת גמר לפרויקט, בהתאם להיתר בניה מס' 20200023.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

8. מצב משפטי

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על מקרקעין נשוא חו"ד זו.

הסקירה להלן נערכה לפי מיטב שיקול דעתנו המקצועי, אין לראות בה משום חוות דעת של משפטן אלא הצגת עיקרי סקירת המסמכים, אינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי מתחייב.

8.1. תקציר

- בתאריך 25.10.2018 זכתה חברת צמח המרמן בע"מ במכרז "דיור להשכרה לטווח ארוך" מס' צפ/268/2018 של חברת דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה של 176 יח"ד ושטחי מסחר בשלושה מתחמי משנה המוגדרים כ**מגרש 9 (בהתאם לתב"ע 0316273-208)** ומגרשים 100 ו- 106 (בהתאם לתב"ע ג/21282), הממוקמים בשכונת רמת רבין, כרמיאל.

במסגרת המכרז הוגדר בין היתר כי בתחום מגרש 9 יבנו לכל הפחות 100 יח"ד, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות, כאשר 25% מהדירות הנ"ל תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי, בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות, שטחי המסחר מיועדים למכירה כמקשה אחת או להשכרה בהתאם לעמידה בתנאים ובתחום מגרשים 100 ו- 106 יבנו לכל הפחות 76 יח"ד למכירה בשוק החופשי.

נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש 9 בהתאם לתב"ע 0316273-208 בלבד.

- בתאריך 03/02/2019 נחתם חוזה חכירה מהוון בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל, לתקופה של 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מתאריך 25.10.2018 ועד לתאריך 24.10.2116 + תקופת אופציה נוספת של 98 שנים שתחילתה מתום תקופת החכירה - נציין כי חוזה החכירה הינו חוזה אחד לכלל מגרשי המכרז.
- המקרקעין נשוא חוות הדעת בבעלות קרן קיימת לישראל.
- המקרקעין טרם עברו פרצלציה התואמת למגרש התכנוני.
- המועד הקובע: יום אישור ועדת המכרזים 25/10/2018.
- המועד לגמר אכלוס - שלב 42: תוך 39 חודשים מהמועד הקובע, לא יאוחר מיום 25/01/2022 – בהתאם לחוזה החכירה.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

8.2. נסחי רישום

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 26/01/2023 עולים ביחס למקרקעין עיקרי הפרטים כדלקמן:

גוש: 19874

חלקה: 3

שטח רשום: 11,831 מ״ר

בעלות: קרן קיימת לישראל

8.3. אישור זכויות

הוצג בפנינו אישור זכויות שהופק עבור חברת צ.מ.ח המרמן בע״מ, בתאריך 05/02/2023 ביחס לשלושת מגרשי המכרז (9, 100 ו- 106), להלן עיקרי אישור הזכויות ביחס למקרקעין נשוא חוות הדעת:

גוש: 19874

חלקה: 3

שטח: 16,079 (השטח מתייחס לשלושת מגרשי המכרז).

הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם צ.מ.ח המרמן.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 24/10/2116. פרטי השטחים המבונים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בניה בנכס (תוספת בניה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

נכון למועד אישור זה - הרישומים, הערות והפעולות (התחייבות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו׳) לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם) הם כדלקמן:

קיימת משכנתא ראשונה בדיסקונט לישראל ללא הגבלת סכום ע״ש צמח המרמן בע״מ.

נכון למועד אישור זה (05/02/2023 08:22) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה / הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי החכירה, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

8.4. חוזה חכירה

הוצג בפנינו העתק חוזה חכירה מהוון שנערך ונתחם ביום 03/02/2019 בין רשות מקרקעי ישראל לבין צ.מ.ח המרמן בע"מ.

להלן עיקרי ההסכם:

"המוחכר": המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: כרמיאל השטח: 16,079 ממ"ר בערך

גוש רשום: 19874 חלקות: 3

גוש רשום: 19875 חלקות: 3 (בחלק), 5 (בחלק), 11 (בחלק), 19 (בחלק), 40 (בחלק).

לפי תכנית מפורטת מס' ג/10022

מגרש(ים) מס' 100, מס' 106, לפי תכנית מפורטת מס' ג/21282

מגרש(ים) מס' 9, לפי תכנית מפורטת מס' 208-0316273

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ – 25.10.2018 ועד – 24.10.2116 .

"תקופת חכירה נוספת": 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": מתחם הכולל יח"ד להשכרה ומכירה.

"קיבולת הבניה": על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.

"התמורה": סך של 180,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת, החלה על המוחכר וטעונה הסכמת המחכירה.

יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי חוזה זה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד הנזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

"הערך היסודי של המוחכר": 197,802.20 ₪ (מאה תשעים ושבעה אלף שמונה מאות ושנים ₪ + 20 אג') ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"היעוד":

מגרש מס' 100 - מגורים ב' לפי תכנית ג/21282

מגרש מס' 106 - מגורים ב' לפי תכנית ג/21282

מגרש מס' 9 - מגורים ג' עם חזית מסחרית לפי תכנית 208-0316273

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מיום 25.01.2022.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

הצהרות והתחייבויות החוכר:

החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות אכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (25.01.2022).

במידה והחוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (25.01.2022) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת הרישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.

תנאים מיוחדים: חוברת המכרז צפ/268/2018 על מסמכיה ונספחיה והתנאים המיוחדים המפורטים בה מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.

8.5. הסכם עם דירה להשכיר

הוצג בפנינו העתק חוזה מוסכם ומותנה + לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בכרמיאל במסגרת מכרז מס' צפ/268/2018 שנערך ונחתם ביום 23/01/2019 בין דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לבין צ.מ.ח המרמן בע"מ.

להלן עיקרי ההסכם:

המכרז מהווה חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך, לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים, הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות, ותוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים

היזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם ועם סיום בנייתו להשכיר את הדירות במתחם לשוכרים, בהתאם להוראות הסכם השכירות ולדאוג לתחזוקת המתחם למשך כל תקופת ההשכרה.

הצהרות והתחייבויות היזם

- ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולן יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את הוראות דברי החקיקה החלים על שיווק המקרקעין ו/או את הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה ו/או את האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות החברה בקשר עם כך. האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינו למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות חוזה החכירה ונוהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת ובכפוף לכל דין.
- התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה.
- היזם לא ימכור, לא יסב ולא יבצע כל העברת זכויות מכל סוג ו/או לא יעניק אופציה להעברת זכויות. במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

תכנון והיתרים

- היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם, בהתאם לשלבי התכנון והבנייה, ולהוראות חוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון, להוראות הדין ו/או כל תקן החל על בנייה מהסוג שתבוצע במתחם וכיו"ב. תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.
- היזם מתחייב להמציא לאישור החברה את מסמכי התכנון המפורטים בנספח ג(2) בהתאם לשלבי התכנון והבנייה, מבלי לגרוע מחובתו לאשר את התכניות מול כל גורם נוסף, לרבות רמ"י. רק לאחר אישור מסמכים אלה על ידי החברה, יהא רשאי היזם להחתים את הבקשות להיתר בניה אצל רמ"י ולהגישן לאישור ולחתימת הועדה המקומית.
- מסמכי התכנון והבקשות להיתרים יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות הדין, התב"ע ובנספחים ג(1), ג(2) וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

הבניה ולוחות הזמנים לבניה

- לצורך ביצוע עבודות הבנייה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מתחייב היזם להתקשר עם קבלן ראשי מטעמו, אשר יעמוד בכל התנאים המפורטים נספח ג(12) במצטבר. ניתן להתקשר עם מספר קבלנים ראשיים ובמקרה כזה יידרש כל אחד מהם בנפרד לעמוד בתנאי נספח ג(12).
- היזם מתחייב לבצע את הבנייה רק באמצעות הקבלן ומתחייב שהקבלן יקרא ויבדוק בעיון את הסכם זה, על נספחיו, טרם ההתקשרות עמו. היזם לא יהא רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר, אלא במקרים חריגים בלבד שיקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם למפרט הטכני שבנספח ג(1). המפרט הטכני הינו מפרט הכולל את דרישות המינימום של החברה בקשר עם בניית המתחם והינו אחיד לכל הדירות. אם היזם יבקש לשדרג את המפרט לדירות ולשטחים המשותפים במתחם, על חשבונו, כי אז שדרוג המפרט יבוצע באופן אחיד לכל הדירות במתחם ולשטחים המשותפים בו, ללא יוצא מהכלל. בכל מקרה, נדרש אישור מראש של החברה לכל שינוי במפרט.
- עמידה בלוח הזמנים במהלך תקופת הבניה הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. היזם מתחייב לסיים את העבודות עד לסיום תקופת הבניה ולעמוד בכל אחד מלוחות הזמנים הקבועים בשלבי התכנון והבניה ובנספח ג(2).

השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה

- כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיו"ב.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

- עד למועד תחילת תקופת ההשכרה היזם יהא רשאי להשכיר ולאכלס דירות בבניינים אשר הוצא בגינן טופס 4, בכפוף לקיום הוראות כל דין שהן תנאי לאכלוס, בכפוף לקיום דרישות הביטוחים ובהתאם ליתר תנאי הסכם זה, אך תקופה זו לא תהווה חלק מתקופת ההשכרה ולא תיחשב במניין תקופת ההשכרה.
- היזם יהיה מחויב לכך שכל הדירות שיושכרו על ידו ישמשו למגורים בפועל של השוכר החתום עם היזם על הסכם השכירות ובני משפחתו. במקרה שיתברר ליזם שאיזו מהדירות שהושכרה על ידו אינה משמשת למגורים בפועל של השוכר החתום עמו על הסכם שכירות (בין אם הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה של ההסכם על ידי השוכר והיזם יהיה מחויב לפעול לסילוק יד השוכר באופן מידי בהתאם לכל דין. כמו כן, שוכר כאמור לא יורשה לממש את זכותו לתקופת שכירות נוספת.

דירות בשכר דירה מפוקח:

- המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מפוקח, אשר תחולקנה בין כל הבניינים (למעט בניינים שאינם מיועדים להשכרה ארוכת טווח) בשיעור דומה בכל בניין. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.
- שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי השמאי ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכר הדירה המפוקח למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.
- כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי.
- שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר הדירה למ"ר הנומינלי, שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן, ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע).
- שכר הדירה שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר.
- ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינאלי בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העדכון האמור (בגין שכר הדירה המפוקח הנומינאלי כפי שנקבע בשומה) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.
- לשכר הדירה המפוקח ייווספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות, וכפי שיעודכן בסמוך למועדי עדכון השומה.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר. דמי האחזקה למ״ר שייקבעו בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינאלי למ״ר כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות.

- סכום דמי האחזקה למ״ר שיגבו על ידי היזם בגין דירות בשכר דירה מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

דירות להשכרה בשוק החופשי

שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה- ״תקופת השכירות״ ו- ״תקופת האופציה״, בהתאמה). לאחר תום התקופות כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תחילת תקופת שכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

בתקופת השכירות - יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר - כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר - כפי ששולמו שנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד

היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט וכל זכויות היזם בהם לא ישועבדו לטובת צד ג׳ כלשהו, למעט לטובת גוף מממן אשר העמיד ליזם את ההלוואה, להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה.

יצירת שעבודים כאמור על חלקים ו/או שטחים במתחם, שאינם הדירות תתאפשר רק לאחר שאושר על ידי החברה הסכם המימון שעל פיו תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בחלקי המתחם המיועדים להשכרה ארוכת טווח.

טיוטת הסכמי המימון וכן השעבודים שיבקש היזם לבצע בקשר עם ההלוואה יובאו לאישור החברה מראש. החברה מתחייבת לאשר את בקשת היזם, ככל שיבקש, לרשום שעבוד לטובת גוף מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה, ולו בלבד, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

ניהול ואחזקת המתחם

היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם.

לצורך הענקת שירותי האחזקה למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול והתחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר על- ידי החברה.

היזם יהיה רשאי להעניק את שירותי האחזקה בעצמו, חלף התקשרות עם חברת אחזקה, אם יציג עמידה בתנאי הניסיון המפורטים בחוזה.

מיסים ותשלומים

כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין יחולו על היזם החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק.

חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ״י.

רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה

היזם מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו בסמוך לאחר קבלת כל המסמכים הדרושים לפי כל דין וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מס׳ בתים משותפים) על פי חוק המקרקעין, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

קנסות

בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת ההשכרה ישלם היזם לחברה קנס בשיעור של 1,500 ₪ בתוספת מע״מ כדין עבור כל מקרה הפרה ו/או סך של 5,000 ₪ בתוספת מע״מ כדין עבור כל הפרה מתמשכת. סכום קנסות שהיזם יידרש לשלם לפי סעיף זה לא יעלה על 150,000 ₪ עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 150,000 ₪, אזי היתרה מעבר ל-150,000 ₪ תבוא בחשבון בגין סכום הקנסות של החודש העוקב.

לסכומים הנקובים בסעיף זה יתווספו הפרשי הצמדה בהפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, ומע״מ כדין.

ערבויות לקיום ההסכם

- להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ימציא היזם לידי החברה במועד חתימת הסכם זה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, בסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות- להלן ערבות לתקופת הבנייה.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

- בגמר בניית השלד של כל הבניינים במתחם, בכפוף לאישור החברה ובתנאי שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד, תופחת הערבות לתקופת הבניה, לבקשת היזם, לסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות. הערבות לתקופת הבניה תהא בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה, ובכפוף למסירת הערבות לתקופת ההשכרה.
- היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובכפוף למסירת הערבות לתקופת ההשכרה.

8.6. הסכם ניהול ותפעול הפרויקט

חברת ניהול: הוצג בפנינו הסכם ניהול לביצוע עבודות ניקיון ואחזקת המבנה, אשר נחתם בתאריך 01/02/2022 בין חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ לבין חברת רועיקום בע"מ, ממנו עולה בין היתר כי בגין כלל שירותי הניהול והאחזקה, ישולם לחברת רועיקום סך חודשי של 25 א' ₪ בתוספת מע"מ למשך 6 חודשים ראשונים וסך של 30 א' להמשך תקופת ההתקשרות.

ניהול השכרות: בהתאם לדיווח היזם, ניהול הדיירים, לרבות מציאת השוכרים, החלפות רוכשים וכו' יעשה באמצאות משרד "תיווך קידמה", בתמורה לסך בגובה דמי שכירות חודשיים בגין כל החתמה על הסכם שכירות - לא הוצג בפנינו הסכם חתום.

הסכמי שכירות: בהתאם לדיווח היזם, ייצוג משפטי, לרבות החתמות על הסכמי השכירות יעשה באמצאות משרד "שחף סלעי גולדנברג עורכי דין", בתמורה לסך בגובה דמי שכירות חודשיים בגין כל החתמה על הסכם שכירות - לא הוצג בפנינו הסכם חתום.

בהתאם למפורט לעיל, סך עלויות הניהול והתפעול של הפרויקט, בהנחת תחלופת שוכרים בטווח זמן של כל 2-3 שנים, מוערך בטווח של כ- 800 ₪ כולל מע"מ לחודש ליח"ד, מגלם עלויות חשמל ותחזוקה שוטפת, בהתאמה עלות שנתית ביחס ל- 100 יח"ד בסך כולל של כ- 960,000 ₪ כולל מע"מ.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

9. סקירת ענף שכירות ארוכת טווח

9.1 כללי

שוק השכירות למגורים בישראל מתנהל בעיקרו ע"י משכירים פרטיים ומאופיין בשוק חופשי בהסכמי שכירות קצרים.

במטרה להגדיל את היצע השכירות בישראל בכלל והשכירות ארוכת הטווח בפרט, כמו גם לייצר מנגנוני פיקוח על ההשכרה ארוכת הטווח, במסגרת החלטת הממשלה דר/31 הוחלט על הקמת חברה ממשלתית "דירה להשכיר", שבין מטרותיה איתור ושיווק של מתחמים למטרת דיור להשכרה אורכת טווח.

בנוסף, נקבעו החלטות רגולטוריות שונות שמטרתן לעודד השכרה ארוכת טווח, בכללן הכללת השכרה ארוכת טווח תחת הגדרת דיור בהישג יד, הכללת השכרה אורכת טווח תחת חוק עידוד השקעות הון וכו'.

9.2 חברת דירה להשכיר[1]

"דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ, נמצאת בבעלות מלאה של המדינה.

החברה הוקמה על מנת לקדם את תחום "שכירות ארוכת הטווח" בישראל כמו גם נושאים נוספים בתחום הדיור. חברת "דירה להשכיר" הוסמכה להוות זרוע הביצוע של ממשלת ישראל כגורם המתכנן ומבצע פרויקטים לדיור. במסגרת זו קיבל קבינט הדיור החלטה על-פיה החברה תוביל את התכנון והשיווק של אלפי יחידות דיור ברחבי הארץ. כמו כן, הוסמכה החברה להיות אחד משלושת הגופים הבלעדיים שיוכל להגיש תכניות לוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) שמטרותיה הן הגדלה מהירה של היצע הדיור ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך (בכלל זה, דיור להשכרה לטווח ארוך, יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת ומעונות סטודנטים).

בין יעדי החברה נכללים:

- איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטרנטיבי לרכישת דירות
- הובלת תכנון ופיתוח של שכונות מגורים וקידום סטטוטורי של מתחמים.
- פיתוח שוק מוסדי לדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל.
- רכישה, השכרה ומכירה של קרקע ובנייני מגורים.
- שיווק מתחמים הכוללים דיור להשכרה לטווח ארוך.
- ביצוע הסדרי קניין ופדיון קרקע במתחמים.
- ניהול השיווק של מתחמים במכרזי קרקע במתכונות דיור להשכרה.
- ניהול ופיקוח אחר הזוכים במכרזים לדיור להשכרה לטווח ארוך החל משלב הזכייה ועד לתום תקופת השכרת יחידות הדיור.

[1] נלקח מאתר חברת דירה להשכיר.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

9.3 הטבות מס - דיור להשכרה

בהתאם לפרק השביעי לחוק עידוד השקעות הון והחוק לעידוד בניית דירות להשכרה, על הרחבה או רכישה של מבנה להשכרה למגורים יחולו ההטבות הבאות, בכפוף לתנאים בחוק:

- פחת מואץ בגובה 20% לשנה.
- פטור ממס השבח החל על חלק השבח הריאלי מהמועד הקובע.
- שיעור מס מופחת על הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה/השכרה לחברה כתלות בתקופת ההשכרה.

בהתאם לחוק מס ערך מוסף - מע"מ, קיים פטור ממס לדירות להשכרה, בכפוף לתנאים בחוק:

- השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממע"מ.
- מכירת אותו חלק מהבניין אשר היה מושכר במשך חמש שנים לפחות ונהנה מהטבות המס האמורות לעיל, תהיה אף היא פטורה ממע"מ.
- בעסקאות פטורות ממע"מ לא ניתן לקזז תשלומי מע"מ ששולמו עבור הקמת/רכישת דירות המגורים.

9.4 מכרזי דיור להשכרה ארוכת טווח -במסגרת מכרזי "דירה להשכיר"

בשנים האחרונות שווקו על ידי רשות מקרקעי ישראל וחברת דירה להשכיר מכרזים רבים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, להלן פירוט המכרזים ששווקו בשנתיים האחרונות:

מספר מכרז	מיקום	תאריך ועדת מכרזים	זוכה	יח"ד להשכרה	יח"ד למכירה	סה"כ יח"ד	שכ"ד מפוקח	הוצאות פיתוח	סכום זכיה	קרקע+ פיתוח ליח"ד	תקופת השכרה
259/2022	באר יעקב, מתחם יב	29/12/2022	פרשקובסקי	273		273	50%	48,343,739	137,888,885	682,171	20
259/2022	באר יעקב, מתחם יג	29/12/2022	אשטרום רנט	292		256	50%	44,471,772	111,000,000	607,312	20
278/2022	רמת גן, תל השומר	29/12/2022	אשטרום רנט	125		125	50%	15,506,517	127,610,000	1,144,932	20
165/2022	רמת גן, תל השומר דרום	20/12/2022	אקרו ש.מ.	209		209	50%	28,802,043	175,180,555	975,993	20
183/2022	כרמיאל, רבין	19/12/2022	שגראוי יזום ובניה	91		91	25%	9,319,194	7,666,669	186,658	15
394/2021	נוף הגליל, מול התבור	25/07/2022	שגראוי יזום ובניה	184	92	276	25%	32,034,109	18,000,000	181,283	15
303/2021	לוד, רובע הבינלאומי	13/06/2022	עץ השקד, נופי בן שמן	375		375	50%	60,158,011	145,558,888	548,578	15
255/2021	ירושלים, צומת פת	23/05/2022	ריט אזורים	296		296	25%	25,500,166	290,000,000	1,065,879	20
298/2021	לוד, רובע הבינלאומי	24/03/2022	דונה דום	220		220	50%	37,552,436	122,555,180	727,762	15
297/2021	לוד, רובע הבינלאומי	03/03/2022	דונה דום	344		344	50%	55,283,413	205,555,180	758,252	15
211/2021	לוד, רובע הבינלאומי	24/02/2022	ריט אזורים	244		244	50%	39,939,084	175,000,000	880,898	15
227/2021	אשדוד, רובע י"ג צעירים	26/01/2022	דונה דום	440		440	25%	43,891,914	298,118,118	777,296	20
214/2021	אשדוד, פארק לכיש	13/01/2022	רמי שבירו	179		179	50%	27,055,839	135,588,889	908,630	20
294/2021	לוד, רובע הבינלאומי	26/12/2021	אשטרום פארק איילון	300		300	50%	45,316,223	217,700,000	876,721	15
129/2021	אשקלון, עיר היין	06/12/2021	דונה דום	500	205	705	50%		184,118,118		15

ניכר כי כמות החברות המובילות במשק, הניגשות למכרזים ומחירי הזכיה הגבוהים מעידים על רמת ביקושים גבוה מצד היזמים לפרויקטים להשכרה ארוכת טווח.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

9.5 קווים מנחים לעריכת שומות מקרקעין לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח

במהלך חודש מאי 2019 פורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים קווים מנחים לעריכת שומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח (קרקעות בייעוד השכרה ונכסים בדיור להשכרה), אשר לגביהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכרת הדירות, לתקופה שלא פחות מ- 5 שנים מיום האכלוס - "פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" מאי 2019- (להלן: "הקווים המנחים").

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

10. גישות לבחינת שווי הנכס

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- גישת ההשוואה (גישת השוק).
- גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת הגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

- גישת השוואה (או גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של נכס מקרקעין בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת הסחירות בהם. קביעת השווי עפ"י גישה זו נעשה תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

  גישה זו יישמה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע קיימים נתוני עסקאות ו/או היצע ברי השוואה.

- גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות) - מבוססת על אומדן שווי השוק של נכס מקרקעין ע"י היוון ישיר של ההכנסות השנתיות המתקבלות ו/או הצפויות להתקבל מהנכס לפי שיעור היוון ראוי. דהיינו משקפת את הערך הנוכחי של כלל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים. (פירוט ראה להלן).

  גישה זו יישמה בעיקר לנכסים מניבים כגון מרכזים מסחרים, מקבצי דיור ודיור להשכרה ארוכת טווח, מבני משרדים, תחנות דלק, בתי מלון וכד'.

- גישת העלות (או גישת השווי הפיזי) - מבוססת על אומדן שווי השוק של נכס מקרקעין על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי אילו הייתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

<u>בחירת גישת השומה הרלוונטית לחוות הדעת</u>:

ביחס לנשוא חוות הדעת, לאור העובדה שהנכס הנדון מיועד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 15 שנה ומכירה בשוק החופשי בתום תקופת ההשכרה, כאשר ביחס לחלק מיחידות המגורים קיימות התניות בתנאי שכר דירה מפוקח וביחס לשטחי המסחר קיימות התניות אי סחירות / מגבלות מימוש "כמקשה אחת", ניכר כי גישה הראויה לקביעת שווי השוק של המקרקעין כגמור הינה גישת היוון ההכנסות, על ידי בחינת הערך הנוכחי המתקבל בתזרים מזומנים תפעולי וביחס לנתון זה קביעת שווי המקרקעין במצבם (במתאם לקו מנחה פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח, מחודש מאי 2019).

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

11. אופן בחינת השווי והתייחסות מפורטת לפרויקט נשוא חוות הדעת

11.1 עקרונות / בסיס נתונים לבחינת שווי הנכס

קביעת שווי דירות קביעת שווי השוק של דירות המגורים למכירה, בתום תקופת ההשכרה, נקבעה בהתאם לממצאי סקר שוק המפורט להלן.

גידול בשווי דירות לאורך השנים מחירי הדירות הראליים בישראל עלו בשיעור ממוצע של מעל 2%, כאשר במהלך השנתיים האחרונות מחירי הדירות עלו בשיעורים גבוהים המגיעים לעשרות אחוזים. במסגרת חוות דעת זו, בהתחשב במועד המכירה בתום 15 שנות השכרה ובהנחת ניהול הפרויקט באופן שיבטיח שמירה על איכות הפרויקט, כמו גם הנחת שיפוץ קודם למכירה, הובא על ידינו בחשבון גידול שנתי בשווי דירות המגורים בשיעור של 1%.

שיפוץ ושיווק הובא בחשבון עלויות שיווק ושיפוץ לדירות להשכרה לפני מכירתן - בשיעור של 4% משווי הדירות כולל מע"מ.

חלוקת דירות הוצג בפנינו מייל משרון דון דויטש, רכזת בקרת פרויקטים בחברת דירה להשכיר, מתאריך 11/07/2021, ממנו עולה כי תמהיל חלוקת יח"ד לדירות שיושכרו בשוק החופשי ולדירות שיושכרו בשכר דירה מפוקח, שהועבר על ידי מזמינת חוות הדעת, מאושר. מהמסמך עולה כי 25 יח"ד ספציפיות הכוללות: 15 יח"ד בנות 3 חד' ו- 10 יח"ד בנות 4 חד', יושכרו בשכר דירה מפוקח, יתרת יח"ד יושכרו בשוק החופשי.

דמ"ש מפוקח נקבעה בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה עבור דירה להשכיר ע"י שמאית המקרקעין ורד אוהל הנכונה ליום 18/07/2021. בה נקבע כי דמ"ש בשוק החופשי לדירת 3 חד' בשטח של כ- 90 מ"ר הינם 3,000 ₪ המשקפים 33 ₪ למ"ר ולדירת 4 חד' בשטח של כ- 100 מ"ר, 3,500 ₪ המשקפים 35 ₪ למ"ר. בהתאמה נקצב בהתאם לתנאי המכרז מקדם תשלום של 80%.

בהתאמה לחוות הדעת, נחתמו הסכמי שכירות מול כלל 25 דירות הזכאים בסך של 2,400 ₪ ביחס לדירות 3 חד' ובסך של 2,800 ₪ ביחס לדירות 4 חד'.

דמ"ש חופשי ביחס לכלל 75 יח"ד המושכרות בשוק החופשי נחתמו הסכמי שכירות. הכנסות מדמי השכירות הובאו בחשבון בהתאם להסכמים.

שינוי דמ"ש בהתאם לנתוני המכרז, הדירות בשכר דירה מפוקח יעודכנו בהתאם לחוות דעת שמאית אחת ל- 3 שנים, והדירות בשוק החופשי יוצמדו למדד וניתן להעלות את שכ"ד בתקופת האופציה במגבלת של עד 5% - ללא מגבלת עליית שכ"ד בחוזים חדשים. נציין כי במסגרת תזרים המזומנים הובא בחשבון גידול בדמי השכירות עבור הדירות המפוקחות בשיעור נומינאלי של 3% - לאחר 3 שנים ולאחר 7 שנים (בהתאם לחלוקת תקופת האופציות מוגדרת במכרז 3 + 3 + 4) ולאחר מכן כל 3

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

שנים, ביחס לדירות השוק החופשי, הובא בחשבון גידול בדמי השכירות בשיעור נומינאלי של 5% - כל 5 שנים.

דירות מפוקחות 25 יח״ד (6 יח״ד בכל אחד מבניינים A, B ו- D ו- 7 יח״ד מבניין C) המהוות 15 דירות טיפוסיות בנות 3 חד׳ ו- 10 דירות טיפוסיות בנות 4 חד׳.

בהתאם לנתוני חוות דעת השמאית מטעם דירה להשכיר, דמי שכירות מפוקחים לדירות 3 חד׳ יעמדו על סך של 2,400 ₪ לחודש ודמי שכירות מפוקחים לדירות 4 חד׳ יעמדו על סך של 2,800 ₪ לחודש - נחתמו הסכמי שכירות בהתאמה.

דירות שוק חופשי 75 יח״ד (19 יח״ד בכל אחד מבניינים A, B ו- D ו- 18 יח״ד מבניין C) בתמהיל דירות מגוון הכולל דירות 3, 4 ו- 5 חד׳ טיפוסיות וכן דירות גג ודירות 3 חד׳ מיוחדות. דירות אלה שווקו להשכרה בשוק בהתאם למחירי השוק, ללא מגבלה - נחתמו הסכמי שכירות בהתאמה.

תזרים מזומנים תזרים המזומנים מתייחס לתקופת השכרה כוללת של 15 שנים, שתחילתה בתום תקופת ההקמה, כשבסיומה ישווקו כלל יח״ד למכירה בשוק החופשי.

שיעור היוון תזרים המזומנים הוון בשיעור של 5.5%, למשך 15 שנה ממועד התחלת ההשכרה, פירוט ראה להלן.

מע״מ בהתאם לדיווח החברה עפ״י יעוץ מקצועי שקיבלה, לפי הוראות חוק מע״מ, הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע״מ. בהתאם, מס התשומות אשר ישולם על ידי החברה בגין כלל עלויות הקמת הפרויקט לא יהיה ניתן לניכוי ויחשב כחלק מכלל עלויות הפרויקט לצורכי מס. בהתאמה, כלל ההכנסות וההוצאות בפרויקט, החייבות במע״מ לפי החוק, כוללת מע״מ.

שיעור תפוסה הובא בחשבון שיעור תפוסה של 100% ליח״ד בשכ״ד מפוקח ושיעור תפוסה של 97% ליח״ד בשכ״ד חופשי.

ניהול אחזקה שיווק מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין בכדי להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

תקציב האחזקה והניהול של הבניין כולל עלות שוטפת שנתית להפעלת הפרויקט במהלך תקופת ההשכרה. כמו כן, לחברת האחזקה עתידים להיות משולמים דמי האחזקה אשר ייגבו מדיירי הפרויקט, בכפוף למגבלות והוראות המכרז ביחס לדירות בפיקוח.

בהתאם למפורט בהרחבה לעיל, בהתאם להסכם שנחתם מול חברת רועיקום בע״מ ובהתאם לדיווח הסיכום מול משרד ״תיווך השקמה״ ומשרד שחף סלעי גולדברג ואומדני עלויות התחזוקה, במסגרת חוות הדעת הובאו בחשבון הוצאות ניהול ותחזוקה ליח״ד ההשכרה בסך של 800 ₪ לחודש כולל מע״מ וסך כולל של כ- 960 א׳ ₪ לשנה לכלל הפרויקט. במקביל הובאו בחשבון הכנסות מתשלומי ועד בית בסך

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

כולל של 474 ₪ ליח״ד כולל מע״מ (בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו) במתאם לשיעורי התפוסה, משקף הכנסה שנתית של כ- 582 א׳ ₪ לכלל הפרויקט.

ביחס לנתון הוצאות ניהול ותחזוקה, בדומה לגידול בשכ״ד הונח גידול בשיעור של 1% לשנה.

הוצאות תחזוקה הובא בחשבון היקף עלות שנתית לעבודות תחזוקה שוטפות, מעבר לעלויות ניהול ותחזוקה, בסך של 1,500 ₪ ליח״ד, וסך כולל של 150 א׳ ₪ לכלל הפרויקט.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

11.2 קביעת שיעור היוון לנכס הנדון

שיעור היוון לתזרים מזומנים נכון שיקבע על בסיס כלל מאפייני הנכס, רמת הסיכון של רכיב ההכנסות, רכיב אי הוודאות ביחס לצפי ההכנסות, היקף הנכס, מאפייני הביקוש וההיצע וכו'.

שיעור ההיוון ראוי שיקבע על בסיס נתוני השוואה הנשענים על עסקאות השוואה ברות מאפיינים דומים ו/או על בסיס "סכמת" כלל מרכיבי שיעור היוון מקובלים בתוספת לריבית חסרת סיכון במשק.

בפרק כ"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי פורט בין היתר כי שעיור היוון ראוי לתזרים הכנסות במיזם דיור להשכרה ארוכת טווח, נכון שיתבסס על שיעורי היוון מקובלים בנכסים מניבים, תוך דגש על נכסים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר.

ניתוח נתוני השוואה של עסקאות רכישה של מכרזי דיור להשכרה ארוכת טווח, תחת הנחות יסוד דומות במאפייניהם להנחות התחשיב בחוות דעת זו, ובכלל זאת הנחת גידול שנתי בשווי הדירות בטווח הנע בין 1% - 1.5%, משקפים ביחס למחיר הרכישה של הקרקע, שיעור תשואה הנע בין 4.3% - 6.5%.

עוד נציין כי הביקוש הער לרכישת המכרזים, כמו גם מאפייני החברות הזוכות במכרזים, מעידים על רמת הביקוש הגבוה ואמונה בתחום דיור ההשכרה ארוכת הטווח.

בנוסף, בקווים המנחים נקבע כי בהעדר בסיס נתוני השוואה ישירה של רכישת נכסים מניבים דומים, ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים המהווים אלטרנטיבת השקעה, תוך ביצוע מקדם התאמה לבסיס ההשוואה ובכלל זאת גילום השונות במאפייני הסיכון של נכסי ההשוואה לעומת הנכס הנבדק.

<u>השמאי הממשלתי</u>

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי ביום 04/08/2022 למחצית השניה של שנת 2021, עולים שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים:	6.7%
נכסים מסחריים:	6.7%
נכסי תעשיה ולוגיסטיקה:	6.7%

<u>דוחות כספיים</u>

בהתאם לפרסום דוחות כספיים של חברת מגוריט, נכון ליום 30.09.2022, שנערכה על ידי משרד פז כלכלה והנדסה, בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים בחולון, נקבע שיעור ההיוון לתזרים המזומנים של <u>5%</u>, בנוסף נקבע שיעור עליה צפוי של מחירי המכירה של דירות המגורים של <u>2%</u> לשנה.

בהתאם לדוחות הכספיים של חברת אזורים ליווינג הנכונות ליום 30.06.2022, שנערכה על ידי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקוביץ ושות', בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים באשדוד, אור יהודה ובפרויקט שכונת הרקפות בראשון לציון, נקבע שיעור ההיוון לתזרים המזומנים של <u>4.75%</u>, בנוסף נקבע שיעור עליה צפוי של מחירי המכירה של דירות המגורים של <u>1%</u> לשנה.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

בהתאם לפרסום דוחות כספיים של חברת אפריקה ישראל מגורים, נכון ליום 30.06.2022, שנערכה על ידי משרד פז כלכלה והנדסה, בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים בגליל ים, נקבע שיעור ההיוון לתזרים המזומנים של 4.75% ובפרויקט להשכרה ארוכת טווח בשוהם נקבע שיעור ההיוון לתרים המזומנים של 4.75%, בנוסף נקבע שיעור עליה צפוי של מחירי המכירה של דירות המגורים של 1% לשנה.

בהתאם לפרסום דוחות כספיים של חברת מגוריט, נכון ליום 31.12.2021, שנערכה על ידי משרד פז כלכלה והנדסה, בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים בבאר יעקב, נקבע שיעור ההיוון לתזרים המזומנים של 4.5%, בנוסף נקבע שיעור עליה צפוי של מחירי המכירה של דירות המגורים של 2% לשנה.

עסקה במקרקעין נשוא חוות הדעת

בהתאם לדיווח לרשות לניירות ערך מתאריך 22/1/2023 (לאחר המועד הקובע לחוות דעת זו), החברה מצויה בתהליך משא ומתן למכירת מלוא הזכויות במקרקעין בתמורה לסך של 134.7 מ' ₪ (בתוספת מע"מ עבור רכיב המסחר).

בהתאם לכלל מאפייני המקרקעין כמו גם כלל הנחות חוות הדעת ותזרים המזומנים התפעולי הצפוי, ניכר כי התמורה משקפת שיעור תשואה של כ- 5.35% ביחס לשטחי המגורים (בהנחת שיעור היוון של 6.9% ביחס לשטחי המסחר).

מסקנה

בשנים האחרונות ניכר כי קיימת רמת ביקוש גבוהה לרכישה של נכסים מניבים ע"י גורמים שונים (חברות ציבוריות, גופים מוסדיים, קרנות ריט ועוד).

ניתוח שיעורי התשואה המתקבל במכרזי קרקע לדיור להשכרה משקפים כאמור טווח שבין 4.3% - 6.5%.

ניכר כי היקף ההטבות בפרויקטים המיודעים להשכרה ארוכת טווח העומדים בקריטריונים המוגדרים בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, משפיעה על שיעור התשואה המבוקש.

שיעורי התשואה לנכסים מניבים בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הינם בטווח של 6.7%, ע"פ הקווים המנחים, בהעדר נתוני השוואה ממיזמי דיור להשכרה, ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים, תוך ביצוע התאמה לפי מקדם שינוע בין 70%-80% משיעור התשואה הכולל מנכסי משרדים.

בהתאם לכלל המפורט לעיל ועל רקע נתוני הפרויקט נכון למועד הקובע, כמו גם בהתבסס על כך שהתשואות המשתקפות בפועל בשוק המגורים, ביחס שבין מחירי השכירות למחירי המכירה הינן נמוכות באופן משמעותי מנכסים מניבים אחרים ובהתחשב בכלל ובהתחשב במאפייני הפרויקט ובהטבות המס בפרויקטים מסוג זה - קבענו שיעור היוון בסיסי של 5.5% לצורך תחשיבי תזרים המזומנים הצפוי בפרויקט.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

12. סקר מחירים

בתחום המקרקעין נשוא חוות הדעת, ניצב פרויקט מגורים משולב מסחר המיועד להשכרה ארוכת טווח לתקופה כוללת של 15 שנה. בסיום התקופה ישווקו כלל יח״ד ושטחי המסחר למכירה בשוק החופשי. נציין כי את שטחי המסחר ניתן להשכיר לשוכרים שונים או למכור לצד שלישי כמקשה אחת במהלך תקופת ההשכרה.

בהתאמה, לצורך בחינת שווי המקרקעין, ערכנו סקר שוק מקיף לבחינת ערכי שווי למכירה והשכרה של יח״ד למגורים וערכי שווי למכירה והשכרה של שטחי מסחר, בהעדר פרויקטים חדשים למגורים בשכונת רבין, נסקרו על ידינו גם עסקאות יד שניה בבניינים חדישים בשכונה.

12.1 סקר שוק דירות מגורים למכירה

כפי שפורט בהרחבה לעיל, במסגרת מכרז צפ/268/2018 בו זכתה חברת צמח המרמן במקרקעין נשוא חוות הדעת, זכתה החברה גם בזכויות החכירה במגרשים 100 ו- 106 (בהתאם לתב״ע ג/21282), הממוקמים בשכונת רמת רבין, כרמיאל.

בימים אלה מצויה החברה בשלבי גמר לפרויקט מגורים בתחום מגרש 100 שעתיד לכלול לכשיושלם 36 יח״ד בשני בנייני מגורים בני 4 קומות ופרויקט מגורים בתחום מגרש 106 שעתיד לכלול לכשיושלם 52 יח״ד בשני בנייני מגורים בני 5 קומות, כלל הדירות מיועדות למכירה בשוק החופשי.

להלן סימון מיקום מגרשים 100 ו- 106 על רקע תצלום אוויר:



הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

להלן ניתוח העסקאות שבוצעו בפועל בתחום מגרשים 100 ו- 106 :

תאריך מכירה	מגרש	בנין	מס' דירה	קומה	חדרים	שטח פלדלת (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מרפסת גג (מ"ר)	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
28/06/2021	106	2	23	4	3 חד'	84	12		1,270,000	15,119
07/07/2021	106	1	26	5	3 חד'	84	12		1,280,000	15,238
19/07/2021	106	1	7	1	3 חד'	85	12		1,240,000	14,588
19/07/2021	106	1	21	4	3 חד'	85	12		1,290,000	15,176
19/07/2021	100	4	8	1	3 חד'	87	12		1,350,000	15,517
06/01/2022	100	3	10	2	3 חד'	85	12		1,400,000	16,471
02/02/2022	100	3	14	3	3 חד'	85	12		1,430,000	16,824
16/03/2022	100	3	15	3	3 חד'	85	12		1,440,000	16,941
02/02/2021	100	4	11	2	4 חד'	106	12		1,510,000	14,245
16/06/2021	100	4	10	2	4 חד'	106	12		1,570,000	14,811
16/06/2021	100	4	14	3	4 חד'	106	12		1,530,000	14,434
16/06/2021	100	4	15	3	4 חד'	106	12		1,530,000	14,434
05/05/2021	106	1	8	1	4 חד'	108	12		1,420,000	13,148
16/02/2021	106	1	13	2	4 חד'	108	12		1,430,000	13,241
02/09/2021	106	1	18	3	4 חד'	108	12		1,500,000	13,889
07/07/2021	106	1	22	4	4 חד'	108	12		1,500,000	13,889
11/04/2021	100	4	9	2	4 חד'	111	12	11	1,580,000	14,234
19/05/2021	100	3	8	1	5 חד'	123	12		1,690,000	13,740
03/10/2021	100	4	5	1	5 חד'	123	12		1,780,000	14,472
15/12/2021	100	3	13	3	5 חד'	123	12		1,780,000	14,472
18/01/2021	100	3	16	3	5 חד'	123	12		1,650,000	13,415
18/08/2021	100	3	5	1	5 חד'	124	12		1,780,000	14,413
18/01/2021	100	3	17	4	דירת גג 5 חד'	121		125	1,880,000	15,537
25/01/2021	106	1	24	5	דירת גג 5 חד'	133		75	1,794,000	13,489

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

להלן ניתוח עסקאות יד שניה שבוצעו בבניינים חדישים בשכונת רמת רבין:

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר
019875-0012-029-00	02/06/2022	דירה	2000	73	3	1,350,000	18,493
019873-0014-019-00	15/08/2022	דירה	2001	75	3	1,200,000	16,000
019870-0003-014-00	14/06/2022	דירה	2013	77	3	1,330,000	17,273
019874-0005-021-00	04/09/2022	דירה	2000	80	3	1,480,000	18,500
019874-0004-051-00	05/09/2022	דירה	2005	84	3	1,330,000	15,833
019874-0004-052-00	06/10/2022	דירה	2005	84	3	1,320,000	15,714
019872-0010-044-00	22/06/2022	דירה	2009	85	3	1,405,000	16,529
019875-0003-000-00	16/03/2022	דירה	2020	85	3	1,440,000	16,941
019873-0009-031-00	18/09/2022	דירה	2001	86	3	1,300,000	15,116
019872-0014-015-00	13/04/2022	דירה	2000	88	3	1,170,000	13,295
019875-0011-000-00	12/01/2023	דירה	2004	103	3	1,440,000	13,981
019875-0009-043-00	08/07/2022	דירה	2009	104	3	1,635,000	15,721
019871-0008-087-00	22/06/2022	דירה	2013	110	3	1,450,000	13,182
019873-0009-022-00	20/07/2022	דירה	2000	115	3	1,450,000	12,609
019872-0017-129-00	24/08/2022	דירה	2000	80	4	1,360,000	17,000
019872-0017-047-00	25/05/2022	דירה	2001	88	4	1,280,000	14,545
019875-0011-000-00	06/03/2022	דירה	2006	88	4	1,590,000	18,068
019872-0017-055-00	25/07/2022	דירה	2000	90	4	1,300,000	14,444
019873-0007-004-00	08/09/2022	דירה	2000	90	4	1,270,000	14,111
019872-0017-063-00	14/06/2022	דירה	2003	93	4	1,310,000	14,086
019872-0017-181-00	22/03/2022	דירה	2000	95	4	1,435,000	15,105
019873-0014-034-00	29/05/2022	דירה	2000	95	4	1,300,000	13,684
019870-0003-026-00	05/12/2022	דירה	2000	97	4	1,600,000	16,495
019872-0017-094-00	24/10/2022	דירה	2002	97	4	1,440,000	14,845
019875-0041-000-00	13/07/2022	דירה	2014	98	4	1,560,000	15,918
019874-0141-006-00	07/07/2022	דירה	2019	98	4	1,650,000	16,837
019874-0009-054-00	07/02/2022	דירה	2000	100	4	1,195,000	11,950
019872-0010-075-00	21/02/2022	דירה	2000	100	4	1,400,000	14,000
019872-0014-008-00	31/05/2022	דירה	2000	100	4	1,580,000	15,800
019874-0005-070-00	24/03/2022	דירה	2002	100	4	1,465,000	14,650
019872-0004-029-00	20/10/2022	דירה	2002	100	4	1,370,000	13,700
019872-0011-047-00	28/11/2022	דירה	2003	100	4	1,590,000	15,900
019874-0141-014-00	05/08/2022	דירה	2017	101	4	1,895,000	18,762
019872-0017-157-00	01/09/2022	דירה	2002	103	4	1,325,000	12,864
019872-0016-052-00	11/11/2022	דירה	2000	105	4	1,515,000	14,429
019875-0012-005-00	11/09/2022	דירה	2006	105	4	1,540,000	14,667
019873-0052-089-00	22/07/2022	דירה	2017	106	4	1,650,000	15,566
019873-0018-000-00	22/11/2022	דירה	2000	110	4	1,880,000	17,091
019875-0041-000-00	25/08/2022	דירה	2006	110	4	1,570,000	14,273
019875-0041-000-00	30/08/2022	דירה	2008	110	4	1,540,000	14,000
019875-0041-000-00	10/02/2022	דירה	2007	115	4	1,380,000	12,000
019875-0041-000-00	12/06/2022	דירה	2014	116	4	1,550,000	13,362
019875-0041-000-00	21/06/2022	דירה	2008	118	4	1,600,000	13,559
019875-0041-000-00	04/04/2022	דירה	2007	119	4	1,650,000	13,866
019875-0011-000-00	27/06/2022	דירה	2005	124	4	1,430,000	11,532
019875-0041-000-00	07/04/2022	דירה	2014	124	4	1,590,000	12,823
019875-0011-000-00	02/10/2022	דירה	2014	125	4	1,700,000	13,600
019875-0041-000-00	26/10/2022	דירה	2014	125	4	1,950,000	15,600
019873-0014-036-00	02/11/2022	דירה	2000	126	4	1,500,000	11,905
019871-0008-031-00	13/06/2022	דירה	2013	126	4	1,630,000	12,937
019872-0009-030-00	03/04/2022	דירה	2008	127	4	1,470,000	11,575
019871-0008-091-00	19/05/2022	דירה	2014	128	4	1,500,000	11,719
019872-0012-000-00	29/05/2022	דירה	2000	130	4	1,670,000	12,846
019872-0011-048-00	30/03/2022	דירה	2003	130	4	1,430,000	11,000
019873-0056-000-00	06/07/2022	דירה	2004	130	4	1,460,000	11,231
019870-0004-006-00	06/02/2022	דירה	2001	133	4	1,685,000	12,669
019874-0147-021-00	06/12/2022	דירה	2013	137	4	2,070,000	15,109
019875-0041-000-00	22/05/2022	דירה	2007	140	4	1,650,000	11,786
019874-0139-012-00	17/08/2022	דירה	2018	141	4	1,970,000	13,972
019873-0018-000-00	24/05/2022	דירה	2004	168	4	1,700,000	10,119

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר
019870-0005-035-00	14/07/2022	דירה	2002	109	5	1,700,000	15,596
019872-0005-000-00	04/12/2022	דירה	2000	110	5	1,482,000	13,473
019873-0052-081-00	14/02/2022	דירה	2016	111	5	2,200,000	19,820
019870-0009-042-00	08/09/2022	דירה	2004	115	5	2,210,000	19,217
019875-0011-000-00	25/08/2022	דירה	2011	115	5	1,750,000	15,217
019875-0041-000-00	22/08/2022	דירה	2015	120	5	1,780,000	14,833
019875-0011-000-00	11/03/2022	דירה	2013	121	5	1,750,000	14,463
019872-0008-034-00	14/03/2022	דירה	2010	125	5	1,870,000	14,960
019871-0005-004-00	22/02/2022	דירה	2000	130	5	1,650,000	12,692
019870-0009-016-00	17/05/2022	דירה	2000	130	5	1,825,000	14,038
019871-0007-043-00	11/08/2022	דירה	2000	130	5	1,480,000	11,385
019873-0052-035-00	04/05/2022	דירה	2004	130	5	1,700,000	13,077
019875-0009-097-00	30/09/2022	דירה	2010	134	5	1,850,000	13,806
019874-0007-055-00	24/07/2022	דירה	2000	135	5	1,412,000	10,459
019874-0121-001-00	26/05/2022	דירה	2013	141	5	2,760,000	19,574
019874-0118-000-00	02/06/2022	דירה	2016	152	5	1,900,000	12,500
019871-0008-099-00	04/09/2022	דירה	2014	155	5	2,800,000	18,065
019875-0011-000-00	21/06/2022	דירה	2012	161	5	2,250,000	13,975
019875-0041-000-00	26/04/2022	דירה	2015	164	5	2,120,000	12,927
019872-0009-045-00	10/05/2022	דירה	2006	130	6	2,200,000	16,923

12.2 סקר שוק דמי שכירות למגורים

בהתאם לנתונים שהוצגו בפנינו, בפרויקט נחתמו חוזים ביחס לכלל 75 יח"ד להשכרה בשוק החופשי, להלן טבלת ריכוז החוזים בחלוקה לטיפוסי דירות:

טיפוס הדירה	מס' דירות מטיפוס	מס' דירות שהושכרו	שיעור הדירות שהושכרו	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת גג ממוצע (מ"ר)	דמי שכירות ממוצעים בהתאם להסכם	דמי שכירות למ"ר פלדלת בהתאם להסכם
3 חד' מרפסת גדולה	4	4	100%	89		74	₪ 3,410	₪ 38
3 חד'	17	17	100%	90	19		₪ 3,235	₪ 36
4 חד'	34	34	100%	101	14		₪ 3,903	₪ 38
5 חד'	16	16	100%	119	19		₪ 4,421	₪ 37
דירת גג 5 חד'	4	4	100%	146		69	₪ 5,500	₪ 38
סה"כ	**75**	**75**		**7,820**			**294,060**	

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

12.3 סקר שוק מסחר

לצורך הכנת חוות הדעת, ערכנו סקר שוק שעניינו בחינת מחירי מכירה וביקוש לחנויות בשכונת רמת רבין ובכלל העיר כרמיאל. נכון למועד הכנת חוות הדעת, נחתמו חוזים ביחס ל- 16 יחידות מסחריות מתוך 16 יחידות מסחריות בפרויקט ויחידת ממ"מ אחת מתוך 4 יחידות ממ"מ, להלן ריכוז ההסכמים שנחתמו:

בניין	מס' חנות	שטח ברוטו לשיווק (מ"ר)	תאריך חתימה	תקופה, כולל אופציות	שכ"ד למ"ר ברוטו	דמי שכירות חודשיים	שיעור היוון	מגלם שווי למ"ר	סה"כ שווי מלאי, לא כולל מע"מ	סה"כ שווי מלאי, בא' לא כולל מע"מ
A/B	1.0	77.0	23/06/2022	120 חודשים	95	7,300	6.9%	16,492 ₪	1,269,565 ₪	1,270 ₪
A/B	2.0	44.8	27/06/2022	120 חודשים	101	10,000	6.9%	17,610 ₪	1,739,130 ₪	1,739 ₪
A/B	3.0	54.0								
A/B	4.0	39.2	12/07/2022	120 חודשים	102	4,000	6.9%	17,764 ₪	695,652 ₪	696 ₪
A/B	5.0	33.2	09/03/2022	120 חודשים	115	3,810	6.9%	19,988 ₪	662,609 ₪	663 ₪
A/B	6.0	41.1	27/06/2022	120 חודשים	105	4,300	6.9%	18,217 ₪	747,826 ₪	748 ₪
A/B	7.0	44.8	31/03/2022	120 חודשים	100	12,500	6.9%	17,308 ₪	2,173,913 ₪	2,174 ₪
A/B	8.0	80.8								
A	ממ"מ	15.0			50	750	7.0%	8,571 ₪	128,511 ₪	129 ₪
B	ממ"מ	18.0			50	899	7.0%	8,571 ₪	154,063 ₪	154 ₪
C/D	9.0	80.8	31/03/2022	120 חודשים	98	12,300	6.9%	17,031 ₪	2,139,130 ₪	2,139 ₪
C/D	10.0	44.8								
C/D	11.0	41.1	02/10/2022	120 חודשים	111	8,200	6.9%	34,740 ₪	1,426,087 ₪	1,426 ₪
C/D	12.0	33.2								
C/D	13.0	67.3	12/07/2022	120 חודשים	104	7,000	6.9%	18,102 ₪	1,217,391 ₪	1,217 ₪
C/D	14.0	52.4	27/06/2022	120 חודשים	108	5,681	6.9%	18,854 ₪	987,969 ₪	988 ₪
C/D	15.0	44.8	27/06/2022	120 חודשים	108	4,854	6.9%	18,854 ₪	844,110 ₪	844 ₪
C/D	16.0	77.0	09/03/2022	120 חודשים	94	7,250	6.9%	16,379 ₪	1,260,870 ₪	1,261 ₪
C/D	ממ"מ	16.6			50	828	7.0%	8,571 ₪	141,994 ₪	142 ₪
D	ממ"מ	14.3	27/06/2022	120 חודשים	50	716	6.9%	8,696 ₪	124,443 ₪	124 ₪
	סה"כ	**919.7**				**90,387**			**15,446,826 ₪**	**15,713 ₪**

להלן ריכוז נתוני ביקוש לשכירות לחנויות בשכונת רמת רבין ובסביבה:

גו"ח	כתובת	תאריך	שטח רשום במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
18982-392	הגליל 2	28/10/2022	100	1,600,000	16,000
19232-30	קק"ל 92	16/06/2022	39	1,000,000	25,641
18987-198	מורד הגיא	16/05/2022	19	680,000	35,789
19062-13	נתיב הלוטוס 3	14/02/2022	24	725,000	30,208
19875-9	ההגנה 37	28/07/2020	23	350,000	15,217

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

12.4 מסקנות לקביעת ערכי שווי שוק בפרויקט

<u>מגורים מכירה שוק חופשי</u>

בהתאם לממצאי הסקר ובהתייחס למאפייני הפרויקט נשוא החוות הדעת ובכלל זאת מיקומו, שטח הדירות, חלוקתן, להערכתנו ניתן לאמוד את מחירי המכירה לדירות בשוק החופשי בטווח שנע בין 14 - 16 א' ₪ למ"ר פלדלת.

<u>מגורים השכרה</u>

בהתאם לממצאי הסקר ובהתייחס למאפייני הפרויקט נשוא החוות הדעת ובכלל זאת מיקומו, שטח הדירות, חלוקתן והנתון כי נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכלל היחידות בשכר דירה מפוקח ו- 72 יח"ד מתוך 75 יח"ד בשכר דירה חופשי, להערכתנו ניתן לאמוד את דמי השכירות חודשיים למ"ר פלדלת לדירות להשכרה בשוק החופשי בטווח שנע בין 36-38 ₪.

דמי השכירות לדירות בשכר דירה מפוקח נקבעו בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו בפועל, זאת במתאם לשומה שנערכה ע"י שמאי מטעם דירה להשכיר/רמ"י, בשיעור 80% מגובה דמי שכירות בשוק החופשי.

<u>מסחר</u>

בהתחשב במיקום המקרקעין, צורת ואופי החזית המסחרית המתוכננת, היקף המסחר וחלוקתו לשטחים קטנים ובהתבסס על הסכמי השכירות שנחתמו בפועל, ניכר כי ניתן לקצוב דמ"ש ממוצעים כמפורט להלן:

לחנויות בשטח 30-40 מ"ר דמ"ש ממוצעים של כ- 110 ₪, משקפים בהתאמה שווי של כ- 20 א' ₪.

לחנויות בשטח 50 מ"ר דמ"ש ממוצעים של כ- 100 ₪, משקפים בהתאמה שווי של כ- 18 א' ₪.

לחנויות בשטח 60-70 מ"ר דמ"ש ממוצעים של כ- 95 ₪, משקפים בהתאמה שווי של כ- 16-17 א' ₪.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

13. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת

בבואנו לבחון את שווי השוק של נשוא חוות הדעת, הבאנו בחשבון בין היתר את עיקרי הגורמים והשיקולים כדלקמן:

13.1 הובא בחשבון מיקום המקרקעין בשכונת רמת רבין, כרמיאל.

13.2 הובא בחשבון הנתון לחברה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין מתוקף זכייתה במסגרת מכרז "דיור להשכרה לטווח ארוך". הובא בחשבון הנתון כי בין החברה לבין רמ"י נחתם חוזה חכירה אחד בלבד ביחס לשלושת המגרשים.

13.3 הובא בחשבון העובדה כי במסגרת המכרז הוגדר בין היתר כי בתחום מגרש 9 יבנו לכל הפחות 100 יח"ד, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות, כאשר 25% מהדירות הנ"ל תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי, בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות, שטחי המסחר מיועדים למכירה כמקשה אחת או להשכרה בהתאם לעמידה בתנאים.

13.4 הנתון כי בתאריך 13/05/2019 התקבל היתר מס' 20190031 לביצוע עבודות גידור וחפירה במגרש.

13.5 הנתון כי בתאריך 29/03/2020 התקבל היתר בניה מס' 20200023 להקמת ארבעה בניינים הכוללים כ"א 25 יח"ד, סה"כ 100 יח"ד להשכרה לטוח ארוך ובתאריך 30/06/20222 התקבלה תעודת גמר במתאם להיתר.

13.6 הנתון כי בהתאם לדיווח היזם, מועד תחילת תקופת ההשכרה הינו תחילת חודש יולי 2022, קרי יתרת תקופת ההשכרה נכון למועד הקובע לחוות דעת זו הינו 14.5 שנים.

13.7 הנתון כי נכון למועד הקובע הושלמה הקמת המבנים.

13.8 הנתון כי נכון למועד הקובע נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכלל יח"ד.

13.9 הנתון כי נכון למועד חו"ד נחתמו חוזי שכירות ביחס לכלל 16 היחידות המסחריות, והסכם בגין יחידת ממ"מ אחת מתוך 4 יחידות ממ"מ.

13.10 הובא בחשבון סטנדרט הבניה והגמר הקיימים.

13.11 הובא בחשבון הנתון כי נכון למועד חוות הדעת טרם הושלם הליך רה פרצלציה - רישום מחדש התואם לחלוקה התכנונית המאושרת, הונח כי לאמור לא קיימת השפעה על שווי המקרקעין.

13.12 הנתון כי דמי השכירות לדירות בשכר דירה מפוקח נקבעו לפי מקדם של 80% ביחס לדמי שכירות כפי שנקבעו ע"י שמאית חברת דירה להשכיר.

13.13 נתוני השוואה - אומדן השווי נערך על רקע נתוני ההסכמים וממצאי הסקר והתאמתם למאפייני נשוא חוות הדעת.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

13.14 הנתון כי בהתאם לדיווח לרשות לנירות ערך מתאריך 22/1/2023 (לאחר המועד הקובע לחוות דעת זו), החברה מצויה בתהליך משא ומתן למכירת מלוא הזכויות במקרקעין בתמורה לסך של 134.7 מ' ₪ (בתוספת מע"מ עבור רכיב המסחר).

13.15 ההערכה הינה למקרקעין במצבם כיום, קרי לבניינים גמורים ומאוכלסים בחלקם.

13.16 ההערכה הינה לשווי הזכויות כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה וזכויות צד ג'.

13.17 ערכי השווי כוללים מע"מ ביחס לרכיב המגורים להשכרה ואינם כוללים מע"מ ביחס לרכיב המסחר.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל.03-6568866, פקס.03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

14. אומדן שווי המקרקעין

על רקע כלל המפורט לעיל, להלן תחשיב לקביעת שווי השוק של המקרקעין במצבם נכון למועד הקובע:

<u>רכיב המגורים</u>

<u>שווי שוק של דירות המגורים - מכירה בהנחת מכירה בשוק החופשי ובהעדר כל מגבלה בהקשר עם השכרה</u>

אומדן שווי מלאי דירות מגורים - בהנחת מכירה בשוק החופשי								
סוג יח"ד	סה"כ דירות במלאי	שטח פלדלת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת גג ממוצע (מ"ר)	שווי יח"ד ממוצעת כולל מע"מ	שווי מ"ר פלדלת ממוצע כולל מע"מ	סה"כ שווי מלאי כולל מע"מ	סה"כ שווי מלאי לא כולל מע"מ
3 חד' מרפסת גדולה	4	89		74	1,460,000	16,331	5,840,000	4,991,453
3 חד'	32	90	19		1,423,750	15,819	45,560,000	38,940,171
4 חד'	44	101	14		1,564,545	15,427	68,840,000	58,837,607
5 חד'	16	119	19		1,795,000	15,097	28,720,000	24,547,009
דירת גג 5 חד'	4	146		69	2,100,000	14,433	8,400,000	7,179,487
סה"כ שווי מגורים - למכירה	**100**	**10,184**					**157,360,000**	**134,495,726**

<u>דמי שכירות דירות השכרה שוק חופשי עבור 75 יח"ד, בהתייחס לתפוסה מלאה</u>

אומדן דמי שכירות השכרה בשוק החופשי - 75 יח"ד								
סוג יח"ד	סה"כ דירות במלאי	שטח פלדלת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת גג ממוצע (מ"ר)	שכ"ד חודשי למ"ר בשוק החופשי	שכר דירה שוק חופשי לדירה ממוצעת	סה"כ הכנסות שכ"ד לחודש	סה"כ הכנסות שכ"ד שנתיות, ב ₪
3 חד' מרפסת גדולה	4	89		74	38	3,410	13,640	163,680
3 חד'	17	90	19		36	3,235	55,000	660,000
4 חד'	34	101	14		38	3,903	132,690	1,592,281
5 חד'	16	119	19		37	4,421	70,730	848,761
דירת גג 5 חד'	4	146		69	38	5,500	22,000	264,000
סה"כ דמי שכירות שוק חופשי	**75**	**7,820**					**294,060**	**3,528,722**

<u>דמי שכירות דירות השכרה מפוקח עבור 25 יח"ד, בהתייחס לתפוסה מלאה</u>

אומדן דמי שכירות השכרה בשכר דירה מפוקח - 25 יח"ד								
סוג יח"ד	סה"כ דירות במלאי	שטח פלדלת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת גג ממוצע (מ"ר)	שכ"ד מפוקח חודשי למ"ר- בהתאם לחוברת המכרז	שכר דירה מפוקח לדירה ממוצעת	סה"כ הכנסות שכ"ד לחודש	סה"כ הכנסות שכ"ד שנתיות, ב ₪
3 חד'	15	90	19		25	2,400	36,000	432,000
4 חד'	10	101	14		25	2,800	28,000	336,000
סה"כ דמי שכירות מפוקחים	**25**	**2,364**					**64,000**	**768,000**

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

תזרים מזומנים

על רקע כלל ההנחות המפורטות לעיל, להלן ערך נוכחי לתזרים מזומנים תפעולי לתקופת השכרה של 15 שנה, כשבסיומה ישווקו כלל הדירות למכירה בשוק החופשי:

תחשיב ערך נוכחי לתזרים מזומנים תפעולי, 100 יח"ד לשכרה לתקופה של 15 שנה ₪										
מס' תקופות בשנים - תקופת ההשכרה	הכנסות שנתיות מדמי שכירות - מגורים שוק חופשי	הכנסות שנתיות מדמי שכירות - מגורים מפוקח	הכנסות מדמי ניהול - חושב לפי עלות ליח"ד לחודש ובהתחשב בשיעורי תפוסה, בסך של	הוצאות ניהול ותפעול - חושב לפי עלות ליח"ד לחודש, ללא תלות בשיעור התפוסה, בסך של	קרן שיפוץ ושדרוג - חושב לפי הוצאה שנתית בסך של 150 א' ₪	מכירת יח"ד בתום תקופה - הנח גידול בשווי בשיעור של 1% לשנה	הוצאות התאמה ושיווק תום תקופה	תזרים מזומנים תפעולי	שיעור היוון	ע.נ.נ. לתזרים מזומנים תפעולי - כלל תקופת הפרויקט 15 שנה
	3,528,722 ₪	768,000 ₪	474 ₪	800 ₪		157,360,000 ₪			5.5%	
	תפוסה 97%	תפוסה 100%				1.0%	4%			
A	B	C	D	E	F	G	H	J=(A+B+C+D+E+F+G+H)	I	J/(1+I)^(A-0.5)
1.0	3,422,860 ₪	768,000 ₪	568,881 ₪	-960,000 ₪	-150,000 ₪			3,649,741 ₪	5.5%	3,553,333 ₪
2.0	3,422,860 ₪	768,000 ₪	568,881 ₪	-969,600 ₪	-150,000 ₪			3,640,141 ₪	5.5%	3,359,229 ₪
3.0	3,422,860 ₪	768,000 ₪	568,881 ₪	-979,296 ₪	-150,000 ₪			3,630,445 ₪	5.5%	3,175,622 ₪
4.0	3,422,860 ₪	791,040 ₪	568,881 ₪	-989,089 ₪	-150,000 ₪			3,643,693 ₪	5.5%	3,021,051 ₪
5.0	3,422,860 ₪	791,040 ₪	568,881 ₪	-998,980 ₪	-150,000 ₪			3,633,802 ₪	5.5%	2,855,783 ₪
6.0	3,594,003 ₪	791,040 ₪	568,881 ₪	-1,008,970 ₪	-150,000 ₪			3,794,955 ₪	5.5%	2,826,950 ₪
7.0	3,594,003 ₪	814,771 ₪	568,881 ₪	-1,019,059 ₪	-150,000 ₪			3,808,596 ₪	5.5%	2,689,205 ₪
8.0	3,594,003 ₪	814,771 ₪	568,881 ₪	-1,029,250 ₪	-150,000 ₪			3,798,406 ₪	5.5%	2,542,189 ₪
9.0	3,594,003 ₪	814,771 ₪	568,881 ₪	-1,039,542 ₪	-150,000 ₪			3,788,113 ₪	5.5%	2,403,129 ₪
10.0	3,594,003 ₪	814,771 ₪	568,881 ₪	-1,049,938 ₪	-150,000 ₪			3,777,718 ₪	5.5%	2,271,596 ₪
11.0	3,773,704 ₪	839,214 ₪	568,881 ₪	-1,060,437 ₪	-150,000 ₪			3,971,362 ₪	5.5%	2,263,542 ₪
12.0	3,773,704 ₪	839,214 ₪	568,881 ₪	-1,071,042 ₪	-150,000 ₪			3,960,757 ₪	5.5%	2,139,809 ₪
13.0	3,773,704 ₪	839,214 ₪	568,881 ₪	-1,081,752 ₪	-150,000 ₪			3,950,047 ₪	5.5%	2,022,770 ₪
14.0	3,773,704 ₪	864,391 ₪	568,881 ₪	-1,092,570 ₪	-150,000 ₪			3,964,406 ₪	5.5%	1,924,287 ₪
14.5	3,773,704 ₪	864,391 ₪	568,881 ₪	-1,103,495 ₪	-150,000 ₪			3,953,480 ₪	5.5%	1,868,294 ₪
15.5						181,783,419 ₪	-7,271,337 ₪	174,512,082 ₪	5.5%	78,169,729 ₪
סה"כ	**53,952,838 ₪**	**12,182,629 ₪**	**8,533,215 ₪**	**-15,453,020 ₪**	**-2,250,000 ₪**	**181,783,419 ₪**	**-7,271,337 ₪**	**231,477,745 ₪**		**117,086,518 ₪**

רכיב שטחי מסחר

קומת הקרקע של ארבעת הבניינים מהווה בחלקה חזית מסחרית בשטח ברוטו לשיווק כולל של כ- 920 מ"ר בחלוקה ל 16 יחידות בגדלים שונים בטווח שבין 30 מ"ר - 80 מ"ר ו- 4 יחידות ממ"מ.

להלן תחשיב אומדן שווי מלאי שטחי המסחר ברמת גמר מעטפת:

מהות	סטטוס	שטח ברוטו לשיווק (מ"ר)	שטח ברוטו לשיווק (מ"ר)	שיעור השטחים	סה"כ דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות חודשיים למ"ר	שיעור היוון	מגלם שווי למ"ר	סה"כ שווי מלאי, לא כולל מע"מ
שטח ברוטו לשיווק מסחר	מושכר	856	870	95%	87,194	102	6.90%	17,717	15,164,252
שטח ברוטו לשיווק ממ"מ		14			716	50	6.90%	8,696	124,443
שטח ברוטו לשיווק מסחר	להשכרה		50	5%		110	7.00%	18,857	0
שטח ברוטו לשיווק ממ"מ		50				50	7.00%	8,571	424,569
סה"כ אומדן שווי		**920**	**920**	**100%**	**87,910**				**15,713,264**

סיכום תחשיב שווי הנכס

בהתאם לכלל המפורט לעיל, להלן אומדן שווי הנכס במצבו כיום:

מהות	בא' ₪	הערות
שווי רכיב מגורים להשכרה	117,086,518	כולל מע"מ
שווי רכיב שטחי מסחר	15,713,264	לא כולל מע"מ
סה"כ שווי המקרקעין	**132,799,782**	**כולל מע"מ רכיב מגורים**
סה"כ שווי המקרקעין, במעוגל	**132,800,000**	

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

ניתוח רגישות לשווי הנכס

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס ביחס לשיעורי היוון משתנים:

ניתוח רגישות לשווי מתקבל ביחס לשיעורי היוון משתנים			
שיעור היוון מגורים להשכרה	5.0%	**5.5%**	6.0%
שיעור היוון מסחר להשכרה	6.5%	**6.9%**	7.5%

שווי רכיב מגורים להשכרה	124,113,748	**117,086,518**	110,540,855
שווי רכיב שטחי מסחר	16,654,107	**15,713,264**	14,490,169
סה"כ שווי המקרקעין	140,767,855	**132,799,782**	125,031,023
סה"כ שווי המקרקעין, במעוגל	140,768,000	**132,800,000**	125,031,000

15. ההערכה

בהתייחס לכלל המפורט לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של מלוא הזכויות בנכס שבנדון – במצבו נכון למועד הקובע, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בסך כדלקמן:

132,800,000 ₪ / מאה שלושים ושניים מיליון ושמונה מאות אלף ₪

השווי הנקוב כולל רכיב מע"מ על שטחי המגורים, אינו כולל מע"מ על שטחי מסחר.

סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס

נוכח מאפייני הפרויקט, המהווה פרויקט המיועד בשלמותו להשכרה ארוכת טווח, יחיד מסוגו בעיר כרמיאל, להערכתי לא צפויים בנכס סיכויים או סיכונים שמעבר לסיכוני/סיכויי שוק המקרקעין אליו משתייך הנכס אשר יש בם מכדי להשפיעה על שוויו.

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il

<u>הערכות קודמות / עסקאות אחרונות</u>

דוחות ליווי ופיקוח שוטפים: משרדנו משמש מפקח מטעם בנק דיסקונט בע"מ בהליך הליווי הפיננסי של הפרויקט אשר המקרקעין מהווים חלק ממנו. בהליך הפיקוח נערכו על ידינו ביחס לפרויקט דוחות אפס ודוחות ליווי ופיקוח שוטפים. בתאריך 29/01/2023 נערך על ידינו דוח ליווי ופיקוח מס' 28, נכון לחודש דצמבר 2022 (סימוכין 473.028/2020).

חוות דעת קודמות:

- בתאריך 07/03/2022 נערכה על ידינו חוות דעת - שומת מקרקעין מקיפה למקרקעין שבנדון, הנכונה למועד הקובע 31/12/2021 (סימוכין: 573-4/18), השווי שנקבע למקרקעין נכון למועד הקובע לפני מועד השלמת הפרויקט הינו בסך של 91,900 א' ₪.
- בתאריך 10/08/2022 נערכה על ידינו חוות דעת - שומת מקרקעין מקיפה למקרקעין שבנדון, הנכונה למועד הקובע 30/06/2022 (סימוכין: 573-5/18), השווי שנקבע למקרקעין נכון למועד הקובע הינו בסך של 132,035 א' ₪.

שווי המקרקעין בחוות דעת זו גדל בכ- 765 א' ₪ לעומת חוות הדעת הקודמת. הגידול נבע בעיקרו מנטרול רכיב "הפחתה בגין עלויות התאמה ותיקונים" בסך של כ- 500 א' ₪ אשר הופחת משווי המקרקעין בדוח קודם ועדכון יתרת תקופת ההשכרה.

<u>תשלומי מיסים וחובות</u>

בעת מימוש הנכס לא צפויה כל חבות בהיטל השבחה ו/או דמי היתר.

חוות דעת זו אינה כוללת כל התייחסות ו/או הפחתה ו/או גילום הוצאות מיסוי ו/או תשלומי מס שבח צפוי בעת מכירה.

16. הצהרות השמאי

- הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא חוות הדעת.
- הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו או במזמין חוות הדעת.
- הדוח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1996.

חוות הדעת הוכנה לצרכי מזמין חוות הדעת ולמטרה לשמה הוזמנה בלבד. חוות הדעת אינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמינה ועורכיה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין
עדי נבון
רשיון מס' 1115620

עדי נבון
סהר – נבון שמאות מקרקעין בע"מ

שמאי מקרקעין
אריאל נחרי
רשיון מס' 4115620

הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 בניין SIV טל. 03-6568866, פקס. 03-6568864 | office@sahar-navon.co.il