



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תוכן עניינים כללי

- תיאור עסקי החברה
- דוח דירקטוריון
- דוחות כספיים מאוחדים
- מידע כספי נפרד
- דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה
- מידע כספי נפרד פרופורמה
- פרטים נוספים על החברה
- הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד)(1) ולפי תקנה 9ב(ד)(2)



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

<u>תיאור עסקי החברה</u>		
3	מבוא	1.
3	מונחים	1.1
5	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1.2
10	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	1.3
11	חלוקת דיבידנדים	1.4
12	מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה	1.5
14	סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה	1.6
19	תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים	1.7
30	תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים	1.8
38	תחום פעילות קבלנות תשתיות	1.9
49	תחום פעילות ייזום וביצוע למגורים	1.10
63	פעילויות סינרגטיות לתחומי הפעילות של הקבוצה	1.11
64	רכוש קבוע ומקרקעין	1.12
64	נכסים לא מוחשיים	1.13
65	הון אנושי	1.14
68	חומרי גלם וספקים	1.15
69	הון חוזר	1.16
70	מימון	1.17
75	מיסוי	1.18
78	הסכמים מהותיים	1.19
80	הסכמי שיתוף פעולה	1.20
80	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	1.21
86	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	1.22
88	הליכים משפטיים	1.23
88	יעדים ואסטרטגיה עסקית	1.24
89	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	1.25
90	דיון בגורמי סיכון	1.26

תיאור עסקי החברה

1. מבוא

את חלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה, יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים של דוח תקופתי זה, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים המצורפים.

1.1 מונחים

בפרק זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצדם :

"אמזס" – א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, שותפות רשומה אשר מוחזקת בחלקים שווים ע"י החברה ואפריקה מגורים.

"אפריקה השקעות" – אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, חברת האם במישרין ובעקיפין של החברה.

"אפריקה מגורים" – אפריקה ישראל למגורים בע"מ, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ואשר היתה חברה בשליטת החברה עד לתום חודש פברואר 2021. לפרטים אודות היפרדות החברה מאפריקה מגורים בדרך של מכירה וחלוקת מניותיה כדיבידנד בעין לבעלי המניות של החברה ר' סעיף 1.2.6.1 להלן.

"דניה רומניה" – Danya Cebus Rom, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה הרשומה ברומניה.

"דניה ארה"ב" – כל אחת מבין Danya Cebus Holdings U.S Inc, Danya Cebus Construction ו-Danya Cebus Development, חברות בת בבעלותה המלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה הרשומות בארה"ב.

"דניה פולין" – Danya Cebus Poland, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה הרשומה בפולין.

"הבורסה" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"החברה או דניה" – דניה סיבוס בע"מ.

"הקבוצה" – החברה, חברות הבת והחברות הקשורות שלה, למעט אפריקה מגורים והחברות הבנות שלה.

"התשקיף" – תשקיף להשלמה, הצעת מכר ותשקיף מדף של החברה מיום 23 בפברואר, 2021 הנושא תאריך 24 בפברואר, 2021, לרבות ההודעה המשלימה מיום 25 בפברואר, 2021.

"חוק החברות" – חוק החברות, התשנ"ט-1999, לרבות כל התקנות שהוצאו מכוחו.

"חוק המכר דירות" – חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"חוק המכר הבטחת השקעות" – חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות כל התקנות שהוצאו מכוחו.

"חוק רישום קבלנים" – חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסיות בנאות, תשכ"ט-1969, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"לפידות" – לפידות קפיטל בע"מ, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ואשר נשלטת ע"י מר יעקב לוקסנבורג המחזיק, נכון למועד דוח זה, בכ- 83.16% מהון המניות המונפק והנפרע של לפידות. למועד הדוח, לפידות מחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות, חברת האם של החברה, וביתרת הונה המונפק של אפריקה השקעות מחזיקה אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ.

"מפעלי סיבוס רימון" או **"סיבוס רימון"** – חברת סיבוס רימון בנייה מתועשת בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, המחזיקה בשני מפעלים הממוקמים בפלמחים ובאזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע. לפרטים נוספים, ר' סעיף 1.11.2 להלן.

"קבוצת לפידות" – לפידות, בעל השליטה בלפידות, החברות הבנות שלה והחברות הקשורות שלה, למעט החברה והחברות הבנות של החברה.

"שיטת בניה מתועשת" – שם כולל לשיטת בנייה להקמת מבנים באמצעות אלמנטים המיוצרים בתבניות מחוץ למבנה, באופן שלאחר מכן האלמנטים האמורים מורכבים במבנה ומחליפים אלמנטים קיימים במבנה. הבנייה המתועשת עושה שימוש בטכנולוגיות מתקדמות לייצור חלקי בניין מודולריים "בהזמנה אישית" מותאמת לפרויקט ולצרכיו, והם משונעים לאתרי הבנייה בכל רחבי הארץ. השיטה מאפשרת להגיע לתוצאות מדויקות, קצב ביצוע מהיר ורמת גימור גבוהה. ככלל, תהליך הייצור עצמו מונע זיהום אוויר, לכלוך ומטרדים, הנגרמים בשיטות הבנייה הקונבנציונליות בשטח.

"שיטת בניה קונבנציונאלית" – שיטה המשמשת לבניית מבנים בכל גודל (לרוב, לבניית מבנים שאינם גבוהים), כאשר חומרי הבניה מגיעים אל אתר הבנייה עצמו והמבנה מוקם בשטח עצמו. השיטה כוללת חפירת יסודות, הרכבת תבניות, טפסות ויציקות בטון. השיטה מצריכה ביצוע שלב נוסף בהקמה של מעטפת גמר (באמצעות אלומיניום, בניה וטיח, חיפוי אבן וכו') עם גמר יציקות הבטון (לעיתים ניתן להתחיל ביצוע גמר המעטפת תוך כדי ביצוע היציקות).

"תב"ע" – תכנית בניין עיר. מסמך בעל תוקף חוקי שנועד להסדיר את השימוש בקרקע, בשטח נתון כלשהו.

"BOT" – Build, Operate and Transfer – פרויקטים המוקמים באמצעות שותפות ציבורית פרטית, במסגרתה גוף פרטי מקבל זיכיון מגוף ציבורי כדי לממן, לתכנן, לבנות ולהפעיל מתקן ציבורי לתקופה קצובה אשר בסופה יוחזר המתקן לחזקת המדינה.

"PPP" – Private Public Partnership (שותפות ציבורית-פרטית) - שיטה לביצוע פרויקטים ציבוריים באמצעות שותפות של המגזר הציבורי עם המגזר הפרטי. במסגרת פרויקטים אלה, המגזר הפרטי מממן, מבצע ומתפעל פרויקטים ציבוריים לאורך שנים רבות.

"PFI" – Private Finance Initiative (יוזמה פיננסית פרטית) - מודל מרכזי למימוש הסכמי PPP, במסגרתו נחתמים הסכמים ארוכי טווח בהם המגזר הציבורי מעביר למגזר הפרטי אחריות לספק את התשתית/מוצר/שירות לרבות הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה תוך ניצול יתרונות המגזר הפרטי.

חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.2 פעילות החברה ותיאור ההתפתחות עסקיה

1.2.1 כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997.

ביום 29 בפברואר, 2000 נרשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה. ביום 22 ביולי, 2015 ניירות הערך של החברה נמחקו מהמסחר בבורסה והחברה חדלה להיות תאגיד מדווח בעקבות קבלת הצעת רכש מלאה שהגישה אפריקה השקעות.

ביום 28 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה מכוח התשקיף ("ההנפקה") והפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

1.2.2 תחומי הפעילות

דניה הינה מחברות הבניה הגדולות בישראל. לאורך השנים לקחה החברה חלק בעשרות פרויקטים של בניה ציבורית, משרדים, מסחר ותעשייה עבור גופים ציבוריים ויזמים פרטיים. כמו כן, מתמחה החברה בביצוע פרויקטי תשתיות גדולים ומורכבים הכוללים סלילת כבישים, הקמת תשתית מסילות ברזל, גשרים, חניונים, כריית מנהרות ופיתוח תשתיות נלוות. בעשור האחרון השלימה החברה בנייה של כ- 22,000 יחידות דיור, מתוכן כ- 2,000 דירות גם כיזם הפרויקט, הקמת כ- 4 מיליון מ"ר של שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומשרדים וכן השלמת פרויקטים בתחום התשתיות הכוללים הקמת כ- 19 קילומטר של מנהרות, מאות גשרים וסלילת מאות קילומטרים של כבישים.

החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בת בשליטתה, בתחומי הפעילות הבאים:

1.2.2.1 תחום קבלנות בניה למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות קבלניות לבניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים. בתחום זה פועלת החברה בישראל, רומניה, פולין וארה"ב (ניו יורק). לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.7 לפרק זה.

1.2.2.2 תחום קבלנות בניה שלא למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות בניה שלא למגורים ועבודות גמר למבנים ציבוריים, לרבות ביצוע עבודות בניה של בנייני משרדים, מבני תעשייה, מסחר, מוסדות רפואיים וכיו"ב. בתחום פעילות זה פועלת החברה בישראל וברומניה. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.8 לפרק זה.

1.2.2.3 תחום קבלנות התשתיות – במסגרתו, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע של פרויקטים בתחום התשתיות בעיקר בישראל, לרבות פרויקטי כבישים, גשרים, בניית מסילות רכבת, מנהרות ותחנות תת קרקעיות. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.9 לפרק זה.

1.2.2.4 תחום ייזום וביצוע למגורים – במסגרתו, עוסקת הקבוצה ברכישת קרקעות לצרכי ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ובשיווק ומכירה של דירות המגורים שנבנו. החברה פועלת בתחום זה בישראל כיזם, לבד או ביחד עם שותפים, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", וכן ברומניה. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ואודות מגבלות על פעילות החברה בתחום על פי הסכם תיחום פעילות בין החברה לאפריקה מגורים, ר' סעיף 1.10 וסעיף 1.19.1 לפרק זה, בהתאמה.

1.2.2.5 יובהר, כי החברה החזיקה בתקופות הדיווח הנכללות עד מועד ההנפקה באפריקה מגורים, חברה ציבורית, העוסקת בתחום ייזום הנדל"ן למגורים, ועם השלמת ההנפקה החברה חדלה להחזיק במניות אפריקה מגורים.

לאור היפרדות החברה מאפריקה מגורים, כאמור לעיל, ערכה החברה דוחות פרופורמה הכוללים מאזן ליום 31 בדצמבר, 2020 ודוחות רווח והפסד לימים 31 בדצמבר, 2020 ו- 31 בדצמבר, 2019, בהתאם להוראות תקנה 9א ו- 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, המשקפים את תוצאות הפעילות של החברה במאוחד, בנטרול תוצאותיה הכספיות של אפריקה מגורים ("**דוחות הפרופורמה**"). דוחות הפרופורמה מצורפים לדוח התקופתי. תיאור פעילות הקבוצה בפרק זה, לרבות כלל נתוני ההשוואה והנתונים הכספיים המצויים בו הינם על בסיס פרופורמה, בנטרול נתוני אפריקה מגורים.

לפרטים אודות היפרדות החברה מאפריקה מגורים בדרך של מכירת וחלוקת מניות אפריקה מגורים כדיבדנד בעין לבעלי המניות של החברה ערב השלמת ההנפקה, ר' סעיף 1.2.6.1 להלן.

1.2.2.6 כחלק מאסטרטגיית הפעילות של החברה, החברה פועלת בתחומים סינרגטיים לפעילותה המאפשרים לה נגישות לכוח אדם וחומרי גלם, באמצעות חטיבות ייעודיות בחברה וכן באמצעות החזקה בחברות בנות וקשורות הפועלות בתחומים משלימים לתחומי הפעילות של החברה. החזקה בפעילויות סינרגטיות אלו מאפשרת החזקת שרשרת הערך הנדרשת לפעילות הקבוצה תוך ניצול מיטבי של משאבי הקבוצה והשאת רווחי הפעילות. בין פעילויות הקבוצה נכללות:

- החזקה בחברות דניה סיבוס כח אדם בע"מ ותאגיד יובלים כח אדם בע"מ – חברות כוח אדם ייעודיות באמצעותן מעסיקה החברה עובדים בהתאם לחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כח אדם, תשנ"ו – 1996, עובדים פלסטינאים ועובדים זרים. לפרטים נוספים אודות כוח האדם בקבוצה, ר' סעיף 1.21.5 להלן.
- החזקה במפעלי סיבוס רימון – שני מפעלים העוסקים בייצור אלמנטים לתהליך בנייה מתועשת הן עבור פרויקטים של הקבוצה והן עבור צדדי ג'. לפרטים נוספים אודות מפעלי סיבוס רימון, ר' סעיף 1.11 להלן.
- חטיבת המערכות של הקבוצה ("**דניה מערכות**") – חטיבה הפועלת במסגרת החברה, המתמחה בתכנון וביצוע פרויקטים עתירי מערכות אלקטרו מכניות מתקדמות משולבות. החטיבה מעניקה שירותים הן לפרויקטים של הקבוצה והן לצדדי ג'. לפרטים נוספים אודות דניה מערכות, ר' סעיף 1.11 להלן.
- חברת גאו דניה בע"מ ("**גאו דניה**") – חברה כלולה אשר כ- 50% מהון מניותיה מוחזק ע"י החברה העוסקת בביצוע עבודות ביסוס, דיפון ועבודות הקשורות בגיאוטכניקה מתקדמת. לפרטים נוספים אודות גאו דניה, ר' סעיף 1.11.3 להלן.

כמו כן, לחברה החזקה מלאה באלום דניה בע"מ ("**אלום דניה**") המחזיקה מפעל לייצור אלמנטים וחלונות מאלומיניום וחברת פורמה פרויקטים בע"מ, העוסקת, בין היתר, בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטי תמ"א 38, עבודות גימור ברמה גבוהה ופרויקטים לשימור.

החברות והפעילויות המתוארות בסעיף 1.2.2.6 זה לעיל מספקות שירותים לפרויקטים של הקבוצה בכללותה וכן מוכרות שירותיהם לפרויקטים של צדדי ג' (למעט אלום דניה וחברות כוח האדם

המספקות שירותים לחברות הקבוצה בלבד), ולפיכך, החברה מסווגת את ההכנסות וההוצאות בגין פעילויות אלו, בהתאם לסיווג הפרוייקט עבורו ניתנים השירותים.

1.2.3 תיאור התפתחות עסקי החברה

1.2.3.1 פעילות החברה החלה במסגרת אגף הבניה של חברת האם של החברה, אפריקה השקעות בשנת 1934. בשנת 1984 רכשה אפריקה השקעות את חברת דניה חברה לפיתוח בע"מ, אשר היתה פעילה בתחום הקמת שכונות מגורים בישראל. בשנת 1997 בוצע ארגון מחדש של פעילות קבוצת אפריקה השקעות, במסגרתו התאגדה החברה ומוזגה אליה פעילות דניה חברה לפיתוח בע"מ.

1.2.3.2 בשנת 1997 הוקמה חברת דרך ארץ על ידי החברה ושותפים נוספים, לשם התמודדות במכרז לסלילה ותפעול של חלקו המרכזי של כביש חוצה ישראל, ובסוף 1999 החלה בסלילת כביש 6, שהיה לאחד הפרוייקטים הראשונים בהיקף משמעותי של החברה בתחום קבלנות תשתיות.

1.2.3.3 בשנת 2005 זכתה הקבוצה בפרוייקט להקמת ותפעול כביש 431 אשר הינו הפרוייקט הראשון בו שימשה הקבוצה הן כקבלן ביצוע להקמת הפרוייקט והן כזכיין המתפעל את הפרוייקט לתקופת הזיכיון.

1.2.3.4 בשנת 2007, הקבוצה הרחיבה את פעילותה לרומניה. במסגרת הפעילות ברומניה, עוסקת החברה, באמצעות חברת בת מקומית, הן בקבלנות בניה למגורים והן בקבלנות בניה שלא למגורים עבור לקוחות חיצוניים, והחל משנת 2020 עוסקת החברה גם בתחום ייזום וביצוע למגורים.

1.2.3.5 בשנת 2010 השלימה החברה את רכישת אפריקה מגורים הפועלת בתחום ייזום למגורים, אשר היוותה באותו המועד פעילות משלימה לפעילות הקבלנות בנייה של החברה.

1.2.3.6 בשנת 2012 הקימה החברה ביחד עם שותף את גאו דניה העוסקת בביצוע עבודות ביסוס, דיפון ועבודות הקשורות בגיאוטכניקה מתקדמת.

1.2.3.7 בשנת 2013, הרחיבה הקבוצה את פעילותה לארה"ב, המתמקדת במדינת ניו יורק. במסגרת הפעילות בארה"ב, עוסקת החברה, באמצעות דניה ארה"ב, בקבלנות בניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים.

1.2.3.8 החל משנת 2014, החלה החברה להפעיל את חברות דניה סיבוס כוח אדם בע"מ ותאגיד יובלים כוח אדם בע"מ. באמצעות פעילויות אלו זכתה החברה לנגישות לכוח אדם מקומי וזר הדרוש לה לפעילותה.

1.2.3.9 בשנת 2014 הקימה החברה ביחד עם שותף את חברת דניה סלע בע"מ אשר לה מערך משאבות בטון, עגורני צריח להשכרה, שירותי מעליות חיצוניות ומגדלי אקרו וציוד בנייה להשכרה.

1.2.3.10 בשנת 2016, החלה הקבוצה לפעול בתחום ייזום וביצוע למגורים במסגרת פרוייקטים של 'מחיר למשתכן', גם באופן ישיר, שלא באמצעות או בשיתוף עם אפריקה מגורים. לפרטים נוספים אודות תחום הייזום והביצוע למגורים בחברה ר' סעיף 1.10 להלן. יובהר כי החברה פעלה, עד למועד השלמת ההנפקה, בייזום נדל"ן למגורים גם באמצעות אפריקה מגורים. בין החברה לבין אפריקה מגורים הסדר תיחום פעילות המסדיר את הפעילות בתחום הייזום למגורים. לפרטים אודות היפרדות מאפריקה מגורים ואודות הסדר תיחום הפעילות שבין הצדדים ר' סעיף 1.2.6.3 ו-1.19.1 להלן, בהתאמה.

1.2.3.11 בשנת 2015 הרחיבה החברה את פעילות מפעלי סיבוס רימון, אשר הוקמו בשנת 1962, ופתחה מפעל נוסף בעמק שרה בבאר שבע. במפעל החדש הוסיפה החברה קווי ייצור המאפשרים לה ייצור

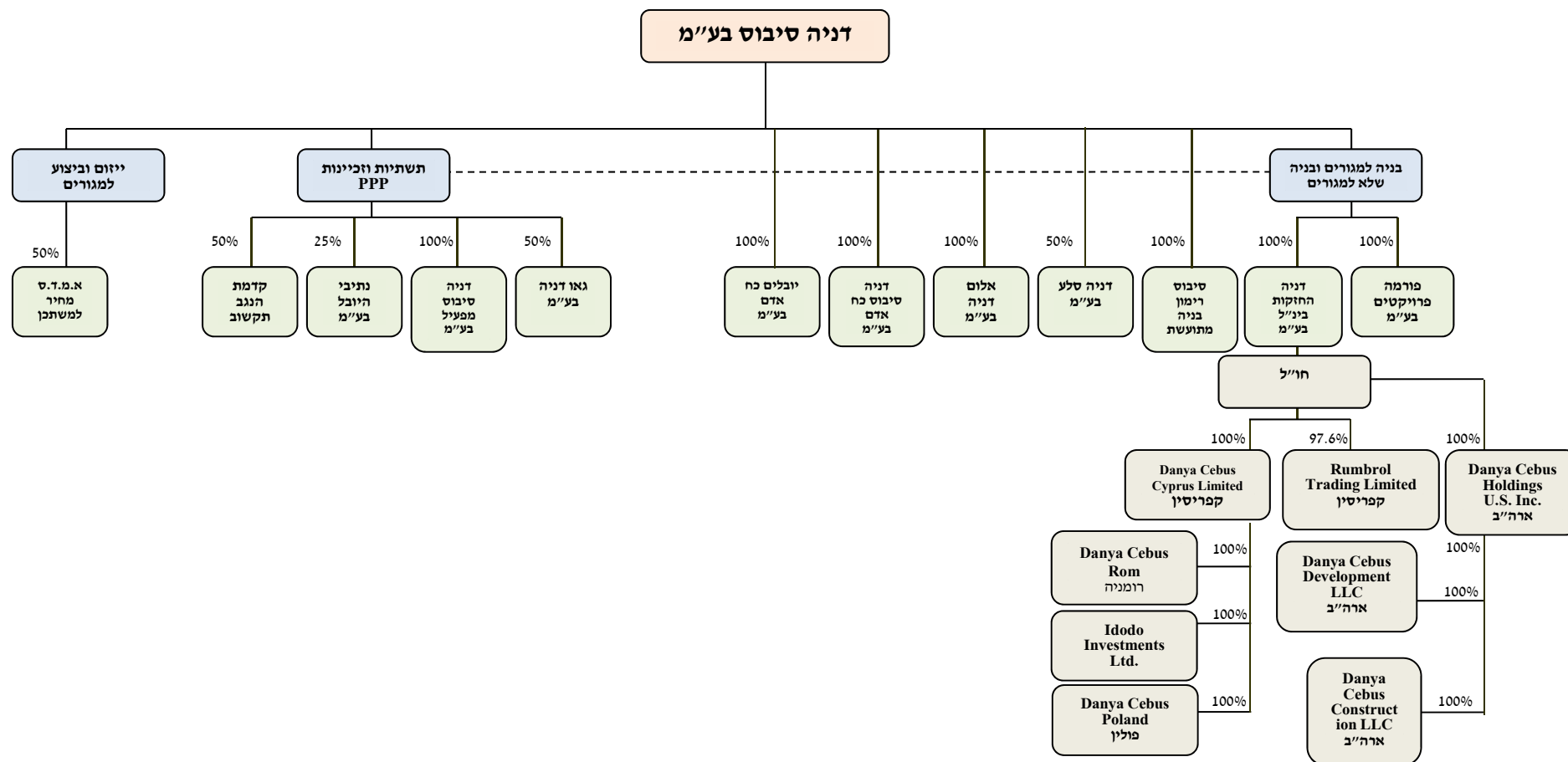
אלמנטים נוספים, תוך הרחבת קו המוצרים של הקבוצה והיקפי הייצור. לפרטים נוספים אודות מפעלי סיבוס רימון, ר' סעיף 1.11.2 להלן.

1.2.3.12 בשנת 2018, הקימה החברה את חטיבת דניה מערכות המתמחה בתכנון וביצוע פרויקטים עתירי מערכות אלקטרומכניות מתקדמות משולבות. לפרטים נוספים אודות דניה מערכות, ר' סעיף 1.11.1 להלן.

1.2.3.13 בשנת 2019, הרחיבה החברה את פעילותה לפולין. במסגרת הפעילות בפולין, עוסקת החברה, באמצעות חברת בת מקומית, בקבלנות בניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים.

1.2.3.14 בחודש ינואר 2020, הושלם הסדר החוב באפריקה השקעות במסגרתו הפכה אפריקה השקעות לחברה פרטית בשליטת לפידות ("**הסדר החוב**"). לפרטים נוספים אודות הסדר החוב ואודות השליטה בחברה נכון למועד הדוח ראה באור 1ג' לדוחות הכספיים השנתיים.

להלן תרשים החזקות של החברה בחברות הבת העיקריות שלה¹:



¹ מבנה ההחזקות המוצג הינו נכון למועד פרסום דוח זה.

1.2.5 רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל

לפרטים אודות מכירת כ-18% ממניות אפריקה מגורים אשר הוחזקו על ידי החברה בחודש ינואר 2020, ר' בסעיף 1.2.6.1 להלן.

1.2.6 שינויים מבניים, מיזוגים ורכישות מהותיות

1.2.6.1 במסגרת הסדר החוב של אפריקה השקעות, ביום 20 בינואר, 2020, מכרה החברה כ-18.2% ממניות אפריקה מגורים אשר הוחזקו על ידה למספר משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של כ-200 מיליון ש"ח.

1.2.6.2 ביום 12 בינואר 2021, מכרה החברה כ-4.1% ממניות אפריקה מגורים אשר הוחזקו על ידה, בתמורה לסך של כ-70 מיליון ש"ח.

1.2.6.3 ביום 28 בפברואר 2021 השלימה החברה עסקה להעברת מלוא אחזקותיה באפריקה מגורים, כך שחל מאותו המועד אפריקה מגורים חדלה להיות חברה בת של החברה ומוחזקת ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברת האם של החברה. במסגרת העסקה, חילקה החברה לאפריקה השקעות את יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, אשר עמדו על סך של כ-425 מיליון ש"ח, בדרך חלוקת דיבידנד בעין של 5,087,562 מניות רגילות של אפריקה מגורים, המהוות כ-40% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים. את יתרת המניות שהוחזקו על ידה, המהוות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים (כ-1,478,635 מניות רגילות), מכרה החברה לאפריקה השקעות בתמורה לסך של כ-215 מיליון ש"ח לפי מכפלת מחיר הסגירה הממוצע של מנית אפריקה מגורים בבורסה ב-30 הימים שקדמו להשלמת המכירה, ביתרת המניות הנמכרות.

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

מחודש ינואר 2018 ועד למועד פרסום דוח זה לא בוצעו השקעות או עסקאות בהון החברה, למעט מכוח הנפקת מניות החברה לציבור מיום 28 בפברואר 2021.

לפרטים אודות הקצאת יחידות מניה חסומות למנכ"ל החברה, מר רונן גינזבורג ר' תקנה 21 לפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח זה.

1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 להלן נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה מיום 1 בינואר, 2018 ועד סמוך למועד הדוח:

מועד	סכום (במיליוני ש"ח)
² 30.6.2018	כ- 102.5
² 11.4.2019	123
20.1.2020	200
³ 25.1.2021	425.2
⁴ 29.3.2021	30

1.4.2 נכון ליום 30 בספטמבר, 2020, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה יתרת עודפים הראויים לחלוקה בסך של כ- 425 מיליון ש"ח. יתרת עודפים הראויים לחלוקה נכון ליום 31 בדצמבר, 2020, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ולאחר חלוקת מניות אפריקה מגורים כדיבידנד בעין כמפורט בסעיף 1.2.6.3 לעיל, הסתכם בסך של כ- 63 מיליון ש"ח.

1.4.3 למועד הדוח, לא קיימת כל מגבלה על חלוקת דיבידנדים על ידי החברה, למעט מכוח הדין ומגבלות הנובעות מהתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי אשראי עם גורמים מממנים. לפרטים אודות הסכמי המימון שבהם התקשרה החברה, ר' סעיף 1.17 להלן.

1.4.4 ביום 3 בפברואר, 2021, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת רווחים, על פיה תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של 35% מהרווח השנתי הנקי בשנה שחלפה כפי שישתקף בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים השנתיים של החברה וזאת בכפוף לקיומם של רווחים המותרים לחלוקה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף להוראות כל דין. בהתאם למדיניות שאומצה, יהיה דירקטוריון החברה מוסמך להחליט על מועדי וסכומי החלוקה, בהתחשב בהתחייבויותיה, בנזילותה ובתכנית העסקיות של החברה.

יובהר, כי אין במדיניות חלוקת דיבידנד המפורטת לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות את מדיניות החברה בחלוקת דיבידנד, כפי שימצא לנכון מעת לעת, ואין כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד שלישי כלשהו, ובכפוף לכל דין, לרבות לעניין מועדי תשלום הדיבידנד או לעניין שיעור חלוקת הדיבידנד בעתיד.

² דיבידנד זה שימש לפירעון הלוואה שהעמידה החברה לאפריקה השקעות.

³ דיבידנד בעין של מניות אפריקה מגורים, ראה סעיף 1.2.6.3 לעיל.

⁴ לענין דיבידנד שהוכרז ביום 29.3.21, ראה באור 39' לדוחות הכספיים.

חלק ב' – מידע אחר

1.5 מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה

להלן נתונים כספיים ביחס לכל תחום פעילות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, וכן לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 (באלפי ש"ח)⁵:

מאוחד	ייזום וביצוע למגורים	קבלנות תשתיות	קבלנות בניה שלא למגורים	קבלנות בניה למגורים	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020					
3,559,303	56,331	768,153	919,056	1,815,763	סך ההכנסות
68,655	0	16,182	20,664	31,809	עלויות קבועות (1)
3,352,904	55,302	735,284	889,363	1,672,955	עלויות ישירות (1)
137,744	1,029	16,687	9,029	110,999	רווח (הפסד) גולמי
116,304	13,482	16,127	(3,759)	90,454	רווח (הפסד) לפני מס
1,327,718	59,508	213,437	240,007	814,767	סך ההתחייבויות המגזר
1,337,426	420,191	271,795	285,407	360,034	סך הנכסים המגזר

⁵ התוצאות המוצגות להלן הינן על בסיס הדוחות הכספיים פרופורמה, בנטרול תוצאות אפריקה מגורים.

מאוחד		ייזום וביצוע למגורים		קבלנות תשתיות		קבלנות בניה שלא למגורים		קבלנות בניה למגורים		
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
3,586,184	3,364,567	200,480	171,709	600,278	667,482	923,581	760,508	1,861,845	1,764,868	סך ההכנסות
72,452	70,159	0	0	13,633	15,768	20,975	17,965	37,844	36,426	עלויות קבועות (1)
3,411,508	3,212,886	188,333	159,787	613,856	640,481	881,105	764,274	1,728,214	1,648,344	עלויות ישירות (1)
102,224	81,522	12,147	11,922	(27,211)	11,233	21,501	(21,731)	95,787	80,098	רווח (הפסד) גולמי
57,617	67,960	9,449	15,580	(36,602)	16,758	11,681	(26,260)	73,089	61,882	רווח (הפסד) לפני מס

(1) עלויות קבועות הינן הוצאות המועמסות על הפרוייקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי. הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרוייקטים אך לא ניתן לייחס אותן באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

להסברים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים שלעיל, ר' הסברי הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

1.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

למועד הדוח, החברה פועלת בארבע מדינות: ישראל, רומניה, פולין וארה"ב. להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית במדינות העיקריות בהן פועלת החברה, ואשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על פעילותה ותוצאותיה העסקיות.

1.6.1 התפרצות נגיף הקורונה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. למועד הדוח הושלם פיתוח חיסון, אשר אושר לשימוש במדינות רבות בעולם, לרבות ישראל, והחלו מבצעים לחיסון האוכלוסיה. בישראל, נכון למועד פרסום הדוח, התחסנה מעל מחצית מהאוכלוסיה עם זאת, טרם הושגו שיעורי התחסנות משמעותיים ברחבי העולם אשר יש בהם כדי לשנות את תמונת התחלואה ועדיין לא ניתן להעריך את משכו של המשבר ומלוא השפעתו על המשק ופעילותה של החברה. התפשטות הנגיף בעולם הביאה לנקיטת צעדים חסרי תקדים במדינת ישראל, כמו גם מצד מדינות רבות נוספות בעולם, לרבות המדינות בהן פועלת החברה, שמטרתן בלימת התפשטות הנגיף ועצירת מספר החולים. הצעדים השונים כוללים, בין היתר, צמצום משמעותי של הפעילות העסקית ותרבות הפנאי, בידוד חשודים בהידבקות בנגיף, צמצום תחבורה ציבורית, סגירה כוללת של מערכת החינוך, הנחיה להימנע מלהגיע למקומות עבודה שאינם מוגדרים כמקום עבודה חיוני, ביטולי טיסות וסגירת גבולות, איסור התקהלות ומגבלות נוספות. צעדים אלו הביאו להאטה מהותית של הפעילות העסקית של המשק הישראלי וכן, השפיעו לרעה על הפעילות הכלכלית הגלובלית.

למועד הדוח, ההשלכות הישירות של המגפה על פעילותה של החברה בישראל אינן מהותיות בעיקר בשל סיווגן של עבודות שהחברה מבצעת ו/או יוזמת כעבודות חיוניות למשק. כמו כן, להערכת החברה, הסיכון של פגיעה בשרשרת האספקה של חומרי גלם הדרושים לחברה לשם פעילותה הינו נמוך בטווח הקצר. עם זאת, התמשכותה של המגפה ו/או התפתחות גלי תחלואה נוספים ו/או כניסתן לישראל של מוטציות חדשות של הוירוס, התעכבות במציאת חיסון (ככל שהחיסונים המאושרים הקיימים לא יהיו יעילים למוטציות חדשות) ו/או תרופות מתאימות לנגיף עלולים להשפיע על רציפות פעילותה של החברה בשל היעדרות כוח אדם מאתרי הפרויקטים שבהם החברה מבצעת עבודות ו/או בשל הטלת מגבלות נוספות על פעילות החברה ו/או על פעילות ספקיה, וכפועל יוצא מכך – לגרום לעיכובים במועדי סיום של פרויקטים תוך חשיפה אפשרית לביטולי חוזים ו/או תביעות לפיצויים מטעם מזמיני עבודה ולקוחות של החברה.

למועד הדוח, החברה לא זיהתה ירידה משמעותית בהיקפי הביצוע של הפרויקטים שלה בישראל ובמרבית המדינות בהן היא פועלת בחו"ל. על אף האמור, בארה"ב מתמקדת פעילות החברה בניו יורק אשר נפגעה באופן משמעותי ממשבר הקורונה. עם זאת, לאור היקפה הנמוך של פעילות החברה בחו"ל, מעריכה החברה כי לשינויים אלו בהיקפי הפעילות בארה"ב לא תהיה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

המשכו של משבר הקורונה והחרפת היקפי התחלואה במדינות בהן החברה פעילה עלולים להשפיע על הפעילות העסקית והכלכלית במדינות כאמור, לרבות על היקפי הרכישה של דירות, על התחלות פרויקטים לבנייה כמו גם על זמינותו של אשראי מצד גופים מממנים למימון רכישה ופיתוח של קרקעות ו/או לביצוע פרויקטים, והכל באופן ובשיעור שאינם ניתנים להערכה בשלב זה ע"י החברה.

לפירוט ההשפעות העיקריות של המשבר הכלכלי שחל בעקבות התפשטות נגיף הקורונה על סביבתה העסקית של החברה וכן על פעילות החברה בתקופה שעד למועד הדוח, ר' סעיף 4 לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף כפרק ב' לדוח זה.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות, מתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. ככל שהמשבר הכלכלי בישראל ובעולם ימשיך לאורך זמן ואף יחריף, עלולה להיות הרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של החברה בפועל.

1.6.2 המצב הכלכלי בישראל

עיקר פעילותה של הקבוצה מתבצע בישראל ולכן הקבוצה חשופה לשינויים במצב הכלכלי של המשק הישראלי. להלן נתוני מאקרו עיקריים של כלכלת ישראל:⁶

2018	2019	2020	
1,294	1,340	1,386	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
3.4%	3.3%	(1.5%)	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
0.8%	0.6%	(0.7%)	שיעור אינפלציה
+A	AA-/A+	AA-/A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁷
0.25%	0.25%	0.1%	שיעור ריבית בנק ישראל
3.60	3.56	3.44	שער הדולר (ממוצע שנתי)
4.24	3.99	3.93	שער האירו (ממוצע שנתי)

1.6.3 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענפי הנדל"ן והתשתיות. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקושים ומכאן לפגיעה בכדאיות בייזום פרויקטים למגורים, בביצוע עבודות בניה עבור מזמינים, לעיכוב או זניחת פרויקטים מצד המדינה בתחום התשתיות, וכן לפגיעה בזמינות כוח עבודה ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה, ובהתאם, לעליה בעלויות ביצוע ויזמות של פרויקטים.

1.6.4 מדיניות ממשלתית

תחומי התשתיות והנדל"ן מושפעים מתקציב המדינה, השקעות המדינה בתשתיות, ובכלל זה בפיתוח התחבורה והכבישים, ממדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), מקצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, ממדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, ממדיניות מיסוי וכיו"ב. מדיניות כאמור משפיעה על כמות והיקף הפרויקטים בתחום התשתיות ועל הביקוש וההיצע לדירות מגורים ועל היקף ביצוע פרויקטי נדל"ן שלא למגורים. בנוסף, בשנים האחרונות ניכר כי הממשלה מגדילה את השקעתה בתחום התשתיות, בין היתר, לצורך השלמת מחסור בתשתיות על ידי הקמת מחלפים וכבישים, הרחבת נתיבי רכבת ישראל, פריסת תשתית הרכבת הקלה בגוש דן, השקעה

⁶ על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר.

⁷ על פי דירוגי סוכנויות הדירוג Moody's Fitch ו-S&P.

בהנחת ופריסת תשתיות הגז ועוד. במהלך שנת 2017 פרסם משרד התחבורה תכנית עבודה רב שנתית המכילה פרויקטי תשתיות עתירי תקציב.⁸ למועד הדוח, לא אושר תקציב המדינה לשנים 2020-2021. בהעדר תקציב מדינה מאושר אין ביכולתה של החברה להעריך האם יתקצבו פרויקטים בהתאם לתכניות העבודה הרב שנתיות, פרויקטים אחרים תחתם ואם בכלל.

בשנת 2015, הכריזה ממשלת ישראל על תכנית הדגל שלה, "מחיר למשתכן". בהתאם לתכנית זו, המדינה משווקת מכרזים לקרקעות ברחבי הארץ במחיר "תקרה" קבוע מראש הנמוך בלפחות 20% ממחיר השוק באזור, אשר לעיתים כולל את סבסוד הוצאות הפיתוח. המתחרה שהתחייב למחיר המכירה למ"ר הנמוך ביותר, ככלל, הוא הזוכה במכרז. בדרך זו, הזכאים להשתתף בתכנית רוכשים את דירתם בפרויקט במחיר מסובסד ונמוך ממחיר השוק, אך הם מנועים מלמכור את דירתם לפחות 5 שנים מיום קבלת החזקה עליה. בשנים 2015-2019 פרסמה רמ"י מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית, ללא מגבלת מחיר. בתחילת שנת 2020, הממשלה קיבלה החלטה על הארכת התכנית לשנה נוספת במהלכה הממשלה צפויה להמשיך ולשווק קרקעות ע"פ תכנית זו. למועד הדוח, הפרויקטים שהחברה יוזמת בתחום יזמות הנדל"ן למגורים הינם פרויקטים של מחיר למשתכן בלבד. החברה אינה יכולה להעריך האם הממשלה תחליט על המשך שיווק הקרקעות על פי תכנית מחיר למשתכן מעבר לתכניתיה לשנת 2020, וזאת בין היתר על רקע משבר הקורונה.

למועד הדוח, החברה איננה פעילה בתחום הייזום וביצוע למגורים בשוק החופשי, למעט שיווק דירות בהיקף מצומצם לשוק החופשי במסגרת פרויקטים של מחיר למשתכן. בהתאם להוראות תיחום הפעילות בין החברה לאפריקה מגורים, יכולתה של החברה לשמש כיוזם בפרויקטים של מחיר למשתכן ופרויקטים בשוק החופשי הינה מוגבלת הן בהיבטי נגישות לפרויקטים והן בהיקף הפרויקטים שתהיה רשאית ליזום. לפיכך, עם סיום הפרויקטים הנוכחיים של החברה, אין כל וודאות באשר ליכולתה של החברה להמשיך לפעול בתחום פעילות זה בישראל. לפרטים אודות תיחום הפעילות ר' סעיף 1.19.1 להלן.

1.6.5 מדד תשומות הבנייה והסלילה

מרבית הכנסות החברה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבנייה או הסלילה. בשנת 2020 עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של 0.5% בעוד שבשנת 2019 הוא עלה בשיעור של 1.1% ובשנת 2018 הוא עלה בכ- 2%. בשנת 2020 עלה מדד תשומות הסלילה בשיעור של 0.2% בעוד שבשנת 2019 לא היה שינוי במדד תשומות הסלילה ובשנת 2018 הוא עלה בכ- 3%. יובהר, כי החברה מגנה על עצמה מעליית המדדים האמורים באמצעות הצמדת התמורות (באופן מלא או חלקי) במרבית הסכמי הביצוע של החברה.

1.6.6 זמינות ועלות כוח אדם ומחיר חומרי גלם

ענף הבנייה בישראל מבוסס בעיקרו על עובדים זרים ופלסטינים. חוסר יציבות במצב הביטחוני ו/או הבריאותי בישראל מוביל מעת לעת להטלת סגרים ומגבלות שעות עבודה, יחד עם הגבלת העסקת עובדים פלסטינים במתקנים מסוימים. בנוסף, בשנים האחרונות, הטילה הממשלה מגבלות שונות נוספות על העסקת עובדים זרים, ביניהן קביעת מכסות המגבילות את מספר העובדים הזרים בארץ,

⁸ <http://Infrastructure.pmo.gov.il/media/1056/2017תשתית-לצמיחה.pdf>

הטלת אגרות שונות והיטלי העסקה. גורמים אלה תורמים למחסור המתמשך בכוח האדם בענף הבניה ועלייה בעלויות העסקתם, המביא לייקור עלות הבניה ולהתארכות משך הבניה. פעילות הקבוצה בתחומי קבלנות הבניה (למגורים ושלא למגורים) וקבלנות התשתיות מבוצעת, בין היתר, על ידי עובדי קבלן ישראלים, וכן על ידי עובדים זרים ופלטסינים המועסקים באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים המצויים בבעלות מלאה של החברה. לפרטים נוספים, ר' סעיף 1.21.5 להלן.

מחירי חומרי הגלם בענף הבניה מושפעים, בין היתר, מהגבלות על ייבוא חומרים וממחירי סחורות בעולם. בשנים האחרונות, חלה עלייה מתמדת במחירי חומרי הגלם בענף הבניה. במרבית הסכמי הקבוצה קיימים מנגנונים להצמדת התמורה למדדים רלוונטיים. עם זאת, מנגנונים אלו אינם מפצים בהכרח על מלוא השינויים בעלות החומרים בפרויקט מסוים. כמו כן, בשל הפרשי עיתוי בין מועד רכישת חומרי הגלם לבין מועד עדכון המדדים הרלוונטיים, עשויה להיווצר לחברה חשיפה כספית בשל עליה במחיר חומרי הגלם אשר טרם באה לידי ביטוי במדדים הרלוונטיים במלואה. עם זאת, להערכת החברה החשיפה כאמור אינה מהותית ומניסיונה של החברה, עם עדכון המדדים, ככלל עתידה החשיפה להצטמצם.

1.6.7 חשיפה לשינויים בשערי מט"ח

תשלומים מסוימים בהם מחויבת הקבוצה, בעיקר בקשר עם העסקת עובדים זרים, רכישת חומרי גלם מסוימים וייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה, צמודים, במישרין או בעקיפין, לשערי מט"ח (בעיקר לדולר ארה"ב). שינויים בשערי המט"ח עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. בנוסף, הכנסות החברה בארצות הברית הינן בדולר והכנסות החברה ברומניה ופולין הינן במטבע מקומי או במטבע מקומי צמוד אירו. לפיכך, שינוי בשערי החליפין של מטבעות מקומיים אלו לעומת הדולר האירו או השקל וכן שינוי בשערי הדולר והאירו למול השקל עלולים להשפיע על הכנסות החברה והוצאותיה.

1.6.8 ריבית ותנאי מימון

ככלל, ענפי היזמות והבנייה בישראל מושפעים באופן ניכר מהיקף האשראי הזמין להם ע"י המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית. בתקופת האטה כלכלית נוהגים התאגידים הבנקאיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן המקשה על השגת מימון בנקאי, הגורר הן קשיי נזילות והן קושי בהוצאת ערבויות בנקאיות הדרושות לחברות העוסקות בתחומי קבלנות בנייה ובתחומי ייזום של פרויקטי נדל"ן. דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון גורמת גם כן להקשחת התנאים להעמדת אשראי. למועד הדוח, החברה מממנת חלק מפעילותה בעיקר באמצעות ליווי פיננסי סגור לפרויקטים הנלקח באשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

1.6.9 המצב הכלכלי במדינות העיקריות בחו"ל בהן פעילה הקבוצה

כאמור לעיל, עיקר פעילות החברה הינו בישראל. בנוסף, פעילה החברה במספר מדינות בחו"ל, אשר העיקרית מביניהן הינה רומניה.

להלן פרמטרים כלכליים על רומניה:⁹

2018	2019	2020	
11,586	12,131	12,810	תוצר מקומי גולמי לנפש (בדולר ארה"ב)
4.4%	4.1%	(1.4%)	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
4.2%	3.9%	5.2%	שיעור אבטלה
3.3%	4%	2.1%	שיעור אינפלציה
4.66	4.78	4.86	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה ביחס לאירו

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיפים 1.6.1 עד 1.6.9 לעיל בדבר הגורמים המשפיעים על הסביבה הכללית בה פועלת החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ובמדינות נוספות בהן החברה פועלת בתחומי פעילותה ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן ו/או התשתיות.

⁹ <https://tradingeconomics.com/romania/indicators>

חלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1.7 תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים

1.7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילות הקבוצה בתחום זה משתרעת על מגוון הפרויקטים השונים לבנייה למגורים, החל מביצוע עבודות קבלניות לפרויקטים בהיקפים קטנים הכוללים בעיקרם הקמת בניין בודד (לדוגמא, במסגרת ביצוע עבודות תמ"א 38) ועד ביצוע עבודות קבלנות בפרויקטים רחבי היקף הכוללים הקמת מתחמי מגורים בני מספר בניינים ומאות יחידות דיור.

במסגרת פעילותה בתחום זה, מבצעת החברה עבודות בנייה למגורים בעיקר בישראל, וכן ברומניה, ארה"ב (ניו-יורק) ופולין.

בהתאם לאסטרטגיית החברה השואפת לנצל את יתרונה של החברה, כאחת מחברות הבניה הגדולות במשק, מתמקדת החברה בישראל בעיקר בביצוע פרויקטים בהיקפים משמעותיים הכוללים לרוב הקמה של מספר בניינים בני עשרות עד מאות יחידות דיור.

בענף הבניה נהוגות שתי שיטות בניה עיקריות: מתועשת וקונבנציונלית. שיטות הבניה משתנות, ככלל, על פי מאפייני וגודל הפרויקט. בפרויקטים גדולים הכוללים מבנים גבוהים למגורים ואשר בביצועם מתמקדת החברה משתמשים, ככלל, בשיטת הבניה מתועשת, בעוד שבפרויקטים קטנים יחסית הכוללים מבנים נמוכים, נפוצה יותר הבניה הקונבנציונלית. היקף הפרויקט משפיע גם הוא על בחירת שיטת הבניה בדומה להשפעת גובה המבנה.

ככלל, הבניה בישראל מתבצעת בחלקה הניכר באמצעות שימוש בכוח אדם זר. חלק ניכר מעובדי הקבוצה בפרויקטים השונים הינם עובדים זרים המועסקים דרך תאגידי כוח אדם של הקבוצה בהתאם לנדרש לה ועל-פי היקפי פעילותה וצרכיה (לפרטים ר' סעיף 1.21.5 להלן). לפרטים אודות השפעת רפורמות ממשלתיות שונות על זמינות כוח אדם זר (לרבות על עובדים מהרשות הפלסטינית) בענף הבניה, ר' סעיף 1.21.5 להלן.

בנוסף, במהלך השנים האחרונות, בעקבות מספר גבוה של תאונות עבודה באתרי בנייה בישראל (אשר חלקן הסתיימו אף במוות), גברו יוזמות של גופים רגולטוריים שונים להעלאת רמת הבטיחות באתרי הבניה. לפרטים, ר' סעיף 1.21.6 להלן.

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פועלת החברה בשל התפשטות נגיף הקורונה וההשלכות האפשריות שלו על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה, ר' סעיף 1.6.1 לעיל.

1.7.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הקבוצה מחויבת לבצע עבודות בניה בהתאם לחוקים, תקנות, צווים ותקנים החלים בתחום התכנון והבניה, לרבות בהתאם לחוק התכנון והבניה, חוק רישוי קבלנים והוראות הפיקוח על העבודה וחוקים דומים במדינות בהן היא פועלת מחוץ לישראל. פעילות החברה בישראל ובחו"ל כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות. כמו כן, בישראל, על החברה חלות מגבלות שונות בקשר עם העסקת עובדי כוח אדם, עובדים פלסטינים ועובדים זרים, וכן חלות עליה הוראות תקינה בקשר עם החומרים בהם עושה הקבוצה שימוש. לפרטים נוספים ר' בסעיף 1.21 להלן.

1.7.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

היקף הפעילות בתחום קבלנות הבניה למגורים מושפע מהביקוש לדירות למגורים ומהיקף התחלות הבניה. בשנת 2019, לצד עליה במספר העסקאות, נרשמה גם עליה בהיקף התחלות הבניה. הריבית הנמוכה ממשיכה לתמוך בביקושים בענף הן לרוכשי דירות למגורים והן לרוכשי דירות להשקעה, שמהוות תחליף לאפיקי השקעה אחרים. בחודשים יולי 2019 עד יוני 2020, הונפקו היתרי בניה לכ- 55,420 דירות, עליה של כ- 6.1% ביחס לתקופה המקבילה. לעומת זאת, בתקופה האמורה, החלה בנייתן של כ- 50,280 דירות חדשות, ירידה של כ- 4.7% ביחס לתקופה המקבילה.¹⁰

ככלל, היקף הפעילות בתחום הבניה מושפע מפרמטרים כלכליים באזורים הגיאוגרפים בהם פועלת החברה הכוללים, בין היתר, תכניות ממשלתיות לפיתוח דרכי התחבורה, לפיתוח אזורים חדשים, לפיתוח ערים וישובים חדשים, לפיתוח שכונות מגורים חדשות בערים וישובים קיימים, שיעור הצמיחה במשק הרלבנטי, שיעור האבטלה במשק הרלבנטי, רמות ביקושים ועלויות הביצוע של העבודות הקבלניות.

נכון למועד הדוח, ענף הבניה הוגדר כענף חיוני במשק בישראל ולכן הוחרג ממגבלות החלות על המגזר הפרטי בעקבות התפשטות נגיף הקורונה וממשיך לעבוד בתפוקה מלאה. נכון למועד הדוח, מדיניות הבידודים והעליה במספרי החולים בקורונה משפיעה על זמינות כוח האדם באתרים, אם כי, להערכת החברה, למועד זה, ההשפעה איננה מהותית. לפרטים נוספים על השפעת נגיף הקורונה, ר' סעיף 1.6.1 לעיל.

להערכת החברה, בין היתר לאור משבר הקורונה, ייתכן שקצב התחלות הבניה למגורים בארצות בהן פעילה הקבוצה יקטן, אולם אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב הקיטון של התחלות הבניה, אם בכלל.

1.7.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

לפרטים אודות טכנולוגיות הבניה הנפוצות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.1 לעיל.

1.7.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

- איתנות פיננסית;
- ידע, ניסיון ויכולת תכנון, ניהול וביצוע של פרויקטי בניה;
- עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים תוך עמידה בסטנדרט גבוה של איכות עבודות הבניה המבוצעות;
- יכולת ביצוע מעקב ובקרה משלב התכנון ולאורך שלבי הביצוע השונים, בשילוב מנגנוני בקרת איכות ותהליכי יעול של משאבי הקבוצה;
- כוח אדם מקצועי ומבנה ארגוני התומך בביצוע פרויקטים מורכבים;
- שביעות רצון מזמיני העבודה לרבות קיומה של מערכת יחסים יציבה ומתמשכת עימם;

¹⁰ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

- קיומו של מערך שירות וטיפול בדיירים בבניה למגורים.

1.7.6 חסמי כניסה ויציאה

תחום הפעילות מאופיין בחסמי כניסה פורמליים ובלתי פורמליים לרבות:

- דרישות רישוי, היתרים וסיווגים מתאימים לרבות רישיון קבלן;
- הון עצמי ויכולות פיננסיות הנדרשים הן לשלב הגשת ההצעות למכרזי ביצוע והן לצורך מימוש הפרוייקטים;
- מוניטין וניסיון קודם.

תחום הפעילות מאופיין בחסמי היציאה העיקריים הבאים:

- אחריות כקבלן לליקויי בניה ואי התאמות לתקופת הבדק;
- התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי מזמיני עבודה, יזמים ורוכשי דירות, וכן כלפי גופים מממנים.

1.7.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

חומרי הגלם המשמשים להקמת הפרוייקטים נרכשים ישירות על ידי החברה, וכן על ידי קבלני המשנה עמם עובדת החברה. מרבית חומרי הגלם הינם מקובלים ונפוצים ולפיכך, מניסיונה של החברה, זמינותם קיימת בכל עת ובכל כמות נדרשת. מערך הספקים עימם עובדת החברה הוא רחב ובידיה הגמישות לנתב ביניהם בהתאם לצורך ולכדאיות. לפרטים אודות שוק המלט בישראל, ר' סעיף 1.15.1 להלן. לפרטים אודות גורם הסיכון בקשר עם סעיף קטן זה, ר' בסעיף 1.26.2.6 להלן. שינויים בתשומות הבנייה משפיעים על עלויות חומרי גלם, על עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה. כמו כן, מחירי חומרי הגלם מושפעים משינויים בביקוש ומתמורות בשוק העולמי, אשר אינם בשליטת החברה ואין ביכולתה להשפיע עליהם, ולפיכך, החברה חשופה גם לשינוי במחירי חומרי הגלם המשפיעים על העלויות לחברה. על מנת לצמצם את השפעות השינויים האמורים על החברה, כללה החברה במרבית הסכמי הביצוע שלה מנגנונים להצמדת התמורות למדדים הרלוונטיים.

להלן פירוט שיעור השינוי במחירי חומרי הגלם העיקריים בהשוואה למדד תשומות הבניה:

סעיף	2020	2019	2018
מדד תשומות הבניה	0.7%	1.4%	2.5%
מלט ואיטונג ומוצריהם	1.2%	4.2%	3.2%
ברזל ומוצרי מתכת	0.5%	(5.7%)	12.5%
מוצרים מוגמרים לבניה (איטום, צבעים, זכוכית וכו')	(0.7%)	(0.2%)	(0.5%)

לפרטים אודות מפעלי סיבוס רימון המספקים לקבוצה מוצרי בניה וחומרי גלם לצורך ביצוע עבודות בתחום הפעילות, וכן על הספקים וקבלני המשנה של החברה, ר' סעיף 1.15 להלן.

1.7.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות לרבות דרכי ההתמודדות של החברה עמה, ר' סעיף 1.7.14 להלן.

1.7.9 מוצרים ושירותים

הקבוצה נותנת ללקוחותיה בתחום הפעילות שירותי בניה כקבלן ביצוע ראשי של פרויקטים למגורים בעיקר בשיטה המתועשת, והכל בהתאם לתכנון, למפרטים ולדרישות של לקוחותיה השונים.

1.7.10 פילות הכנסות מוצרים ושירותים

1.7.10.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2019 ו-2018. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרוייקטים:

הכנסות והתקדמות בפרוייקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	טווח ביצוע		הכנסות שהוכרו במצטבר			הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
			תאריך התחלה	תאריך סיום	2020	2019	2018		
ישראל	מרוויחים	19	2016	2023	2,023,050	983,691	329,063	1,012,616	3,035,665
	מפסידים	2	2019	2021	243,899	63,109	0	59,455	303,354
	מרווח אפס	19	2018	2025	268,292	19,367	487	2,727,147	2,995,438
סה"כ ישראל		40	2016	2025	2,535,240	1,066,167	329,549	3,799,217	6,334,457
חו"ל	מרוויחים	2	2019	2021	43,299	8,889	0	19,309	62,608
	מפסידים	1	2019	2021	22,166	0	0	9,693	31,858
	מרווח אפס	4	2020	2022	44,826	0	0	98,211	143,037
סה"כ חו"ל		7	2019	2022	110,291	8,889	0	127,212	237,503
סה"כ כללי		47	2016	2025	2,645,531	1,075,056	329,549	3,926,429	6,571,960

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה			מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.20	סך המחזור לתקופה		
		2020	2019	2018		2020	2019	2018
ישראל	מרוויחים	67%	34%	18%	2,010,811	1,039,360	654,628	234,302
	מפסידים	80%	22%	0%	230,367	180,790	63,109	0
	מרווח אפס	9%	2%	1%	216,225	248,924	18,880	487
סה"כ ישראל		40%	25%	17%	2,457,403	1,469,074	736,617	234,789
חו"ל	מרוויחים	69%	28%	0%	43,299	34,410	8,889	0
	מפסידים	70%	0%	0%	22,166	22,166	0	0
	מרווח אפס	31%	0%	0%	44,826	44,826	0	0
סה"כ חו"ל		46%	28%	0%	110,291	101,402	8,889	0
סה"כ כללי		40%	25%	17%	2,567,694	1,570,476	745,506	234,789

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר			עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
		2018	2019	2020		
ישראל	מרוויחים	329,063	978,111	1,978,541	993,236	2,971,778
	מפסידים	0	66,181	249,735	59,455	309,190
	מרווח אפס	487	19,367	268,292	2,677,793	2,946,085
סה"כ ישראל		329,549	1,063,658	2,496,569	3,730,484	6,227,053
חו"ל	מרוויחים	0	8,889	40,741	18,196	58,937
	מפסידים	0	0	23,814	9,693	33,506
	מרווח אפס	0	0	44,826	88,829	133,655
סה"כ חו"ל		0	8,889	109,381	116,717	226,098
סה"כ כללי		329,549	1,072,547	2,605,950	3,847,201	6,453,151

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר			יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי		
		2018	2019	2020			2018	2019	2020
ישראל	מרוויחים	0	5,580	44,508	19,379	63,888	0%	1%	2%
	מפסידים	0	(3,072)	(5,837)	0	(5,837)	0%	(1%)	(2%)
	מרווח אפס	0	0	(0)	49,353	49,353	0%	1%	2%
סה"כ ישראל		0	2,508	38,671	68,733	107,404	0%	1%	2%
חו"ל	מרוויחים	0	0	2,558	1,113	3,671	0%	3%	6%
	מפסידים	0	0	(1,648)	0	(1,648)	0%	0%	(5%)
	מרווח אפס	0	0	0	9,382	9,382	0%	0%	7%
סה"כ חו"ל		0	0	910	10,495	11,405	0%	3%	5%
סה"כ כללי		0	2,508	39,581	79,228	118,809	0%	1%	2%

* "פרוייקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרוייקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעור מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרוייקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרוייקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק (לרבות שינויים הנובעים ממשבר הקורונה) והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.7.10.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31.12.2020 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2019 ו-2018, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה			רווח גולמי שהוכר			הכנסות לקבל ליום 31 בדצמבר 2020
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	
ישראל	211,577	847,211	1,173,952	65,630	66,723	82,919	39,422
חו"ל	33,710	172,151	453,104	8,295	10,865	12,867	0
סה"כ כללי	245,287	1,019,362	1,627,056	73,925	77,588	95,786	39,422

1.7.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹¹ בתחום פעילות זה.

1.7.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2020 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח¹²:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.20	מועד השלמה צפוי	הערות
גינדי יד אליהו - Upper House	555	3%	רבעון 4, 2025	פרויקט המוקם בשכונת יד אליהו בתל אביב. הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, הקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד הכוללים 352 יחיד ככל מגדל וחניון תת קרקעי משותף. יצוין כי 30 יחיד בפרויקט מיועדות לדיור בר השגה.
מגדלי הצעירים תל אביב	492	90%	רבעון 2, 2021	פרויקט מגורים המבוצע עבור קבוצת רכישה. הפרויקט כולל חניון, קומת מסחר ושני מגדלי מגורים הכוללים יחדיו 486 יחיד.
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	458	2%	רבעון 1, 2025	הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, הקמת 6 קומות חניון תת קרקעי ומגדל מגורים בן 50 קומות הכולל 385 יחיד.
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	443	32%	רבעון 1, 2023	הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, והקמת מגדל מגורים בן 50 קומות הכולל 385 יחיד.

1.7.11 לקוחות

הלקוחות העיקריים של הקבוצה בתחום קבלנות הבניה למגורים הינם חברות וגופים פרטיים העוסקים בייזום ופיתוח מקרקעין למגורים, ביניהם חברות העוסקות ביזמות מקרקעין, יזמים פרטיים וקבוצות רכישה (בפרק זה, "לקוחות", "יזמים" או "מזמינים"). חלק לא מבוטל מהלקוחות הינם לקוחות חוזרים, אשר לאורך השנים פונים לחברה מעת לעת לשם התקשרות לביצוע

¹¹ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאומד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאומד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאומד באותה שנה.

¹² המידע המפורט לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

פרויקטים. להערכת החברה, ההתקשרויות החוזרות עם לקוחות אלו נעשות לאור המוניטין שצברה החברה בשוק הבניה ושביעות רצונם בפרויקטים קודמים בהם התקשרו עמה. על אף האמור, בשל אופי ההתקשרות עם הלקוחות, אשר נעשית בדרך כלל בדרך של הליך התמחרות לא פומבי, ההיכרות הקודמת עימם אינה מבטיחה בדרך כלל קבלת פרויקטים נוספים, אלא רק מקנה לחברה את ההזדמנות להתמודד בעתיד בהליכי התמחרות מול חברות בניה אחרות. למיטב ידיעת החברה ועל פי ניסיונה, בהליכי התמחרות אלו אשר מבוצעים ע"י לקוחות מהסקטור הפרטי, פרמטרים משמעותיים לגבי הגורם לו תימסר העבודה הינם בדרך כלל המחיר המוצע, איכות השירותים ויכולות הביצוע.

במסגרת תחום הפעילות מספקת הקבוצה שירותי קבלנות בניה בעיקר ללקוחות בסקטור הפרטי שהינם צדדים שלישיים, וכן לאפריקה מגורים. סך ההכנסות בתחום הפעילות מאפריקה מגורים (וחברות בנות וקשורות שלה) הסתכם בשנת 2020 ובכל אחת מהשנים 2019 ו- 2018 ל- 416 מיליוני ש"ח, 223 מיליוני ש"ח ו- 195 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

1.7.11.1 התקשרויות עם לקוחות בישראל

החברה מתקשרת עם מזמיני העבודות בהסכמים המסדירים את אופן ביצוע הפרויקטים ("הסכמי הביצוע"). בהסכמי הביצוע מוסדרים, בין היתר, הנושאים הבאים: התמורה לחברה ואבני דרך לתשלומה, פיקוח על הביצוע, ביצוע באמצעות קבלני משנה, ערבויות לקיום הסכם הביצוע ודמי עכבון, דרכי ביצוע, לוחות זמנים, אחריות בנזיקין, ביטוחים, אספקת כוח אדם ותנאי עבודה, אספקת ציוד, מתקנים וחומרים ומימון, פיצויים מוסכמים בגין איחורים במסירת הפרויקט ואחריות החברה לבדק ותיקונים.

ההתקשרויות של החברה לביצוע הפרויקטים בתחום הפעילות בישראל הינן, ככלל, בעלות המאפיינים שלהלן:

- א. החברה פועלת כקבלן מבצע ומעניקה שרותי בניה עבור המזמין.
- ב. החברה מעסיקה קבלני משנה, אך ככלל היא אחראית כלפי המזמין לעבודה המבוצעת ע"י קבלני המשנה. לעיתים, העסקת קבלני משנה מהותיים מצריכה הסכמה מראש של הזום.
- ג. במקצועות בניה מסוימים, החברה מתקשרת לעיתים בהסכם משולש עם הזום וקבלן המשנה, ובמקרים כאלה קבלן המשנה מוגדר כ"קבלן ממונה". בחלק ממקרים אלו, החברה נותרת אחראית לעבודות המבוצעות על ידי "הקבלן הממונה", לאיכותן ו/או ללוחות הזמנים לביצוען. במקרים אחרים, החברה מעניקה ל"קבלן הממונה" שירותי ניהול, אך אינה אחראית על העבודות המבוצעות על ידו ו/או ללוחות הזמנים כאמור.
- ד. למזמין הזכות למנות מפקח או מנהל פרויקט אשר תפקידו לבדוק את אופן ביצוע העבודות, איכותן, התקדמות העבודה והחשבוניות המוגשים על ידי החברה.
- ה. המזמין רשאי להורות על הפסקת ביצוע העבודות, לפרק זמן קצוב או לצמיתות בהתאם לתנאים שנקבעים לכך בהסכמי הביצוע. כמו כן, רשאי המזמין להגדיל או להקטין את היקף הפרויקט תוך ביצוע התאמת מחיר ולבקש עבודות נוספות או שונות מאלו המוסכמות מראש. במקרים אלו, ככלל, מתנהל משא ומתן בין החברה למזמין לגבי ההשלכות הכספיות של השינויים האמורים, אשר לעיתים מתבסס על מחירון מוסכם.
- ו. קיים מנגנון פיצוי שעל החברה לשלם במקרה של פיגורים בלוח הזמנים לביצוע העבודות לעומת הקבוע בהסכמים.

ז. התשלומים הקבועים בהסכמי הביצוע נחשבים כתשלומי ביניים על חשבון התמורה. בעת מסירת הפרויקט למזמין, מבוצעות בדיקות או מדידות של הכמויות הסופיות, אשר על פיהן נערך חשבון סופי. מחשבון זה מקוזזים כל תשלומי הביניים אשר שולמו לחברה. בדרך כלל התמורה בפרויקטים בתחום קבלנות הבניה למגורים הינה בשיטה פאושלי, כאשר התשלומים צמודים, למדד תשומות הבניה.

ח. החברה נדרשת להפקיד ערבות להבטחת ביצוע העבודות ו/או לקיום הסכם הביצוע בשיעור שנע בין 5% ל- 10% מההיקף הכספי של הסכם הביצוע. לעתים, מעכב המזמין סכום נוסף בשיעור של כ- 5% מחשבונית הביניים. עם סיום העבודות מוחלפת ערבות הביצוע בערבות בדק כמפורט להלן.

ט. ככל שהחברה מבצעת פרויקט בניה במשותף עם חברות אחרות, היא אחראית כלפי המזמין, בדרך כלל, ביחד ולחוד עם השותף שלה בפרויקט, כלפי המזמין וקיימת מערכת של שיפויים הדדיים עם שותפיה לפרויקט. ההחלטות בפרויקטים אלו מתקבלות בדרך כלל בהסכמה פה אחד של השותפים.

י. על פי רוב החברה מקבלת על עצמה אחריות לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר דירות) בגין ליקויי בניה. אחריות זו חלה במשך תקופת הבדק המוגדרת בחוק המכר דירות ואשר תחילתה בעת מסירת הנכס לרשות הדייר או בעת מסירת הנכס למזמין, על פי הקבוע בהסכם הביצוע, וכן בתקופת האחריות המוגדרת בחוק המכר דירות שתחילתה בתום תקופת הבדק. בחלק מהסכמי הביצוע, מתחייבת החברה ללוחות הזמנים לתיקון ליקויי בניה. החברה נוהגת לתת בטחונות למזמין עבור קיום התחייבויותיה בתקופות הבדק והאחריות. על פי רוב, ניתנת ערבות בנקאית או בטוחה אחרת, כפי שמוסכם עם המזמין, בדרך כלל בהיקף של 5% מתמורת הסכם הביצוע, אשר לעיתים מופחתת בהדרגה עד לביטולה. לפרטים אודות תחולת חוק המכר דירות על החברה, ר' סעיף 1.21.1 להלן.

1.7.11.2 התקשרויות עם לקוחות בחו"ל

אופן ההתקשרות של הקבוצה בחו"ל לביצוע עבודות בניה עבור מזמינים דומה באופן מהותי לאופן ההתקשרות בישראל.

יחד עם זאת, בארה"ב, לאור דרישות חלק מהלקוחות ו/או תאגידי בנקאיים אשר מממנים את הפרויקטים בהם דניה ארה"ב מבצעות עבודות קבלניות, לעתים נדרשת דניה ארה"ב לרכוש וליתן: (1) התחייבות ביצוע של הפרויקט (Performance Bond), (2) התחייבות תשלום לקבלני משנה (Payment Bond), או (3) לגרום לכך שהחברה תבטיח ביצוע של פרויקט או תשלום לקבלני משנה על ידי דניה ארה"ב (Completion and/or Performance Guarantee). במקרים של התחייבויות כאמור בס"ק 1 ו-2 לעיל, ההתחייבות ניתנת על ידי חברת ביטוח חיצונית. היה והפרה דניה ארה"ב את מחויבויותיה כנגד היזם (כגון לא השלימה פרויקט או חדלה מלשלם את הסכומים הנדרשים לקבלני משנה), אזי חברת הביטוח תוכל להשלים את הפרויקט, לשלם לקבלני משנה, או לפעול בדרך אחרת על פי תנאי ההתחייבות. במקרה כזה, לחברת הביטוח עלולה להיות עילת תביעה נגד דניה ארה"ב ובמקרים מסוימים אף כנגד החברה. באם נדרשה דניה ארה"ב לרכוש וליתן את האמור בס"ק 1-2 לעיל, מקובל לחתום על כתב שיפוי לטובת חברת הביטוח. במקרה של התחייבות כאמור בס"ק 3 לעיל, החברה מתפקדת כערבה למחויבויותיה של דניה ארה"ב, ללא מעורבות של חברת ביטוח.

1.7.11.3 החברה כוללת בדוחותיה הכספיים זקיפות תקופתיות של סכומים לכיסוי התחייבויות לאחריות ובדק בגין פרויקטים בישראל ובחו"ל. זקיפות אלו נעשות, על פי הערכות מהנדסים, בהתחשב באופי הפרויקט ובמידע הנצבר בגינו לאורך הבניה. הזקיפות נעשות לאורך תקופת הבניה, בהתחשב בשיעור ההשלמה ומעודכנות לפי הצורך עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין. שיעור הזקיפות הממוצע נע בדרך כלל בסביבות 2% מהיקף הפרויקט. ליום 31 בדצמבר, 2020, הסתכמה ההפרשה לבדק ואחריות (בישראל ובחו"ל) בתחום הפעילות בסך של כ- 120 מיליון ש"ח.

1.7.11.4 אופן קבלת התמורה מלקוחות

שיטת קבלת התמורה מהמזמינים משתנה בין הפרויקטים השונים. השיטות העיקריות הנהוגות בחברה הינן:

- א. "פאושלי" (מכונה גם "Turn Key") - בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מחיר קבוע ומוסכם מראש לביצוע העבודות, אם כי יתכן שחלק מסוים מהעבודות הכלולות בהסכם הביצוע יתומחר על בסיס כמויות למדידה כמפורט להלן. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה נעשה על פי לוח תשלומים קבוע, בהתאם לאבני דרך בביצוע הפרויקט. בתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים בשנת 2020 שיעור של כ- 79% מההכנסות הינן מהסכמים בשיטה זו.
- ב. כמויות למדידה - בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מדידת כמויות העבודה שבוצעו בפועל, ואשר היקפם המדויק נקבע למעשה רק בסוף הפרויקט. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה מבוצע מדי חודש על פי כמות העבודה שבוצעה ועל פי כתבי כמויות שאושרו ע"י המזמין, במסגרת החוזה. אחוז מהכנסות תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים בשנת 2020 בשיטה זו הינו בשיעור של כ- 12%.
- ג. עבודות COST+ - בשיטה זו ההתקשרות מתבססת על החזר ההוצאות שהיו לחברה בפועל בקשר לביצוע הפרויקט, בתוספת אחוז מסוים לכיסוי הוצאות תקורה, מימון ורווח. בתחום קבלנות הבניה למגורים מהווה שיטה זו שיעור של כ- 9% מההכנסות בתחום הפעילות.

תמורה מרוכשי דירות

שינויי דיירים - בפרויקטים למגורים בישראל (למעט בדירות שאינן לשוק החופשי הנמכרות במסגרת הגרלות תכנית 'מחיר למשתכן') רשאים הדיירים לבצע שינויים בדירותיהם, בהסכמה מראש של החברה או בהתאם להסכם עם המזמין. בגין הזמנת השינויים הללו, הדיירים משלמים לחברה תמורה באופן ישיר על פי מחירון שינויים הנהוג אצלה או על סמך מחירון שינויים שנקבע בהסכם עם המזמין. לעתים, מקבלים הדיירים החזר, וזאת במקרה שהדייר ביצע שינויים המפחיתים את שווי העבודות המבוצעות על ידי החברה בדירה על פי מפרט המכר שנחתם בין הדייר למזמין בקשר לדירה. היקף הכנסות משיטת התקשרות זו אינו מהותי לחברה.

1.7.11.5 להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה, בישראל ובחו"ל (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	2020				2019				2018			
	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי
ישראל	1,680,651	32%	101,794	6%	1,583,828	33%	69,233	4%	1,408,741	31%	82,920	6%
חו"ל	135,112	3%	9,205	7%	181,040	4%	10,865	6%	453,104	10%	12,867	3%
סה"כ	1,815,763	35%	110,999	6%	1,764,868	37%	80,098	5%	1,861,845	40%	95,787	5%

1.7.11.6 תלות בלקוחות

לחברה אין תלות בלקוח מסוים בתחום פעילות זה.

1.7.12 שיווק והפצה

ההחלטה בדבר מסירת העבודה לחברה יכולה להיעשות בדרך של משא ומתן או בדרך של הליך התמחרות מעין מכרזי. החברה מתקשרת עם לקוחותיה בעיקר באמצעות השתתפות בהליכי התמחרות סגורים הנערכים על ידי מזמיני העבודה, על ידי פניה יזומה למזמיני עבודה פוטנציאליים ובעקבות פניות אליה מצד מזמינים שונים. ככלל, החברה אינה משקיעה בפעילות שיווק בתחום זה אלא מתמקדת באיתור הליכי התמחרות והכנת הצעות לצורך הגשתן למזמינים באמצעות צוותים ייעודיים שעובדים בחברה. כמו כן, נסמכת החברה על קשרי העבודה שנצברו בקבוצה עם מזמיני עבודה השונים ומניסיונה חלק גדול מלקוחותיה הינם לקוחות חוזרים. במרבית ההתקשרויות בתחום הפעילות, מדובר בפרויקטים לביצוע בלבד על פי תכנון ומפרט ידועים מראש.

1.7.13 צבר הזמנות¹³

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע (במיליוני ש"ח):

מדינה		1-12/2020		1-12/2019		1-12/2018	
ישראל	חו"ל	ישראל	חו"ל	ישראל	חו"ל	ישראל	חו"ל
1,984	213	1,819	32	1,403	135	2,556	137
3,799	127	3,386	41	3,386	41	3,386	41
3,926	2,198	1,851	1,851	3,427	1,538	2,693	1,538

¹³ "צבר הזמנות" משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו בדוחות הכספיים.

להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליון ₪
רבעון ראשון 2021	627
רבעון שני 2021	491
רבעון שלישי 2021	425
רבעון רביעי 2021	368
שנת 2022	1,137
שנת 2023	389
שנת 2024	314
שנת 2025 ואילך	173
סה"כ	3,926

החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 787 מיליון ש"ח, מתוכם פרויקט אאורה רמת חן, שהיקפו מוערך ב- 555 מיליון ש"ח, ראה באור 39' בדוחות הכספיים.

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות לוחות זמנים אלו, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מצב השווקים בהם פועלת החברה (לרבות השפעות הקורונה כמפורט בסעיף 1.6.1 לעיל) וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה וכי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.7.14 תחרות

שוק הבניה למגורים הינו רווי תחרות ופועלים בו שחקנים רבים. להערכת החברה, בכל אחת מהמדינות בהן היא פעילה קיימות מאות או אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע. עם זאת, מניסיונה של החברה, בכל אחד מהשווקים קיימים מספר מצומצם יחסית של חברות המבצעות עבודות בניה של פרויקטים רחבי היקף למגורים.

על פי פרסומי Duns לשנת 2020, החברה מדורגת בין 5 חברות הבניה הגדולות בישראל, אולם החברה איננה יודעת להעריך את נתח השוק שלה. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, המתחרות העיקריות של החברה בתחום הפעילות הינן שיכון ובינוי, אלקטרה, קבוצת אשטרום וקבוצת תדהר. החברה מתמודדת עם התחרות בתחום הפעילות באמצעות מתן שירות איכותי, עמידה בלוחות זמנים, יכולת בקרה וייעול המאפשרת הצעת שיפורים הנדסיים לפרויקטים ותמחור אטרקטיבי, זמינות גבוהה, שימוש בחומרי גלם ברמה גבוהה ויכולת ביצוע המאפשרת ביצוע פרויקטים גדולים ומורכבים. כמו כן, המוניטין של החברה ואיתנותה הפיננסית מאפשרים לה, בסיווגה כקבלן מוכר בסיווג כספי בלתי מוגבל, להגיש מועמדות לביצוע פרויקטים רחבי היקף הן מבחינת הביצוע והן מבחינה כספית.

1.8 תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

פעילות החברה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים כוללת ביצוע עבודות בניה שלא למגורים ועבודות גמר ללקוחות מהסקטור הפרטי והציבורי, לרבות מבני משרדים, מבני תעשייה ומסחר, מבנים ציבוריים וכיו"ב. בתחום פעילות זה, החברה פועלת בישראל וברומניה.

1.8.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום קבלנות הבניה שלא למגורים מאופיין במגוון פרויקטים ולקוחות, החל מהקמת מבני משרדים ומסחר ליזמים פרטיים ועד לפרויקטים ציבוריים רחבי היקף, דוגמת משרדי הממשלה ובסיסי צה"ל.

במרבית הפרויקטים, פועלת החברה כקבלן מבצע ראשי המעניק את שירותי הבניה עבור המזמין, אשר ככלל, מבצע את תכנון הפרויקט ופעילות הקבוצה מתמקדת בניהול הפרויקט וביצועו. כמו כן, לעתים הפרויקטים בתחום פעילות זה הינם מסוג תכנון וביצוע בו החברה אחראית גם על התכנון בהתאם לקווים מנחים כלליים.

בשנים האחרונות החלו לתפוס תאוצה במשק הישראלי, שיתופי פעולה בין גופים ציבוריים לבין גופים פרטיים במסגרת של פרויקטי PPP. בתחום הפעילות, הכולל כאמור גם פרויקטים המוקמים עבור מזמינים מהסקטור הציבורי, החברה מעורבת מעת לעת בפרויקטים המוקמים בשיטת BOT. בפרויקטים כאמור לוקחת החברה חלק כקבלן המבצע וכמתכננת של הפרויקט, עבור הזוכה במכרז, כאשר היבטי תפעול הפרויקט לאחר הקמתו הינם באחריות הזכיין הזוכה במכרז. נכון למועד הדוח, הפרויקטים המרכזיים המבוצעים בשיטת BOT בהם מעורבת הקבוצה בתחום הפעילות הינם, בין היתר, פרויקט קריית התקשוב של צה"ל בבאר שבע ופרויקט משרד המשפטים בירושלים.

בנוסף, בפרויקטים ציבוריים בהיקפים משמעותיים, נוהגת החברה מעת לעת להתקשר בשיתופי פעולה עם חברות העוסקות בתחום הבניה, לצורך הגשת הצעות משותפות למכרזים. שיתוף הפעולה עם צדדי ג' מאפשר חלוקת הסיכונים הכרוכים בהגשת ההצעה למכרז והכרוכים במימון והקמת פרויקטים רחבי היקף או בעלי מורכבות ייחודית.

בענף הבניה שלא למגורים נהוגות שתי שיטות בניה עיקריות: מתועשת וקונבנציונלית, כמפורט בסעיף 1.7.1 לעיל.

1.8.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

ככלל, מגבלות החקיקה התקינה והאילוצים המיוחדים שחלים על פעילות הקבוצה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים בטריטוריות בהן היא פועלת דומים לאלה בתחום קבלנות הבניה למגורים באותן טריטוריות (למעט הוראות חקיקה ותקינה ספציפיות אשר יוחדו למכרז דירות למגורים, דוגמת חוק המכר דירות). לפרטים ר' סעיף 1.21 להלן.

1.8.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

היקף הפעילות בתחום זה מושפע באופן משמעותי ממדיניות ממשלתית כגון תכניות ממשלתיות לפיתוח אזורים חדשים ותכניות ממשלתיות לפיתוח ערים וישובים חדשים. כמו כן, הכנסות הקבוצה מהפעילות תלויות, בין היתר, בזמינות המימון על ידי גורמי מימון, החלטות מדיניות של הגופים הציבוריים ובקיומם של תקציבים ממשלתיים לקידום פרויקטים בארצות הפעילות. להערכת החברה, בשל השלכות משבר הקורונה וגידול בשיעור העובדים מהבית במגזר הפרטי,

הביקוש לשטחי משרדים צפוי לרדת. לירידה בביקוש כאמור עשויה להיות השפעה על היקף הפרויקטים בתכנון והתחלות הבנייה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים.

לפרטים אודות השלכות נגיף הקורונה על תחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.3 לעיל.

1.8.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

לפרטים אודות טכנולוגיות הבניה הנפוצות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.1 לעיל.

1.8.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם :

- איתנות פיננסית ויכולת גיוס אשראי וערבויות המאפשרת עמידה בתנאי סף למכרזים.
- ידע, ניסיון ויכולת ניהול וביצוע של פרויקטי בניה.
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה.
- עמידה בדרישות רישוי וסיווג המאפשרות הגשת הצעות למכרזים לפרויקטים מורכבים.
- יכולת ביצוע מעקב ובקרה משלב התכנון ולאורך שלבי הביצוע השונים, בשילוב מנגנוני בקרת איכות ותהליכי ייעול של משאבי הקבוצה.
- כוח אדם מקצועי ומבנה ארגוני התומך בביצוע פרויקטים מורכבים.
- שביעות רצון מזמני העבודה, לרבות קיומה של מערכת יחסים יציבה ומתמשכת עימם.

1.8.6 חסמי כניסה ויציאה

חסם הכניסה הפורמאלי העיקרי בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים הינו רישוי. בישראל, כל חברת בניה מחויבת בקבלת רישיון קבלן ורישום בספרי רשם הקבלנים, כמפורט בסעיף 1.21.2 להלן. חלק מהמכרזים המפורסמים על-ידי משרדי הממשלה כמו גם על ידי גופים מהסקטור הפרטי דורשים כתנאי מוקדם להשתתפות בהם אישור "קבלן מוכר" ודרישות סף לסיווג בדרגה מתאימה, לפרויקטים רחבי היקף.

לעיתים, תנאי מכרזים ממשלתיים קובעים דרישות סף נוספות, כגון, העמדת ערבויות בהיקפים מסוימים, הון עצמי, היקף פעילות, וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. כמו כן, הרשעה בעבירות מסוימות או קיומו של הליך פלילי בקשר אליהן עשויים להוות חסם מהגשה או מזכייה במכרזים מסוימים בסקטור הציבורי. למועד הדוח, החברה ומנכ"ל החברה הורשעו בעבירות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 בגין אירוע שהתרחש בשנת 2011, וכן מתנהל כנגדה ונגד נושאי משרה בה הליך פלילי נוסף אשר מצוי בשלב מקדמי טרם הגשת כתב אישום. על פי מסמכי המכרז, החברה נוהגת לתת גילוי מלא אודות מצבה המשפטי בהקשר זה, וכן ככל שהיא נדרשת לכך גם בפני ועדות המכרזים, ולהערכתה ובהתבסס על ניסיונה, אין בהליכים כאמור כדי להשפיע באופן מהותי לרעה על יכולתה להתמודד ולזכות במכרזים. כמו כן, בידי החברה מכתב שהתקבל מרשות התחרות לפיו, לעמדת רשות התחרות, בשל נסיבות העניין, ובין היתר לאור הייעוץ המשפטי שהתבקש ע"י החברה בזמן אמת בקשר עם האירוע, יש מקום לשקול בחיוב שלא לפסול את החברה מהשתתפות במכרזים בגין הרשעתה במקרה הנ"ל. לפרטים נוספים אודות ההליכים המשפטיים הפליליים כנגד החברה ומנכ"ל החברה, ר' באור 28א'9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020. יצוין כי ביום 26 באוגוסט 2020 התקבל בלפידות מכתב פניה לפני הגשת תביעה נגזרת בו

מבקש הפונה כי לפידות תפעיל את כוח השליטה שלה (בעקיפין) בחברה, על מנת שהחברה תגיש תביעה נגזרת כנגד מר רונן גינזבורג, מנכ"ל החברה שעניינה השפעת ההליכים הפליליים שנקשרו בחברה על מכרזים ציבוריים. החברה מסרה ללפידות את נימוקיה לדחיית הדרישה ולמיטב ידיעתה, לפידות דחתה את טענות הפונה.

חסמים בלתי פורמאליים שונים קיימים גם במכרזים מהסקטור הפרטי, כגון הון עצמי, יכולת פיננסית, מוניטין וניסיון קודם, המשפיעים על היכולת להימנות על רשימת הקבלנים המוזמנים להשתתף במכרזים לביצוע עבודות.

חסמי היציאה העיקריים בתחום ביצוע עבודות הבנייה שלא למגורים הם תקופות הזמן הארוכות של הפרויקטים, ערבויות ביצוע שהועמדו, התחייבויות לעובדים ולנותני שירותים והתחייבויות ללקוחות לאחריות על טיב עבודות הבניה.

1.8.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

לפרטים אודות השינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.6 לעיל.

1.8.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.8.14 להלן.

1.8.9 מוצרים ושירותים

בתחום הפעילות, הקבוצה נותנת ללקוחותיה שירותי בניה לפרויקטים שלא למגורים בעיקר בשיטה המתועשת, והכל בהתאם לתכנון, למפרטים ולדרישות של לקוחותיה השונים.

1.8.10 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8.10.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2019 ו-2018. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות פרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	טווח ביצוע		הכנסות שהוכרו במצטבר			הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
			תאריך התחלה	תאריך סיום	2020	2019	2018		
ישראל	מרוויחים	7	2016	2024	712,194	319,180	128,342	699,509	1,411,703
	מפסידים	4	2015	2022	470,838	313,550	169,825	320,619	791,457
	מרווח אפס	10	2014	2023	278,643	119,653	76,986	1,037,661	1,316,303
סה"כ ישראל		21	2014	2024	1,461,675	752,383	375,152	2,057,788	3,519,464
חו"ל	מרוויחים	1	2020	2022	12,050	0	0	28,116	40,166
סה"כ חו"ל		1	2020	2022	12,050	0	0	28,116	40,166
סה"כ כללי		22	2014	2024	1,473,725	752,383	375,152	2,085,905	3,559,630

סך המחזור לתקופה			מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.20	שיעור השלמה			סטטוס רווח פרויקטים	סיווג מדינה
2018	2019	2020		2018	2019	2020		
93,541	191,513	393,015	648,353	22%	41%	50%	מרוויחים	ישראל
116,475	143,726	157,288	426,734	29%	39%	59%	מפסידים	
33,373	42,667	158,991	240,148	16%	17%	21%	מרווח אפס	
243,389	377,906	709,294	1,315,235	23%	33%	42%		סה"כ ישראל
0	0	12,050	12,050	0%	0%	30%	מרוויחים	חו"ל
0	0	12,050	12,050	0%	0%	30%		סה"כ חו"ל
243,389	377,906	721,344	1,327,284	23%	33%	41%		סה"כ כללי

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר			עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
		2018	2019	2020		
ישראל	מרוויחים	128,316	318,179	690,199	649,927	1,340,126
	מפסידים	168,967	319,280	492,685	320,619	813,304
	מרווח אפס	76,986	119,653	278,643	1,019,531	1,298,174
סה"כ ישראל		374,269	757,112	1,461,526	1,990,077	3,451,603
חו"ל	מרוויחים	0	0	11,881	27,722	39,603
סה"כ חו"ל		0	0	11,881	27,722	39,603
סה"כ כללי		374,269	757,112	1,473,407	2,017,799	3,491,207

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר			יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי		
		2018	2019	2020			2018	2019	2020
ישראל	מרוויחים	26	1,000	21,995	49,582	71,577	0%	1%	5%
	מפסידים	857	(5,730)	(21,846)	(0)	(21,846)	(0%)	(0%)	(3%)
	מרווח אפס	0	0	0	18,130	18,130	0%	1%	1%
סה"כ ישראל		883	(4,730)	149	67,711	67,860	(0%)	0%	2%
חו"ל	מרוויחים	0	0	169	394	563	0%	0%	1%
סה"כ חו"ל		0	0	169	394	563	0%	0%	1%
סה"כ כללי		883	(4,730)	318	68,105	68,423	(0%)	0%	2%

* "פרוייקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרוייקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק (לרבות שינויים הנובעים ממשבר הקורונה) והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.8.10.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצעם הושלם נכון ליום 31.12.2020 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2019 ו-2018, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה			רווח גולמי שהוכר			הכנסות לקבל ליום 31 בדצמבר 2020
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	
ישראל	166,331	261,250	575,547	(3,920)	(13,246)	17,272	63,748
חו"ל	31,381	121,352	104,645	7,901	(2,899)	4,256	0
סה"כ כללי	197,712	382,602	680,192	3,981	(16,145)	21,528	63,748

לחברה הפסד חריג בסך מצטבר של כ- 94 מיליון ש"ח משני פרויקטים בנמל התעופה 'רמון' בתמנע, בגינם זקפה החברה הפסד בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בשנת 2020 וכ- 22 מיליון ש"ח בשנת 2019 (יתרת ההפסד בסך של כ- 50 מיליון ש"ח נזקפה עד שנת 2017).

1.8.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹⁴ בתחום פעילות זה.

1.8.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח (חלק החברה)¹⁵:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.20	מועד השלמה צפוי	הערות
משרד המשפטים	467	72%	רבעון 2, 2022	במסגרת הפרויקט, החברה מתכננת ומבצעת עבודות הקמה של מבני משרדים כקבלן מבצע עבור הזוכה במכרז. מבנה המשרדים שיבנה בפרויקט הינו בהיקף של 53 אלפי מ"ר וכולל 416 מקומות חנייה עיליים ותת קרקעיים.
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	418	19%	רבעון 1, 2022	במסגרת הפרויקט, החברה משמשת כקבלן ביצוע לעבודות הקמה של מבנה משרדים וכן מבנים ומתקנים נוספים במתחם של משרד המשפטים בירושלים, בהיקף כולל של כ- 30 אלפי מ"ר.

¹⁴ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאוחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד באותה שנה.

¹⁵ המידע המפורט לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עלויות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.20	מועד השלמה צפוי	הערות
פרויקט התקשוב	947	4%	רבעון 3, 2024	פרויקט ביצוע עבודות קבלנות להקמת קרית התקשוב של צה"ל בבאר שבע. הפרויקט הינו בשותפות בחלקים שווים עם סולל בונה בע"מ ולפיכך, מוצג לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים, ר' באור 28ב' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.8.11 לקוחות

1.8.11.1 הלקוחות העיקריים של החברה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים בישראל הינם חברות מהסקטור הפרטי, מהסקטור הממשלתי/ציבורי או לקוחות שמבצעים פרויקטי זכיינות לסקטור הממשלתי. לפרטים אודות התפלגות הכנסות החברה מתחום הפעילות בחלוקה לפי סקטורים, ר' סעיף 1.8.11.4 להלן.

1.8.11.2 ההתקשרויות עם לקוחות בתחום פעילות זה הינן בעלות מאפיינים דומים לאלו שבתחום קבלנות הבניה למגורים, כמפורט בסעיף 1.7.11 לעיל.

בהתאם להסכמי ההתקשרות עם לקוחות בתחום פעילות זה, החברה נוהגת להעמיד ערבויות בנקאיות לטובת מזמיני הפרוייקטים, הכוללות, בעיקרן, ערבויות ביצוע למשך תקופת הקמת הפרוייקט וערבויות בדק לאחר סיומו.

1.8.11.3 פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים של החברה ברומניה כללה פרויקטים לסקטור הציבורי ופרויקטים לסקטור הפרטי, לרבות בניית קניון בעיר ברשוב אשר נמסר בחודש אוקטובר 2020..

1.8.11.4 להלן פרטים אודות התפלגות ההכנסות בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום (באלפי ש"ח):

לקוח	2020		2019		2018	
	הכנסות	% מסך ההכנסות	הכנסות	% מסך ההכנסות	הכנסות	% מסך ההכנסות
סקטור ציבורי *	462,333	50%	425,782	56%	535,231	58%
סקטור פרטי	456,723	50%	334,726	44%	388,350	42%
סה"כ	919,056	100%	760,508	100%	923,581	100%

* לרבות הכנסות בגין פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה מכרז המבוצע עבור המדינה.

1.8.11.5 להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה בתחום הפעילות, לפי מדינות (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	2020				2019				2018			
	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי	הכנסות	% מסך ההכנסות	רווח גולמי	% רווח גולמי
ישראל	875,625	17%	959	0%	639,156	13%	(18,832)	(3%)	818,936	18%	17,245	2%
חו"ל	43,431	1%	8,070	19%	121,352	3%	(2,899)	(2%)	104,645	2%	4,256	4%
סה"כ	919,056	18%	9,029	1%	760,508	16%	(21,731)	(3%)	923,581	20%	21,501	2%

סך הרווח הגולמי בנטרול הפסד חריג משני פרויקטים להקמת נמל התעופה 'רמון' בתמנע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 3%, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הרווחיות הגולמית זניחה ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 2.8%.

1.8.11.6 לחברה אין תלות בלקוח מסוים בתחום זה.

1.8.12 שיווק והפצה

החברה מתקשרת עם לקוחותיה באמצעות השתתפות במכרזים בסקטור הפרטי והציבורי אשר מתפרסמים מעת לעת במדיות השונות. וכן, בעקבות פניות יזומות למזמיני עבודה פוטנציאליים והן בעקבות פניות אליה מצד מזמינים שונים, לרבות באמצעות השתתפות בהליכי התמחרות לא פומביים. ההחלטה בדבר מסירת העבודה יכולה להיעשות בדרך של משא ומתן, בדרך של מכרז או בדרך של הליך התמחרות סגור. במרבית ההתקשרויות בתחום הפעילות, מדובר בפרויקטים לביצוע בלבד על פי תכנון ומפרט ידועים מראש. לעיתים העבודות הינן מסוג תכנון וביצוע בו החברה אחראית גם על התכנון בהתאם לקווים מנחים כלליים. לפרטים נוספים, ר' סעיף 1.7.12 לעיל.

1.8.13 צבר ההזמנות

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע (במיליוני ש"ח):

מדינה	1-12/20		1-12/2019		1-12/2018	
	כניסות לצבר הזמנות לתקופה	יתרת צבר	כניסות לצבר הזמנות לתקופה	יתרת צבר	כניסות לצבר הזמנות לתקופה	יתרת צבר
ישראל	1,243	2,058	433	1,537	211	1,324
חו"ל	40	28	-	24	-	127
סה"כ	1,283	2,086	433	1,561	211	1,451

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליון ₪
רבעון ראשון 2021	337
רבעון שני 2021	270
רבעון שלישי 2021	284
רבעון רביעי 2021	257
שנת 2022	637
שנת 2023	219
שנת 2024	82
שנת 2025 ואילך	-
סה"כ	2,086

(*) צבר ההזמנות כולל 1,067 מיליוני ש"ח פרויקטים לסקטור הפרטי והיתרה בסך של 1,067 מיליוני ש"ח פרויקטים לסקטור הציבורי (לרבות פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה מכרז המבוצע עבור המדינה).

החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 12 מיליון ש"ח.

לחברה לקוח אחד בתחום הפעילות שהיקף הצבר שהחברה מבצעת עבורו (לרבות פרויקטים שהלקוח שותף בהם באופן חלקי) למועד הדוח הינו כ- 799 מיליון ש"ח המהווה כ- 11% מצבר ההזמנות של החברה ליום 31.12.2020. להערכת החברה, לחברה אין תלות בלקוח האמור.

יודגש, כי עיתויי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות לוחות זמנים אלו, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מצב השווקים בהם פועלת החברה (לרבות השפעות הקורונה כמפורט בסעיף 1.6.1 לעיל) וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה וכי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.8.14 תחרות

תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, בדומה לתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים, הינו תחום רווי מתחרים. בכל מדינה בה החברה פועלת קיימות מאות או אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע, מתוכן, להערכת החברה, מספר חברות מצומצם המבצעות פרויקטים בהיקפים גדול. לחברה אין יכולת להעריך את נתח השוק שלה בישראל בענף קבלנות הבניה שלא למגורים. באופן דומה, מעריכה החברה, כי נתח השוק שלה בשנת 2020 ברומניה היה זניח. המתחרות העיקריות של החברה בתחום זה בישראל הינן אותן מתחרות בתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים.

לפרטים אודות דרכי ההתמודדות עם התחרות ר' בסעיף 1.7.14 לעיל. בנוסף, בתחום פעילות זה, החברה נהנית מהיותה בעלת סיווג כקבלן מוכר בסיווג כספי בלתי מוגבל, ניסיון עבר רלוונטי בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים ומנגישות למקורות פיננסיים המאפשרים לה העמדת ערבויות לצורך הגשת מועמדות למכרזים לביצוע פרויקטים רחבי היקף מטעם המדינה.

1.9 תחום פעילות קבלנות תשתיות

בתחום פעילות זה, החברה מבצעת פרויקטים בתחום קבלנות תשתיות לרבות: סלילת כבישים, הקמת מכשולים, הקמת גשרים, מנהרות, בניית מסילות רכבת, תחנות תת קרקעיות ומתקנים ייעודיים וכיו"ב.

1.9.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הפעילות בתחום קבלנות תשתיות נעשית בעיקר עבור הסקטור הממשלתי, במשרד או בעקיפין, קרי עבור הממשלה, חברות ממשלתיות ויחידות סמך, או עבור יזמים פרטיים אשר זכו במכרזים שפורסמו בידי הסקטור הממשלתי בשיטת ה-PPP (Private Public Partnership), בה הסקטור הפרטי מבצע, מממן ומתפעל את הפרויקט (כדוגמת פרויקטי BOT, PFI וכיו"ב). הפעילות בענף התשתיות נחלקת לשתי רמות של היקפי פרויקטים:

- פרויקטים גדולים או מורכבים – כדוגמת הרכבת הקלה תל אביב, פרויקטי מנהור, פרויקטי הנמלים, כביש חוצה ישראל, גשר מוצא, המכשול בעוטף עזה, דרך 431 וכד'. מניסיונה של החברה, בישראל מספר מצומצם של שחקנים בעלי יכולות מתאימות, ולפיכך, בדרך כלל ניגשות למכרזים לפרויקטים מסוג זה קבוצות של חברות או חברות גדולות, לעיתים בשיתוף פעולה עם חברות בחו"ל.

- פרויקטים בהיקפי ביצוע רגילים – בפרויקטים מסוג זה חלק ניכר מהחברות בענף יכולות להתחרות מכיוון שהיקף הביצוע שלהם איננו גבוה ותנאי הסף לביצועו אינם מחמירים כמו בפרויקטים מורכבים.

לאור מאפייני הפרויקטים, פעילותה של הקבוצה בתחום קבלנות התשתיות מושפעת בעיקר ממדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות, לרבות היקף הסכומים המוקצים לכך בתקציב המדינה והיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה (הן במימון הסקטור הממשלתי והן במימון הסקטור הפרטי).

להלן התפלגות היקפי ההשקעה הגולמית בתחום התשתיות, בשנים האחרונות (במיליוני ש"ח):

תקשורת, אנרגיה ומים	תחבורה		סה"כ *	
	סה"כ	מתוכנן: כבישים		
2018	20,398	18,046	8,417	39,583
2019	20,107	18,632	8,627	39,942
1-6/2020	6,396	9,601	4,499	16,693

* על בסיס נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

* כולל הערך של פיתוח תשתיות על ידי הממשלה, שלא ניתן לחלק בין הענפים.

ההשקעה בתשתיות היא האמצעי המרכזי לקידום המשק הישראלי, לשם מיצוי פוטנציאל הצמיחה הגלום בו. היערכותם של משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, משרד הבינוי והשיכון ורשות המים להשגת היעדים הכלכליים של הממשלה בענפים שבתחום אחריותם, נעשית בעיקר באמצעות השקעות תשתית, המבוצעות ישירות מתקציב המדינה ובאמצעות רפורמות מבניות ופיתוח הרגולציה. תכליתן של אלו לייעל את דרכי הפעולה בענף וליצור כללי משחק חדשים בהסרת מגבלות מנהליות שונות ובשחרור "צווארי בקבוק".

יצוין כי ההשקעות בתשתית מבוצעות גם בידי גופים שאינם נכללים בתקציב המדינה, כגון: חברת החשמל לישראל, יצרני חשמל פרטיים, חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ (לשעבר רשות הנמלים), רשות שדות התעופה, חברת מקורות ועוד.

בשנת 2019, לאחר מספר שנים של האטה בתחום, בדגש על המכרזים הקבלניים, נראה היה כי חלה התעוררות מסויימת בתחומי התשתיות. בכל הקשור להשקעות המדינה בתשתיות, הצעת התקציב לשנת הכספים 2019 התאפיינה בהשקעות בהיקף ניכר בתחבורה; בהמשך הסיוע למימון מפעלי ביוב ברשויות המקומיות; בהגדלת הסיוע להשקעות של החברות למים ולביוב, שיוקמו על ידי הרשויות המקומיות; בהמשך הטיפול בתכנון בכלל ובתכנון לבנייה למגורים בפרט; ובמיקוד המעורבות הממשלתית בפיתוח של אתרים לבנייה למגורים.

כך לדוגמא, כללה הצעת תקציב המדינה לשנת 2019 השקעה בתשתיות ובבנייה בהיקף של כ-31.8 מיליארד ש"ח המהווים כ-7.2% מסך ההוצאה התקציבית בשנה זו אשר נועדה לתקצוב מגוון פרויקטים ביניהם הקמת הקו הסגול והקו הירוק ברכבת הקלה בגוש דן, הוספת קו נוסף לרכבת הקלה בירושלים, הרחבת פרויקט המטרונית בחיפה והקמת תוואי רכבת כבדה. הצעת התקציב נועדה להסדיר גם את התכנית הרב שנתית של גופים שונים שהינם צרכני תשתיות, ביניהם חברת נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, כביש חוצה ישראל ומטרופולין ירושלים. על פי קובץ נתוני התקציב, הסדרה זו נועדה לאפשר יציבות לחברות הביצוע כמו גם לשוק המקומי והבין-לאומי לגבי הפרויקטים המבוצעים בשנים הקרובות. וכן, תיאום מועדי תוכניות הפיתוח של חברות הביצוע השונות נועד לאפשר את בניית התוכנית האסטרטגית לכלל הדרכים בישראל, תוך סנכרון בין הכבישים במטרופולינים, בין-עירוניים ותשתיות התחבורה הציבורית. למועד הדוח לא אושר תקציב המדינה לשנים 2020-2021. לאור השפעות משבר הקורונה על כלכלת ישראל ובהעדר תקציב מדינה מאושר אין ביכולתה של החברה להעריך האם יתקצבו בפועל איזה מהפרויקטים האמורים או פרויקטים אחרים תחתם, אם בכלל יתקצבו.

למיטב ידיעת החברה, בחודש אוגוסט 2020 פורסמה תכנית רב שנתית לפיתוח התשתיות בישראל. התוכנית כוללת רשימה של פרויקטי תשתית, שעלות הקמת כל אחד מהם 100 מיליון ש"ח ויותר, ושהקמתן החלה או צפויה להתחיל בין השנים 2020-2024.¹⁶ כל אחד מהפרויקטים האמורים הינו בביצוע או ברישוי של משרדי הממשלה, יחידות הסמך והחברות הממשלתיות שבאחריותם. יודגש, כי משבר הקורונה עלול לגרום לעיכובים בלוחות זמנים שנקבעו בהסכמים להקמת פרויקטים ו/או לעיכוב או ביטול התקשרויות חדשות לביצוע פרויקטים, כמו גם לקשיים בביצוע פרויקטים בהקמה. למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשלכות של תוצאות המשבר כאמור. לפרטים נוספים אודות השפעות משבר הקורונה על החברה ופעילותה ר' סעיף 1.6.1 לעיל.

1.9.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

רישוי - הקבוצה מסווגת אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים לה לבצע את הפרויקטים בהם היא מעורבת. לפרטים נוספים אודות סיווגי הקבוצה ברשם הקבלנים, ר' סעיף 1.21.2 להלן.

¹⁶ לפרטים אודות התכנית, ר' -

<https://infrastructure.pmo.gov.il/media/1117/%D7%AA%D7%A9%D7%AA%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%A6%D7%9E%D7%99%D7%97%D7%94-2020.pdf>

מכרזים - הלקוחות בתחום זה הינם, בחלק גדול מהמקרים, גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים תשנ"ב-1992 והתקנות על פיו.

לפירוט מגבלות, חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים נוספים החלים על תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.21 להלן.

1.9.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

פעילותה של הקבוצה בתחום קבלנות התשתיות מושפעת בעיקר ממדיניות הממשלה לפיתוח תשתיות, לתקציב המדינה בתחום זה ולכמות והיקף המכרזים המפורסמים על ידה (הן במימון הסקטור הממשלתי והן במימון הסקטור הפרטי).

בשונה מהמקובל במדינות מפותחות בעולם, התחבורה הציבורית בישראל מנוהלת ומתוכננת על ידי השלטון המרכזי, בעוד השלטון המקומי שותף לכך באופן מינורי בלבד. להערכת החברה, מודל ריכוזי זה גורם לחוסר יעילות, המתבטא בעלויות תקציביות עודפות, בתכנון שלעיתים קרובות אינו אופטימלי, בעיכוב בביצוע פרויקטים ובהפעלה לא מיטבית של משאבי התחבורה הציבורית הניתנים לציבור בישראל. במסגרת התוכנית הכלכלית לשנת 2019,¹⁷ מוצע כי יועברו סמכויות משרד התחבורה, וכן מעט סמכויות מהרשויות המקומיות, לרשויות תחבורה מטרופוליניות, אשר תוקמנה כרובד ביניים בין השלטון המרכזי למקומי, זאת במטרה לאפשר תכנון וניהול אופטימלי של משאבי ואמצעי התחבורה הציבורית. מהלך זה יאפשר את ניצול יתרונה היחסי של הרשות המטרופולינית בהיכרות עם השטח וצרכיו המשתנים, לשם ניהול התחבורה הציבורית במטרופולין תוך הפחתת העומס המוטל על משרד התחבורה מצד אחד ושמירת סמכותו להתוות את מדיניות התחבורה הציבורית מצד אחר. לאחר השלמתו, מהלך זה יתאים את ניהול התחבורה הציבורית בישראל למודל המקובל בקרב מרבית המדינות המפותחות. בהתאם למוצע בתוכנית הכלכלית יוקמו תחילה רשויות מטרופוליניות בירושלים ובבאר שבע. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, הרפורמה המוצעת לעיל טרם יושמה.

לאור מגבלות שהטיל בנק ישראל על הקצאת אשראי בנקאי לפעילות ענף הנדל"ן (לפיהן הבנקים יכולים להקצות עד 20% בלבד מכלל תיק האשראי הבנקאי לפעילות בענף הנדל"ן, ובמקרים מסוימים עד 24% מכלל תיק האשראי הבנקאי ובלבד שהתוספת מעבר ל- 20% תשמש למימון תשתיות באמצעות פרויקטים מסוג PPP), קיים כיום קושי בקבלת אשראי למימון פעילות נדל"ן ופרוייקטי תשתית. לפיכך, להערכת החברה, הענף הופך ריכוזי יותר בו רק חברות בודדות יכולות להתמודד במכרזים בהם נדרשת העמדת מימון פרטי. למועד הדוח, החברה אינה חווה קושי הנובע ממגבלות בנק ישראל האמורות במימון פעילותה בתחום התשתיות. לפרטים נוספים אודות מימון החברה, ר' סעיף 1.17 להלן.

בשנים האחרונות, עקב התגברות גודשי התנועה בצירים הראשיים בישראל, משרד התחבורה פרסם מכרזים רבים לפרוייקטים הכוללים עבודות הקמה של נתיבים מהירים, דוגמת הנתיב המהיר בכביש מס' 1 בין ירושלים לתל אביב, לרבות הקמת חניוני "חנה וסע". בנוסף, לאחרונה ולאור הצלחת הנתיב המהיר, משרד התחבורה מפעיל ניסוי של שימוש בנתיבי תחבורה ציבורית קיימים לרכבים עם מספר רב של נוסעים (3 נוסעים או יותר) בכביש 20 (נתיבי איילון). ככל שהניסוי כאמור יוגדר

¹⁷ https://www.nevo.co.il/law_word/Law11/43764.doc

כהצלחה ע"י משרד התחבורה, יורחב הניסוי לנתיבי תחבורה ציבורית קיימים בכבישים ראשיים נוספים.

הערכות החברה לעיל בדבר גידול במספר והיקף הפרויקטים של נתיבים מהירים ותחבורה ציבורית הינן תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל, לרבות השפעות התפשטות נגיף הקורונה, שינויים במדיניות הממשלה לעניין הקצאת משאבים ושינויים במגמות בענף התשתיות.

לשינויים נוספים בהיקף הפעילות בתחום התשתיות, ר' סעיף 1.9.1 לעיל.

1.9.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם :

- ידע, ניסיון ויכולות ניהוליות מוכחות בביצוע פרויקטים בקנה מידה גדול.
- איתנות פיננסית, ובפרויקטים במימון הסקטור הפרטי - גם יכולת גיוס אשראי וערבויות למימון פרויקטים בקנה מידה גדול.
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודות.
- סיווג קבלני מקסימלי.

1.9.5 חסמי כניסה ויציאה

חסם הכניסה הפורמאלי המרכזי בתחום קבלנות התשתיות הינו רישוי, שכן הרשויות שמפרסמות את המכרזים דורשות כתנאי סף אישור סיווג "קבלן מוכר". חלק מהמכרזים קובעים דרישות סף נוספות לעניין ההשתתפות בהם ו/או מעבר שלב המיון המוקדם במכרז, כגון ותק וניסיון בביצוע פרויקטים בסדרי גודל דומים או במורכבות דומה, העמדת ערבויות, הון עצמי מינימלי, הוכחת חוסן פיננסי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקף פעילות וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. בדומה לתחום קבלנות הבניה שלא למגורים בחלק מהמכרזים בסקטור הציבורי בתחום הפעילות קיימים תנאי סף הנוגעים להרשעה בעבירות כלכליות מסוימות לפרטים נוספים אודות תנאי סף זה והשלכתו על יכולת החברה להשתתף במכרזים, ר' סעיף 1.8.6 לעיל.

חסמי היציאה העיקריים בתחום הינם התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי מזמיני העבודה, רשויות, ספקים וכלפי גופים מממנים, ובכלל זה התחייבויות ארוכות טווח לתפעול, תחזוקה, אחריות לתיקונים וערבויות על פי הסכמי ההתקשרות.

1.9.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

ככלל, הספקים וחומרי הגלם עמם מתקשרת החברה ו/או משמשים אותה בתחום קבלנות הבניה (למגורים ושלא למגורים) משמשים את החברה גם בתחום קבלנות התשתיות. לפרטים אודות השינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.6 לעיל.

1.9.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.9.13 להלן.

1.9.8 מוצרים ושירותים

למועד הדוח, החברה משמשת כקבלן מבצע ונותנת שירותי בניית תשתיות במספר פרויקטים המבוצעים ישירות עבור הסקטור הציבורי, וכן כקבלן ביצוע בפרוייקטים עבור מזמיני עבודה מהסקטור הפרטי המשמשים כזכיינים בפרוייקטים של הסקטור הציבורי.

1.9.9 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.9.9.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2019 ו-2018. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרוייקטים:

הכנסות והתקדמות בפרוייקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	טווח ביצוע		הכנסות שהוכרו במצטבר			הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
			תאריך התחלה	תאריך סיום	2020	2019	2018		
ישראל	מרוויחים	2	2019	2022	150,739	50,708	0	75,949	226,688
	מפסידים	4	2015	2021	1,369,321	1,108,381	726,008	189,905	1,559,226
	מרווח אפס	8	2019	2024	243,046	26,242	0	2,344,120	2,587,166
סה"כ ישראל		14	2015	2024	1,763,106	1,185,331	726,008	2,609,974	4,373,080

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה			מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.20	סך המחזור לתקופה		
		2020	2019	2018		2020	2019	2018
ישראל	מרוויחים	66%	21%	0%	140,846	100,031	50,709	0
	מפסידים	88%	72%	51%	1,362,858	260,940	382,372	318,341
	מרווח אפס	9%	5%	0%	199,641	216,805	26,241	0
סה"כ ישראל		40%	52%	46%	1,703,345	577,776	459,322	318,341

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר			עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
		2020	2019	2018		
ישראל	מרוויחים	145,949	50,708	0	74,340	220,289
	מפסידים	1,454,806	1,187,138	802,494	189,905	1,644,711
	מרווח אפס	243,043	26,242	0	2,317,391	2,560,434
סה"כ ישראל		1,843,798	1,264,089	802,494	2,581,635	4,425,433

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר			יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי		
		2018	2019	2020			2018	2019	2020
ישראל	מרוויחים	0	0	4,790	1,610	6,399	0%	2%	3%
	מפסידים	(76,486)	(78,758)	(85,485)	(0)	(85,485)	(2%)	(5%)	(5%)
	מרווח אפס	0	0	3	26,729	26,732	0%	1%	1%
סה"כ ישראל		(76,486)	(78,758)	(80,692)	28,339	(52,353)	(2%)	(3%)	(1%)

בנתונים לעיל נכלל הפסד מצטבר בסך של כ-79 מיליון ש"ח (חלק החברה) בקשר עם פרויקט הקו האדום – קטע מזרחי ופרויקט קרליבך. עיקר ההפסד הינו בשל שינויים משמעותיים מצד המזמין בתכנון הפרויקט ועלויות חריגות בגין העתקת תשתיות, אשר לא פוצו במלואם. לפרטים נוספים אודות פרויקט הקו האדום- קטע מזרחי, לרבות התחשבות בגין נזקים והוצאות שנגרמו לחברה שטרם הושלמה, ראה בסעיף 1.9.9.5 להלן.

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעור מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק (לרבות שינויים הנובעים ממשבר הקורונה) והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.9.9.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31.12.2020 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2019 ו-2018, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה			רווח גולמי שהוכר			הכנסות לקבל ליום 31 בדצמבר 2020
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	
ישראל	281,937	208,160	190,377	18,621	13,505	2,213	6,754
סה"כ כללי	281,937	208,160	190,377	18,621	13,505	2,213	6,754

סך הרווח הגולמי בנטרול הפסד חריג משני פרויקטים ברכבת הקלה – הקו האדום קטע מזרחי ותחנת קרליבך לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 הינו כ- 2.9%, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 5.3% ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 הרווחיות הגולמית זניחה. לפרטים נוספים אודות פרויקטים אלו, ר' בסעיף 1.9.9.5 להלן.

1.9.9.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹⁸ בתחום פעילות זה.

1.9.9.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2020 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח¹⁹:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.20	מועד השלמה צפוי	הערות
הקו האדום - קטע מזרחי	829	91%	רבעון 3, 2021	פרויקט המבוצע בשותפות המוחזקת בחלקים שווים עם חברה זרה סינית, CCECC ("השותפות"). במסגרת הפרויקט, מבצעת השותפות עבודות תכנון ובניית תחנות תת קרקעיות של החלק המזרחי של הקו האדום של פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן. העבודות כוללות, בין היתר, בניית 3 תחנות תת קרקעיות, שתי מנהרות מקבילות באורך של כ- 3.5 ק"מ כל אחת.
מסילה מזרחית קטע B	657	12%	רבעון 1, 2023	פרויקט המבוצע עבור חברת נתיבי ישראל, במסגרתו מקימה החברה את מסילת הרכבת המזרחית - קטע B, באורך של כ- 17 ק"מ בין אלישמע לניצני עוז.

1.9.9.5 פרויקט 'הרכבת הקלה' - בנוסף לפרויקט הקו האדום – קטע מזרחי ("פרויקט הקטע המזרחי"),

החברה משמשת כקבלן הביצוע (בשותפות בחלקים שווים עם CCECC) של פרויקט תחנת קרליבך הממוקמת בחלקו המערבי של פרויקט הקו האדום. באוגוסט 2018 במסגרת עדכון היקף הפרויקט הסכימו השותפות ונת"ע על הקטנת היקף העבודות בפרויקט הקטע המזרחי. לשותפות הוענקה הזכות לתבוע את ההוצאות בקשר עם עבודות אלו עד לסכום של 95 מיליון ש"ח וכן הוענקה זכות דומה לנת"ע בגין נזקים והוצאות שיגרמו לה עד לסכום של 95 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2019 הגיעו הצדדים להסכם להסדרת טענות הצדדים בקשר עם העבודות שבוצעו עד אותו שלב, ביחס לעבודות שנותרו, סוכמו לוחות זמנים מעודכנים לביצוע אבני הדרך עד להשלמת פרויקט קרליבך ופרויקט הקטע המזרחי לרבות הסדר קנסות מעודכן בגין עיכובים (ככל שיווצרו) בלוחות הזמנים המעודכנים, עדכון למחירי החוזה ומעבר לתמחור פאושלי. ביחס לפרויקט הקטע המזרחי טרם הוסכם סכום החוזה הפאושלי והוא יאושר בהתאם לכתב כמויות מעודכן שיערך בהמשך על ידי גורם הנדסי חיצוני.

למועד הדוח שיעור ההשלמה של פרויקט תחנת קרליבך הינו 81%.

בנוסף, במסגרת פרויקט 'הקו האדום של הרכבת הקלה' משמשת החברה גם כקבלן משנה עבור חברת שיכון בינוי-סולל בונה לביצוע עבודות להקמת תחנת 'יהודית' שבתל אביב.

לפרטים נוספים ר' בבאור 28ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.

¹⁸ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאחד באותה שנה.

¹⁹ המידע המפורט לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

1.9.9.6 פרויקט הנתיבים המהירים בין החברה לבין החברה הזוכה במכרז למימון, תכנון, הקמה ותפעול של מערך הנתיבים המהירים בגוש דן ("הפרויקט"), אשר לפידות הינה מבעלי מניותיה ("הזכיין"), קיימת הסכמה לפיה תבצע החברה עבודות הנדסה אזרחית כחלק מהקמת הפרויקט על ידי הזכיין. על פי ההסכמות בין הצדדים, העבודות עתידות לכלול הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ועבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541, בהיקף כולל של כ- 903 מליון ש"ח. יצויין כי למועד דוח זה, טרם גובשו הסכמי הביצוע בין הזכיין ו/או מי מטעמו, לחברה.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, נחתם הסכם הזיכיון בין הזכיין למזמין והמזמין פועל לצורך השלמתה של הסגירה הפיננסית, בהתאם להוראות הסכם הזיכיון כאמור.

1.9.10 לקוחות

עיקר פעילותה של הקבוצה בתחום קבלנות התשתיות נעשה, בדרך כלל, באמצעות התקשרות ישירה או עקיפה עם הסקטור הממשלתי לאחר זכייה במכרז, כקבלן משנה של הזכיין.

1.9.10.1 התקשרויות עם לקוחות

כאמור, ההתקשרויות של החברה בתחום הפעילות נעשות בעיקרן באמצעות זכייה במכרזים. ההתקשרויות של החברה לביצוע הפרויקטים בתחום הפעילות בישראל הינן, ככלל, בעלות המאפיינים שלהלן:

א. תמורה - בתמורה לעבודות הביצוע, החברה מקבלת בדרך כלל תשלום פאושלי המשולם עם התקדמות הפרויקט או תשלום לפי מדידת כמויות. בפרויקטים המבוצעים בשיטת PPP או PFI התמורה משולמת בהתאם לתנאי המכרז כאשר בדרך כלל היזם/זכיין מממן את ביצוע העבודות ומקבל דמי זיכיון על פי תנאי המכרז כאמור. התשלומים בגין ביצוע העבודות צמודים על פי רוב למדד תשומות הסלילה או הבניה (לפי העניין) ולעיתים עם מרכיב של הצמדה למטבעות (אירו או דולר ארה"ב).

ב. פיצוי מוסכם - על פי רוב קיים מנגנון של פיצוי המזמין במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של ביצוע עבודה לקויה ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי ההסכם. כמו כן, בחלק מההסכמים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת עבודה על ידי מזמין העבודה.

ג. ניהול הפרויקט - בדרך כלל מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט ו/או מפקח אשר עלות העסקתו ממומנת על ידי המזמין.

ד. קבלני משנה - לצורך ביצוע העבודות, החברה רשאית להעסיק קבלני משנה, לרוב בכפוף להוראות המכרז (ככל שישנן) ו/או לקבלת אישור מזמין העבודה. העסקת קבלן משנה אינה פוטרת את החברה מאחריותה כלפי המזמין לעבודותיהם של קבלני המשנה והאחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של החברה. הדרך המקובלת להתמודדות עם האמור הינה באמצעות הסכמי "גב-אל-גב" בין החברה לקבלן המשנה, ובמקרים מסוימים מסמכי המכרז מחייבים שהקבלן וקבלן המשנה יתקשרו בהסכמים עם תניה כאמור.

ה. בטוחות - ככלל, החברה נדרשת להעמיד את הערבויות הבאות:

- **ערבות מכרז** - כחלק מהתנאים להגשת המכרז, נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי המכרז בשיעור מערך ההצעה במכרז או בסכום קבוע שהוחלט על ידי המזמין במקרה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי המכרז.

- **ערבות ביצוע** - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידת הקבוצה בהתחייבויותיה, הקבוצה נדרשת להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של עד 10% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. הערבות הינה בתוקף עד לסיום העבודות בפרויקט. יצוין כי בחלק מהפרויקטים דורשים המזמינים גם דמי עכבון מהחשבון החודשי, שיעור אשר אינו עולה לרוב על 5% מהתמורה בגין ביצוע הפרויקט. דמי העיכבון מוחזרים בדרך כלל במסגרת החשבון הסופי.

- **ערבות מקדמה** - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, החברה נדרשת להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים. ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט, החברה נדרשת להתאים את סכומי הערבויות לעיל.

- **ערבות בדק/טיב** - עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין, נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בדק/טיב בשיעור של עד 5% מהיקף הפרויקט (ר' פרטים להלן) כאשר בחלק מהפרויקטים, ערבות הטיב פוחתת בשנתיים הראשונות להעמדתה ולאחר מכן אינה פוחתת עד לסיום תקופת הבדק.

ו. אחריות לפרויקט - הקבוצה מתחייבת כלפי המזמין לתקופת בדק קצובה בזמן (לרוב לתקופה של שנה עד שבע שנים) שמתחילה עם סיום העבודות ומסירת הפרויקט למזמין. בתקופה זו, מתחייבת הקבוצה לתקן על חשבונה, בתוך זמן סביר, פגמים אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה של הקבוצה ולא על ידי המזמין או צד שלישי. כמו כן, בחלק מהפרויקטים, מחויבת הקבוצה לעריכת תיקונים נוספים על חשבונה, בגין פגמים או ליקויים שיתגלו אף לאחר תקופת הבדק. החברה מעדכנת את ההפרשה לבדק עם מסירת הפרויקט ובהתאם לניסיון העבר, החברה מעריכה כי עלויות אלו אינן משמעותיות ביחס למחזור הפעילות של החברה.

ז. אחריות, ביטוח ושיפוי - הקבוצה נושאת באחריות הבלעדית לכל נזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמין מצד שלישי כלשהו הנובעים או הקשורים בפרויקט, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדק. הקבוצה מתחייבת לשפות ולפצות את המזמין בגין כל נזק שייגרם לו כתוצאה מההתקשרות. החוזה כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי הקבוצה לרבות ביטוח עבודות קבלניות וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגזר לרוב מהיקף הפרויקט.

ח. ביטול ההסכם - ההסכם כולל רשימה של אירועים שבקורות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את ההסכם, בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי הקבוצה.

1.9.11 שיווק והפצה

החברה מתקשרת עם לקוחותיה באמצעות השתתפות במכרזים של הסקטור הציבורי. ההחלטה בדבר מסירת העבודה יכולה להיעשות בדרך של מכרז, בדרך של הליכי התמחרות בפרויקטים שבהם המזמין אינו כפוף לחוק חובת מכרזים או בדרך של משא ומתן ככל שהחברה משמשת כקבלן משנה של הזוכה במכרז.

בקבוצה מחלקת מכרזים ייעודית העוסקת באיתור מכרזים פוטנציאליים, הכנה ועיבוד של הצעות החברה, בסיוע מחלקות הביצוע של החברה והגשתן במסגרת אותם מכרזים. מידע אודות מכרזים חדשים נאסף באופן שוטף על ידי מחלקת המכרזים באמצעות אתרי אינטרנט ייעודיים, פרסומים באמצעי תקשורת שונים וישירות ממזמינים פוטנציאליים.

1.9.12 צבר הזמנות

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע (במיליוני ש"ח):

1-12/2018		1-12/2019		1-12/20		מדינה
יתרת צבר	כניסות לצבר הזמנות לתקופה	יתרת צבר	כניסות לצבר הזמנות לתקופה	יתרת צבר	כניסות לצבר הזמנות לתקופה	
1,150	341	1,267	709	2,610	2,077	ישראל

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליון ₪
רבעון ראשון 2021	288
רבעון שני 2021	274
רבעון שלישי 2021	271
רבעון רביעי 2021	174
שנת 2022	846
שנת 2023	413
שנת 2024	344
שנת 2025 ואילך	-
סה"כ	2,610

החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 90 מיליון ש"ח, הצבר כולל כ-903 מיליון ש"ח בגין חלקה הצפוי של החברה בעבודות הקמת פרויקט 'הנתיבים המהירים'. לפרטים אודות פרויקט 'הנתיבים המהירים' ראה בסעיף 1.9.9.6 לעיל.

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לחברה והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות לוחות זמנים אלו, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מועד העמדת הקרקעות על ידי המדינה, מצב השווקים בהם פועלת החברה (לרבות השפעות הקורונה כמפורט בסעיף 1.6.1 לעיל) וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה וכי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.9.13 תחרות

החברה מבצעת פרויקטים שהיקפם הכספי גדול יחסית. החברות המתמודדות במכרזים מסוג זה הן חברות תשתית גדולות, אשר להן היכולת, הידע, הניסיון והמימון הדרוש לביצוע פרויקטים מסוג זה, ובחלק מהמקרים בשיתוף פעולה מצידן של חברות ענק רב-לאומיות.

למיטב ידיעת החברה, מתחרותיה העיקריות הינן שפיר הנדסה, סולל בונה, קבוצת אשטרום, קבוצת אלקטרה, קבוצת אורון ואליקים בן ארי. כאמור לעיל, קיימות חברות תשתית נוספות קטנות יותר, המהוות מתחרות של החברה בתחום זה.

על פי פרסומי Duns לשנת 2020, החברה מדורגת בין 5 חברות הייזום, הבניה והתשתית הגדולות בישראל. למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את נתח השוק שלה בתחום פעילות קבלנות התשתיות.

היכולות המקצועיות, הידע והניסיון שנצברו במהלך שנות פעילותה לרבות בביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים מאד, סיווגן המקצועי והקבלני של חברות הקבוצה יחד עם כוח האדם המיומן העומד לרשותה, היכולות הפיננסיות, המוניטין שנצבר, עמידה בלוחות זמנים ואיכות העבודה הגבוהה מאפשרים לקבוצה להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות.

החברה עוסקת באיתור, ייזום ופיתוח של מבני מגורים למכירה. בתחום פעילות זה, החברה מתמקדת בעיקר בפרויקטים של "מחיר למשתכן", לגביהם מבוצע הייזום לבד או ביחד עם שותפים. ליום 28 בפברואר 2021, החברה החזיקה באפריקה מגורים, הפועלת בתחומי הייזום למגורים. עם השלמת השינוי המבני ערב השלמת ההנפקה על פי התשקיף, חדלה אפריקה מגורים להיות חברת בת של החברה. פעילות הייזום והביצוע המתוארת בסעיף זה מתייחסת לפעילות הייזום של החברה וחברות מוחזקות על ידה, ללא אפריקה מגורים. לפרטים אודות תיחום פעילות בין החברה לאפריקה מגורים ר' בסעיף 1.19.1 להלן.

בשנת 2020, החברה החלה לפעול להקמת פרויקטים לייזום למגורים ברומניה. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים של החברה ברומניה לרבות יעדי החברה בהקשר זה, ר' סעיף 1.25 (צפי התפתחות בשנה הקרובה) להלן.

פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה, מבוצע בעיקר באמצעות שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים, המשמשים ביחד עם החברה כיוזמים בפרויקט בחלקים שווים. למועד הדוח, לחברה שותפות כלולה עם אפריקה מגורים (אמדס) המשמשת כיוזם ב-2 פרויקטים במספר מתחמים בראשון לציון ובשוהם ושיתוף פעולה עם ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ ("קבוצת לוזון") לייזום 2 פרויקטים בראשון לציון ובבאר יעקב. בנוסף להיותה היוזם בפרויקטים כאמור, משמשת החברה גם כקבלן הביצוע של הפרויקט. לפרטים אודות הסכם שיתוף הפעולה עם אפריקה מגורים ר' תקנה 22 בחלק ד' לדוח זה ולפרטים אודות הסכם שיתוף הפעולה עם קבוצת לוזון, ר' סעיף 1.10.9 להלן.

כמו כן, החברה משמשת כיוזם, ללא שותפים, בפרויקט באשקלון בו היא משמשת גם כקבלן הביצוע של הפרויקט.

ביקוש והיצע - היקף תחום פעילות הייזום והביצוע למגורים מושפע בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן וכן מקצב שיווק קרקעות על ידי רמ"י. הביקוש לדיר מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים ובכלל זה משיעור האבטלה, רמת השכר וכיו"ב, מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדיר, עידוד המדינה לרוכשי דירות באמצעות מתן מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח, היקף הגידול באוכלוסייה, היקף הביקוש הטבעי, וכן משיעורי הריבית במשק. בשנים 2018, 2019 ו-2020 נרכשו 22,892, 32,456 ו-38,317 דירות חדשות בהתאמה.

לפרטים אודות פעילות ממשלת ישראל לבלימת עליות מחירי הדיר, ובכלל זה באמצעות תכנית "מחיר למשתכן" המיועדת בין היתר להגדלת היצע יחידות הדיר, ר' סעיף 1.6.4 לעיל.

ענף המשכנתאות - ככלל, שוק המשכנתאות בישראל נתון לבחינה של בנק ישראל והפיקוח על הבנקים. פעילות הקבוצה חשופה לתמורות בשוק המשכנתאות, מכיוון שהידוק ההגבלות על שוק המשכנתאות עלול לפגוע בביקוש לדירות וביכולת החברה לממש פרויקטים יזמיים. בשנת 2019 המשיכה מגמת העלייה בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור, בין היתר, כתוצאה מכניסה של לקוחות פרויקטי מחיר למשתכן. בשנת 2020 היקף המשכנתאות שנטל הציבור עלה בכ-15% ביחס לשנת 2019. שיעור הריבית במשק משפיע באופן ישיר על משכנתאות מבוססות פריים ובאופן עקיף צפוי להשפיע גם על יתר המשכנתאות שנטל הציבור. בשנים 2019-2020 לא חל שינוי בשיעור הריבית במשק, והריבית הבסיסית (פריים) עמדה סביב 1.6%-1.75%.

1.10.1 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

- פעילות החברה כקבלן ביצוע בפרויקטים אותם היא יוזמת מאפשר חיסכון בהוצאות וניהול מיטבי של הפרויקט;
- איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסיים מגוונים המאפשרים השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה;
- חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אמון רוכשים, וזמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי;
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה;
- עמידה בדרישות ותנאי סף המאפשרים הגשת הצעות למכרזים במסגרת תכנית מחיר למשתכן;
- נגישות לשיתופי פעולה עם חברות יזמיות מובילות, בעלות מוניטין ויכולות משלימות וסינרגטיות לחברה.

1.10.2 חסמי כניסה ויציאה

תחום הפעילות אינו מאופיין בחסמי כניסה פורמליים. להערכת החברה, חסמי הכניסה לתחום הפעילות הינם:

- קיומו של הון עצמי מספק או נגישות למקורות מימון לצורך ביצוע השקעה ראשונה של הון עצמי בפרויקטים;
 - איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים;
 - קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום ייזום נדל"ן למגורים, מוניטין בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.
- תחום הפעילות מאופיין בחסמי היציאה העיקריים הבאים:

- יציאה משוק הנדל"ן היזמי מחייבת יכולת מימוש של יתרת הנכסים שטרם נמכרו, בין כיחידות דיור גמורות ובין כפרויקטים בבניה, בכפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק;
- התחייבויות לרישום ולאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם לחוק המכר דירות ובהתאם להתקשרויות השונות עם רוכשי הדירות.

1.10.3 מדיניות מימון פרויקטים

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה הקבוצה, החברה שיוזמת כל פרויקט מתקשרת עם מוסדות פיננסיים בהסכמי ליווי בנקאי ("הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת הקבוצה מסגרות אשראי לביצוע הפרויקט הרלוונטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בקשר עם הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבוניות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבוניות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, להתחייב לא לבצע כל העברה של

זכויות מסוימות בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם.

1.10.4 שינויים בהיקף תחום הפעילות

מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. משנת 2007 העלייה הריאלית במחירים הסתכמה בכ- 20.80%²⁰ עליית מחירים זו נובעת ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור ומסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון.

על אף העובדה שהריבית הנמוכה והשפעותיה על שוק הדיור היא תופעה עולמית, עליית מחירי הדיור בישראל בולטת בחריפותה. עם סיום שנת 2017, הושלם עשור שלם של עליות מחירים בענף הנדל"ן למגורים. בשנת 2018, נרשמה ירידה מסוימת במחירי הדיור. אולם החל משנת 2019 התחדשו עליות המחירים השנתיות. בשנת 2020 נמשכה המגמה של עליית מחירי הדירות. בשנת 2020 נרשמה ירידה קלה של כ- 2% במכירת דירות לעומת שנת 2019.²¹ לפרטים אודות פעילות הממשלה לבלימת עליות מחירי הדיור, ובכלל זה באמצעות תכנית "מחיר למשתכן", ר' סעיף 1.6.4 לעיל.

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

פעילות הנדל"ן היזמי של הקבוצה כפופה לרגולציות בתחומי תכנון ובניה, מקרקעין, איכות הסביבה, דינים מוניציפאליים וכיו"ב, בדומה לרגולציה החלה בתחום קבלנות הבניה למגורים. לפרטים אודות הרגולציה החלה על החברה בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.21 להלן.

בנוסף, על פעילות זו חל גם חוק המכר הבטחת השקעות. לפרטים אודות חוק המכר הבטחת השקעות, ר' סעיף 1.10.8.3 להלן.

פעילות הנדל"ן היזמי של הקבוצה מושפעת מרגולציה ממשלתית ומוניציפאלית, הן לגבי ההתנהלות השוטפת של הפרויקט והן לגבי התאמות הנכסים ושינוי ייעודי קרקעות. יצוין, כי תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות נמשך לעיתים זמן רב ועשוי להיות כרוך בהוצאות רבות. כמו כן, חוקי המס ככלל ותמריצי המס בפרט, משפיעים הן על עלויות החברה במסגרת רכישת והקמת הפרויקטים והן על הביקוש לדירות והיצע הדירות בשוק.

1.10.6 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

ככלל, הקבוצה משמשת כקבלן ביצוע של הפרויקטים אותם היא יוזמת. כמו כן, החברה מתקשרת עם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים. התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלוונטי. לפרטים אודות התקשרויות החברה עם קבלני משנה וספקים של חומרי גלם, ר' סעיף 1.15 להלן. להערכת החברה, אין לה תלות במי מספקיה.

1.10.7 סוגי שימושים במלאי הנמכר

²⁰ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
²¹ על פי נתוני אגף הכלכלנית הראשית במשרד האוצר.

כאמור לעיל, בתחום פעילות זה עוסקת הקבוצה בעיקר ברכישת קרקעות והקמת יחידות דיור ומכירתן במסגרת התנאים החלים עליה מכוח תכנית מחיר למשתכן. ברומניה, החברה פועלת ברכישת קרקעות והשבחתן לצורך הקמת פרויקטים למגורים.

1.10.8 לקוחות

הקבוצה מוכרת יח"ד ישירות לרוכשים. רוכשי הדירות הינם לקוחות חד פעמיים אשר מרביתם נוטלים משכנתאות בהיקפים שונים על מנת לממן את הדירות שהם רוכשים מהחברה.

להלן מאפייני הסכמי ההתקשרות של החברה עם רוכשי הדירות:

1.10.8.1 התקשרות הקבוצה עם רוכשי הדירות נעשית על בסיס חוזה בתנאים המקובלים לעסקאות מסוג זה.

החוזה ונספחיו מפרטים את פרטי יח"ד הרלוונטית בהתאם למפרט טכני הכולל תכניות בהתאם לחוק המכר דירות ובהתאם לתכנית מחיר למשתכן (לרוכשים המסוימים שזכו בהגרלה במסגרת התכנית כאמור), בטוחות הניתנות על ידי הקבוצה, ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום זכויות הרוכש בנכס ורישום הערת אזהרה ומשכנתא לטובת הגורם המממן את רכישת הדירה, ככל שרלוונטי.

1.10.8.2 בהסכמי מכירת הדירות של הקבוצה, התמורה החוזית נקובה בשקלים תוך הצמדתה למדד תשומות הבניה. התמורה משולמת לשיעורין בהתאם למועדים המפורטים בנספח התמורה להסכם. מועדי התשלום נקבעים בהסכמה עם הלקוח ובכפוף לתכנית מחיר למשתכן (לרוכשים המסוימים שזכו בהגרלה במסגרת התכנית כאמור), למדיניות הקבוצה לעניין זה, ובכפוף לכך שהתמורה משולמת במלואה טרם מסירת החזקה בדירה לרוכש.

1.10.8.3 חוק המכר הבטחת השקעות - בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות, מכירה של דירה למגורים מחייבת את המוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה. חוק המכר הבטחת השקעות קובע, בין היתר, כי מוכר דירה לא יקבל מרוכש דירה סכום העולה על 7% ממחירה, אלא אם הבטיח המוכר לרוכש את השבת כספו באחת מהדרכים הקבועות בחוק, ביניהן, ערבות בנקאית ומתן זכויות בקרקע. כן קובע החוק סנקציה במקרה של מוכר אשר הפר את ההוראות הנוגעות להבטחת כספו של הקונה.

לפרטים אודות יתרת כספי רוכשי הדירות המובטחים בבטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות, ר' סעיף 1.17.7 להלן.

1.10.8.4 במסגרת הסכם הרכישה, מתחייבת הקבוצה להעביר את הזכויות שרכשו בדירה על שםם בלשכת רישום המקרקעין ובמקביל מתחייבת הקבוצה כלפי בנקים למשכנתאות וגורמים מממנים אחרים של הרוכשים לרישום משכנתאות על הדירות שנרכשו. רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יכול להתבצע רק לאחר השלמת הפעולות הבאות: (א) השלמת הליך איחוד וחלוקה (פרצלציה) של הקרקע וחלוקתה לחלקות רישום נפרדות באופן שכל בניין או מספר בניינים בפרויקט ימצאו על חלקת רישום נפרדת; ו- (ב) רישום הבית כבית משותף. הקבוצה אינה נוהגת להתחייב בפרק זמן נקוב לעניין השלמת הליכי האיחוד והחלוקה ורישום הבית כבית משותף, וזאת לאור מורכבות ההליכים האמורים. עד למועד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, זכויות הרוכשים נרשמות במרשם פנימי אותו מנהלת הקבוצה כחברה משכנת.

1.10.8.5 החברה אחראית כלפי רוכשי הדירות לבדק ואחריות בהתאם להוראות חוק המכר דירות, כמפורט בסעיף 1.21.1 להלן.

1.10.9 שיתוף פעולה עם קבוצת לוזון – ביום 17 בנובמבר 2015, החברה התקשרה עם קבוצת לוזון בהסכם לשיתוף פעולה בתחום ייזום וביצוע פרויקטים למגורים במסגרת תכנית 'מחיר למשתכן' ('**הסכם**

שיתוף הפעולה). במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, הסכימו הצדדים להגיש במשותף הצעות להשתתפות במכרזים וביצוע של פרויקטי 'מחיר למשתכן'. ככל ויזכו הצדדים, ההחזקה בפרויקטים תעשה בחלקים שווים. לצורך ניהול העסקה המשותפת, הצדדים הקימו ועדת היגוי המונה מספר שווה של נציגים מטעם כל צד ("**ועדת ההיגוי**"). לועדת ההיגוי סמכויות שונות בקשר עם העסקה המשותפת, ובכלל זה הסמכות להחליט האם להגיש הצעה למכרז ובאילו תנאים, תקציב לפרויקטים, התקשרויות עם יועצים, תמחור יחידות דיור, סיום חוזים וניהול הליכים משפטיים. בכל מקרה של אי הסכמה בועדת ההיגוי, תועבר ההחלטה למנכ"לים של הצדדים על מנת שאלו יגיעו להסכמה ביניהם. מימון העסקה המשותפת וכל פרויקט במסגרתה יעשה ע"י הצדדים בהתאם לחלקם היחסי, לרבות בקשר עם ערבויות ובטוחות אחרות בקשר עם הפרויקטים, כפי שיהיו מעת לעת. עוד נקבעו בהסכם שיתוף הפעולה, כמקובל בהסכמים מסוג זה, מנגנוני דילול הדדיים מקום בו צד להסכם לא יעמיד את מלוא חלקו למימון איזה מהפרויקטים המשותפים. לפרטים נוספים אודות שיתוף הפעולה לרבות אודות פרויקטים במסגרתו, ר' באור 17 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020.

1.10.10 תמצית התוצאות

פרמטר			לתקופה שנתיימה ביום
			31.12.2018 31.12.2019 31.12.2020
			באלפי ש"ח (מאוחד וחלק החברה)
הכנסות תחום הפעילות			200,480 171,709 56,331
רווח (הפסד) גולמי (הפסדי) המיוחס לתחום הפעילות			12,147 11,922 1,029
שיעור רווח גולמי			6% 7% 2%
סך נכסי תחום הפעילות במאזן			0 0 420,191

1.10.11 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

1.10.11.1 פרויקטים בהקמה

להלן יובאו נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019 :

31.12.2019	31.12.2020	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
0	80,518	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
0	59	0-6	מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
0	7,562	0	רווח גולמי צפוי
0	5	0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של החברה (במאוחד):

31.12.2019	31.12.2020	
593	770	מספר יח"ד כולל בפרויקטים אשר טרם הסתיימה הקמתם
132,588	175,860	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
33,881	36,916	יתרת רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
216	80	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
93	140	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
0	0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

הערכות החברה בדבר רווח גולמי צפוי הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים והערכותיה באשר למגמות בשווקים בהם היא פועלת והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על משך ביצוע הפרויקטים, מחירי המכירה האפשריים של יחידות הדיור והיקף הביקושים. בין גורמים אלו ניתן למנות את מועד העמדת הקרקעות על ידי המדינה, מצב השווקים בהם פועלת החברה (לרבות השפעות הקורונה כמפורט בסעיף 1.6.1 לעיל) וכיו"ב. לפיכך, אין כל וודאות כי האמור יתממש באופן חלקי או מלא וכי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.10.11.2 להלן צבר הזמנות ומקדמות ליום 31 בדצמבר, 2020

להלן פילוח צבר ההזמנות של שותפות כלולה (בפעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים), לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה לפי שנים (באלפי ש"ח):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
באלפי ₪		
66,246	62,238	שנת 2021
49,886	230,834	שנת 2022
0	34,842	שנת 2023
0	73,906	שנת 2024
116,131	401,820	סה"כ

המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הנתונים מחושבים, בין היתר, בהתאם להערכות וציפיות החברה באשר להתקדמות הבניה, לקצב מסירת יחידות הדיור לרוכשים בפרויקטים השונים ועל נתונים עובדתיים ותכנוניים המצויים בידי החברה למועד הדוח. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לדוח זה שאינם בשליטתה של החברה.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2020 לחברה מספר פרויקטים, אשר נמצאים בשלבים שונים, הנחשבים "פרויקטים שאינם מהותיים מאוד", כמפורט בסעיפים שלהלן.

1.10.11.3 פרויקטים בהקמה

א. נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד - כולל בעלי קרקע	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2020	סה"כ הכנסות צפויות - אומדן	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום – לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
סביוני שהם	שהם	2017	Mar-19	2021	50%	216	115	96%	201	15	178,314	10%	22,626	13%	39,066
הנרקיסים ב- יד	ראשון לציון	2017	07-12/20	2023	50%	250	114	20%	194	56	192,674	13%	17,042	9%	81,773
הנרקיסים ג-ד	ראשון לציון	2017	10-12/20	2023	50%	304	113	17%	235	69	231,911	13%	20,273	9%	114,885
סה"כ						770			630	140	602,899		59,940		

ב. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.20				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2020	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.2020	עלויות שטרם הוכרו	חוזים חתומים				מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (ד)+(ה)	סה"כ רווח גולמי הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	אחרות				מקדמות (א) שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים (ג)	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט (א)+(ב)-(ג)=(ד)				
שהם	67,224	75,060	1,683	4,763	6,959	132,303	23,385	116,441	37,625	150,976	3,089	24,249	27,338	3,953	14%
הנרקיסים ב- יד	58,962	20,786	3,040	3,946	88,900	23,679	151,954	80,351	44,748	25,960	99,139	67,575	166,714	14,761	9%
הנרקיסים ג-ד	69,692	20,638	3,059	4,413	113,838	22,074	189,565	92,852	55,023	24,143	123,732	84,037	207,768	18,203	9%
סה"כ	195,878	116,483	7,782	13,121	209,696	178,056	364,904	289,643	137,396	201,079	225,960	175,860	401,820	36,916	10%

1.10.11.4 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה

א. נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים	יח"ד במלאי	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2020	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות			הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
								שטחי מסחר במ"ר שנותרו במלאי ליום 31.12.20	בתקופה שמיום 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2020	עד סמוך לתאריך פרסום הדוח			
יוניק טופ	ראשון לציון	2017	Jul-18	Jul-20	50%	59	156	0	9	6	80,518	7,562	9%

1.10.11.5 פרויקטים בתכנון

א. נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)²²

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה ו/או שיווק מתוכנן בפרויקט	מועד סיום משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט				סטטוס הליכי תכנון
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	
וניק באר יעקב	באר יעקב	2020	18,252	Feb-21	May-23	כן	50%	98	110	98	110	תכנון
סביוני עיר היין	אשקלון	2018	59,229	Feb-21	Dec-23	כן	100%	423	110	423	110	תכנון

ב. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.20			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א) + (ב) + (ג)	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	
	קרקע היטלים פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקטים	תכנון ואחרות		מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו					
						מקדמות שנתקבלו (א)					יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)
וויק באר יעקב	17,570	420	391	53,870	0	0	82,375	82,375	10,125	12.3%	
סביוני עיר חיין	54,372	499	4,358	312,409	0	0	428,981	428,981	57,343	13.4%	

²² לפרטים נוספים אודות פרויקט יוניק באר יעקב, ר' באור 16 לח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020.

1.10.11.6 עתודות קרקע

למועד הדוח, לחברה אין עתודות קרקע.

1.10.11.7 פרויקט אחר

להלן פירוט אודות פרויקטים אשר נכון למועד פרסום הדוח, החברה התקשרה בהסכמים לצורך ייזומם עם בעל הזכויות במקרקעין, אך עקב מצבם התכנוני של המקרקעין הם אינם זמינים ומאושרים לבנייה מיידית ועל כן החברה מצויה בשלבים שונים של קידום תב"עות בקשר עימם או שינוי ייעוד ואשר אין ודאות בהתממשותם :

פרויקטים אחרים									
מיקום	מועד הרכישה	עלויות עד ליום 31.12.2020			חלק החברה	מספר יח"ד חלק החברה	סוג זכויות	זכויות בניה	
		עלות מקורית	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2020				מצב תכנוני	הערות
Corebeanca	Apr-20	14,211	0	14,211	100%	0	בעלות	בתהליכי אישור תב"ע	
Voluntari	Apr-20	17,645	0	17,645	100%	0	בעלות		
Brasov	Apr-20	7,488	0	7,488	*100%	0	בעלות		
Saftica	Apr-20	3,221	0	3,221	*100%	0	בעלות	בתהליכי אישור תב"ע	

המידע המתואר בסעיף 1.10.9 זה לעיל, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר של החברה וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, לרבות מהותית, מכפי שנצפה על ידי החברה, מסיבות שונות, ביניהן: (1) אישור התב"עות באופן השונה מבקשות התכנון אשר הוגשו ע"י החברה או עיכוב באישורן ע"י הגורמים הרלוונטיים, אם בכלל; (2) גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון החלטות רשויות התכנון ו/או כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה המפורטים בסעיף 1.26 לדוח זה.

1.10.11.8 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאד

מידע על אשראי לליווי הפרויקט						הכנסות תחום הפעילות
Non Resource	סה"כ מסגרות אשראי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי ערביות (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	
(כן/לא)						
לא	247,000	126,851	198,250	48,750	48,750	א.מ.ד.ס הנרקיסים ב, יד
לא	227,000	144,619	227,000	88,500	88,500	א.מ.ד.ס הנרקיסים ג, ד
לא	177,000	71,180	177,000	41,978	57,500	א.מ.ד.ס הנרקיסים שוהם

1.10.11.9 ניתוחי רגישות לפרויקטים שאינם מהותיים מאד

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה										
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר					
הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי
שהם	21%	5,165	18%	3,953	14%	1,528	6%	2,740	10%	
א.מ.ד.ס. הנרקיסים ב, יד	12%	18,139	11%	14,761	9%	8,003	5%	11,382	7%	
א.מ.ד.ס. הנרקיסים ג, ד	12%	22,405	11%	18,203	9%	9,799	5%	14,001	7%	
סה"כ	13%	45,709	11%	36,916	10%	19,330	5%	28,123	7%	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות בניה										
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר					
הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי
שהם	23%	5,486	19%	3,953	14%	886	4%	2,419	10%	
א.מ.ד.ס. הנרקיסים ב, יד	6%	12,553	7%	14,761	9%	19,176	12%	16,968	10%	
א.מ.ד.ס. הנרקיסים ג, ד	6%	15,262	7%	18,203	9%	24,084	12%	21,144	10%	
סה"כ	7%	33,301	8%	36,916	9%	44,146	11%	40,531	10%	

למועד הדוח, לחברה אין פרויקטים מהותיים מאוד, כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016.

המידע המתואר בסעיף 1.10.11 לעיל (לרבות סעיפי המשנה שלו), הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר של החברה וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, לרבות מהותית, מכפי שנצפה על ידי החברה, מסיבות שונות, ביניהן, במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון רשויות התכנון; ו/או (4) כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.10.12 תחרות

תחום הייזום למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות גבוהה. בתחום זה פועלים מגוון רחב של יזמים, ולהערכת החברה, אין בישראל קבוצת חברות המחזיקה נתח משמעותי בתחום. בתחום זה, מתקיימת התחרות החל משלב איתור הקרקעות לבניה ובשלבי המכרזים של פרויקט מחיר למשתכן בהם מתחרות חברות רבות על קבלת הפרויקט, וכן בשלבים המתקדמים של הקמת ושיווק הפרויקטים עצמם אז מתמקדת התחרות בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, כאשר מניסיונה של החברה, גם לפרויקטים באזורים אחרים עשויה להיות השפעה מבחינת מחיר. להערכת החברה, חלקה בשוק הנדל"ן היזמי למגורים בישראל אינו מהותי.

1.10.13 התמודדות הקבוצה עם התחרות בתחום הפעילות

החברה הינה בעלת ניסיון רב בענף הנדל"ן. החברה מקפידה לנהל את הפרויקטים שלה תוך התאמתם לדרישות הלקוחות בצורה מיטבית. החוסן הפיננסי של החברה מקנה לה את היכולת להשתתף במכרזים של תכנית מחיר למשתכן באזורי ביקוש גבוהים ומכאן שיש לה את היכולת להגיש הצעות אטרקטיביות במכרזים אלו, כמו גם לרכוש קרקעות לפיתוח ויזמות באזורי ביקוש בערים מרכזיות ברומניה. בישראל, משמשת החברה כקבלן הראשי של הפרויקטים אותם היא יוזמת, תוך ניצול סינרגיה אנכית, חיסכון בעלויות וייעול ניצול משאבים בקבוצה, המאפשרים לה להציע מחירים אטרקטיביים במכרזים בהם היא משתתפת.

1.10.14 שיווק והפצה

החברה מבצעת ייזום של פרויקטים במסגרת תכנית 'מחיר למשתכן', בהן היקף היחידות המשווקות לשוק החופשי, הינו נמוך ומוגבל בהתאם לתנאי התכנית.

ככלל, פעילות השיווק בפרויקטים שאותם יוזמת החברה מתבצעת בשיתוף פעולה עם השותפים בפרויקטים ובהובלתם. בפרויקטים המשותפים עם אפריקה מגורים נעשה השיווק על פי רוב תחת המותג "סביונים". פעולות השיווק נעשות באמצעות מערך השיווק של השותפים הרלוונטיים או באמצעות משרדי שיווק חיצוניים, כאשר היזמים מתווים את עקרונות השיווק, לרבות יציאה במבצעי מכירות ו-Pre Sale, יציאה בקמפיינים פרסומיים באמצעי התקשורת, קיום ימי מכירות ומתן הנחות והטבות לרוכשים.

חלק ד' – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

1.11 פעילויות סינרגטיות לתחומי הפעילות של הקבוצה

כמפורט בסעיף 1.2.2.6 לעיל, לחברה פעילויות סינרגטיות ותומכות לתחומי הפעילות השונים של החברה המאפשרים לה נגישות לחומרי גלם באמצעות חטיבות ייעודיות בחברה, וכן באמצעות החזקה בחברות בת וחברות כלולות הפועלות בתחומים משלימים לתחומי הפעילות של החברה, והכל כמפורט להלן.

יובהר כי, החברות והפעילויות המתוארות בסעיף זה להלן מספקות שירותים לפרוייקטים של הקבוצה בכללותה וכן מוכרות שירותיהם לפרוייקטים של צדדי ג' ולפיכך, החברה מסווגת את ההכנסות וההוצאות בגין פעילויות אלו, בהתאם לסיווג הפרוייקט עבורו ניתנים השירותים.

1.11.1 חטיבת דניה מערכות

חטיבת דניה מערכות פועלת במסגרת החברה ומתמחה בפרוייקטים עתירי מערכות אלקטרומכאניות מורכבות. במסגרת פעילות זו עוסקת דניה מערכות בתכנון, ביצוע והקמה של פרויקטים בתחום החשמל, מיזוג האוויר ואינסטלציה תוך מתן דגש על תיאום מערכות ואינטגרציה. דניה מערכות הינה זרוע משלימה לעבודות הביצוע של החברה בפרוייקטים אותם היא מבצעת בעיקר בתחומי קבלנות הבניה שלא למגורים, וכן משמשת כקבלנית משנה לפרוייקטים כאמור לצדדים שלישיים.

ליום 31.12.2020 לדניה מערכות צבר הזמנות לחיצוניים בסך של 215 מיליון ש"ח. עיקר הצבר (לחיצוניים בלבד) מיוחס לפעילות בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים ונכלל במסגרתו.

להלן מידע אודות הכנסות דניה מערכות (באלפי ש"ח):

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
2,427	27,270	103,001	הכנסות
675	13,319	70,105	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.11.2 מפעלי סיבוס רימון

החברה מייצרת חלק מהאלמנטים הדרושים לפעילותה, הן בתחומי קבלנות הבניה והן בתחום קבלנות התשתיות, באמצעות מפעלי סיבוס רימון הממוקמים בפלמחים ובאזור התעשייה בבאר שבע. במפעלי סיבוס רימון מיוצרים, בין השאר, קירות חזית, קירות ממ"ד, תקרות, מעקות, קורות לגשרים, מקטעים, קירות קרקע, קירות אקוסטיים, מעבירי מים וכיו"ב. מפעלי סיבוס רימון משווקים את מוצריהם גם לפרוייקטים שאינם של הקבוצה.

מפעלי סיבוס רימון עומדים בתקן ISO-9002. מפעלי סיבוס רימון נמצאים בתהליך חידוש רישיון עסק להפעלת המפעל בפלמחים אשר פקע ביום 31.12.2017 ובהליכים מתקדמים לקבלת רישיון עסק למפעל בבאר שבע. ביום 18 בינואר 2021, התקבלה בסיבוס רימון הודעה על נקיטת הליכים משפטיים בקשר עם העדר רישיון עסק להפעלת המפעל בפלמחים. למועד הדוח החברה בוחנת עם יועציה המשפטיים את משמעות ההודעה. למיטב ידיעת החברה, אין סיבה למניעת חידוש הרישיון וסיבוס רימון פועלת לחידושו. בנוסף, יש לסיבוס רימון רישיון קבלן בענף הבניה (100) בסיווג ג' ובענף כבישים, תשתיות ופיתוח (200) בסיווג ג'.

מפעל סיבוס רימון באזור התעשייה בבאר שבע ממוקם על קרקע אשר נמצאת בחלקה בחכירה של החברה ובחלקה בשכירות. הסכם השכירות ביחס לקרקע האמורה הסתיים ביום 3.8.2020 ולמועד הדוח החברה פועלת לחידושו.

כאמור לעיל, לחומרי גלם, מוצרים ותהליכי עבודה שונים בהם עושה החברה שימושים בפעילויותיה נקבעו תקנים, אשר חלקם אף הוכרוזו כתקנים ישראלים רשמיים. מקום בו נקבע לחומר גלם, למוצר או לתהליך עבודה תקן ישראלי רשמי, הרלוונטי למוצרים המיוצרים על ידי סיבוס רימון, עומדת סיבוס רימון בדרישות תקן כאמור כמתחייב על פי דין.

להלן מידע אודות הכנסות מפעלי סיבוס רימון (באלפי ש"ח):

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
181,479	134,835	145,186	הכנסות
137,861	117,478	109,420	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.11.3 גאו דניה

גאו דניה הינה חברה כלולה של החברה אשר הוקמה בשותפות בין החברה לבין קבוצת גיאוטכניקה מספרד (TerraTest). גאו דניה הינה חברה ישראלית בעלת סיווג קבלני ג'5 ומבצעת עבודות הן כקבלן ראשי והן כקבלן משנה. גאו דניה עוסקת בביצוע עבודות דיפון וחפירה לחניונים, ביצוע כלונסאות, ביצוע קירות סלארי, עוגני קרקע, השפלת מי תהום ועבודות גיאוטכניקה ותת קרקע שונות. עבודות הביסוס בהן עוסקת גאו דניה מהוות נגזרת של עבודות הבניה הכלליות, בהן עוסקת החברה (לרבות במסגרת קבלנות בניה למגורים, קבלנות בניה שלא למגורים וקבלנות התשתיות). גאו דניה לקחה חלק בפרוייקט הקמת המכשול נגד מנהרות בעוטף עזה, וכן לוקחת חלק בפרוייקט הרכבת הקלה בגוש דן.

סך הכנסות גאו דניה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 הינו כ- 274 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 137 מיליון ש"ח), לעומת כ- 387 מיליון ש"ח בשנת 2019 (חלק החברה כ- 193 מיליון ש"ח), ולעומת כ- 279 מיליון ש"ח בשנת 2018 (חלק החברה כ- 140 מיליון ש"ח).

1.12 רכוש קבוע ומקרקעין

הרכוש הקבוע המצוי בבעלותה של החברה כולל בעיקר מנופים, ציוד בניה וציוד משרדי. לפרטים בדבר מפעל סיבוס רימון ר' בסעיף 1.11.2 להלן. בנוסף, החברה שוכרת משרדים בשטח של 3,705 מ"ר באור יהודה המשמשים למטה החברה וכן שטחי מקרקעין המשמשים את מפעלי סיבוס רימון באזור התעשייה בבאר שבע ובפלמחים (המשמשים גם את החברה), וכן שוכרת החברה שטחים נוספים במבוא חורון.

יתרת העלות המופחתת של הרכוש הקבוע בספרי החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה כ- 121 מיליון ש"ח, כולל השפעת IFRS16 שיושמה החל מיום 1 בינואר 2019. לפרטים אודות יישום תקן IFRS16, ר' באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020.

1.13 נכסים לא מוחשיים

בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין אפריקה השקעות לבין החברה, הוענקה לחברה הזכות לעשות שימוש בסימני המסחר של אפריקה השקעות בתחומי הקבלנות, וזאת לתקופה בלתי מוגבלת וללא תמורה, וזאת כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה

באסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים, ר' תקנה 22 לחלק ד' (פרטים נוספים) המצורף לדוח זה.

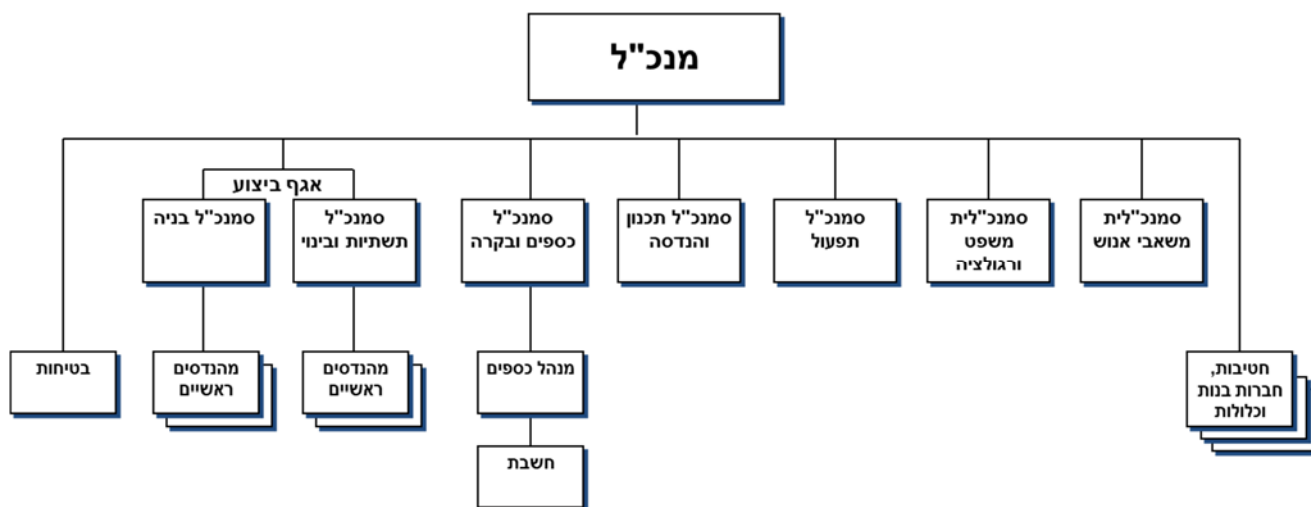
למועד הדוח, הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה כוללים תוכנות, סימני מסחר הרשומים על שמה, וכן זכות שימוש בסימני המסחר הרשומים על שם אפריקה השקעות, כמפורט לעיל. יתרת העלות המופחתת של הנכסים הבלתי מוחשיים (פרפורמה) של החברה ליום 31.12.2020 הינה כ- 3 מיליון ש"ח.

1.14 הון אנושי

החברה פועלת באמצעות מטה המרכז את פעילותה ומעניק סיוע מנהלי ולוגיסטי לביצוע הפרויקטים השונים.

ניהול הפרויקטים בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות מתבצע באמצעות צוותים ניהוליים. כל צוות ניהולי כולל, ככלל, מנהל פרויקט, מנהל/מנהלי עבודה, מהנדס ביצוע, מחסנאי ועובדים נוספים על פי המאפיינים הספציפיים של כל פרויקט. הצוות הניהולי אחראי על ביצוע העבודות, איכותן, לוחות זמנים והתחשבות עם מזמיני העבודה, קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים. מנהל הפרויקט כפוף על פי רוב למנהל אזור, המדווח למהנדס ראשי ולסמנכ"ל באגף הביצוע. תחום הייזום והביצוע למגורים מרוכז ע"י אחראי תחום הייזום בחברה אשר כפוף לסמנכ"ל הבניה.

1.14.1 להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



1.14.2 מצבת עובדים:

החברה מעסיקה אלפי עובדים באתרי הבניה השונים, במישרין ובעקיפין, לרבות עובדים זרים, עובדים משטחי יש"ע ועובדי חברות כח אדם. היקף העובדים הנ"ל משתנה בהתאם להיקף פעילות החברה.

למועד הדוח הועסקו בחברות הקבוצה (לא כולל אפריקה מגורים) כ- 1,893 עובדים, כמפורט להלן:

נושא	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
הנהלה	7	7	7
כספים	44	47	47
משאבי אנוש	7	9	6
משפטי	18	7	8
תפעול וביצוע	931	951	918
עובדי דניה כח אדם	149	123	147
עובדים זרים המועסקים בישראל	282	391	411
עובדי הרשות הפלסטינאית	383	348	305
סה"כ (בישראל)	1,821	1,883	1,849
עובדי מטה ואתרים - רומניה	25	55	61
עובדי מטה ואתרים - ארה"ב	13	18	32
עובדי מטה ואתרים - פולין	34	11	0
סה"כ חו"ל	72	84	93
סה"כ כללי	1,893	1,967	1,942

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית בעובד מסוים.

לפרטים אודות חברות כוח האדם שבבעלות החברה, ר' סעיף 1.21.5 להלן.

1.14.3 הסכמי עבודה ותגמול עובדים

1.14.3.1 הסכמי עבודה

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים באמצעות חוזים אישיים. לרוב, שכר העובדים שעליהם חל ההסכם הקיבוצי (כמפורט להלן) גבוה מהתעריף הקבוע בהסכם הקיבוצי, כך שהשכר המשולם להם מכסה את כל התוספות להם זכאים העובדים על פי ההסכם הקיבוצי ו/או צו ההרחבה בענף הבניה והעבודות הציבוריות.

לחברה קיימת חובת הפרשה לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים על פי צו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק, עבור עובדי הקבוצה שעליהם לא חל ההסכם הקיבוצי (כמפורט להלן). יובהר, כי התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד ומעסיק מכוסות במלואן על ידי סכומים שהופרשו בדוחות הכספיים, וכן על ידי תשלומים שוטפים סדירים לקרנות פנסיה ו/או חברות ביטוח ו/או קופות פיצויים בנקאיות ו/או קרנות פיצויים. לפרטים נוספים אודות הפרשות החברה בקשר עם התחייבויותיה בגין סיום יחסי עובד מעביד, ר' באור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2020.

1.14.3.2 הסכם קיבוצי

החברה חברה בהתאחדות הקבלנים והבונים בישראל, ולכן על העובדים אשר עובדים במקצועות הבניה, בדרג מנהל עבודה ומטה ואשר אינם עובדים בתפקיד משרדי, חל ההסכם הקיבוצי הכללי

לעובדים בענפי הבניה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים אשר נחתם בין התאחדות בוני הארץ לבין הסתדרות העובדים הכללית, שהינה ארגון העובדים היציג של עובדי החברה ("ההסכם הקיבוצי הכללי"). בימים 6 באפריל 2017, 26 במרץ, 2018 ו- 27 לנובמבר 2018 נחתמו תוספות להסכם הקיבוצי הכללי שעניינן תנאי העסקה ושכר, הפרשות לפנסיה ובטיחות (ההסכם הקיבוצי הכללי והתוספות לו להלן יחדיו: "ההסכם הקיבוצי"). עיקרי ההסכם הקיבוצי הינם כדלקמן:

א. ההסכם הקיבוצי נכנס לתוקף ביום 1 בנובמבר, 2015 ועל פי נוסחו, הוא בתוקף לתקופה בת 3 שנים. לעמדת החברה ההסכם הקיבוצי עודנו בתוקף מכוח סעיף 13 לחוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957, לפיו הסכם קיבוצי לתקופה מסויימת שתמה תקופת תוקפו, ואחד מבעלי ההסכם לא הודיע לצד השני במועד הנכון ובכתב על גמר תוקפו, יוסיף להיות בר-תוקף.

ב. במסגרת ההסכם הקיבוצי על החברה החובה, בין היתר, להעניק לעובדים כאמור פנסיה מקיפה (תקציב של 19.7% בקרן חדשה, ושל 20.5% בקרן "ותיקה"), ולגבי עובד המבוטח בקופת גמל או ביטוח שאינה קרן פנסיה – בתקציב של 22.3% (ובתוספת רכישת ביטוח מפני אובדן כושר עבודה בשיעור של 2.5% או בשיעור אשר יקנה לעובד גמלת אובדן כושר בגובה 75% מהשכר, הנמוך מבין השניים); הכל ממועד כניסתה לתוקף של התוספת להסכם הקיבוצי מיום 26 במרץ, 2018 ואילך. כמו כן, משמר ההסכם הקיבוצי את זכויות הביטוח בקרן פנסיה מקיפה ותיקה כפי שהיו לעובדים ערב כניסתו של ההסכם הקיבוצי לתוקף.

ג. עוד נקבע בהסכם הקיבוצי, כי על החברה לבצע הפרשות לקרנות השתלמות, כדלקמן:

- מנהלי עבודה – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 7.5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבון.
- מנופאי צריח – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבון.
- יתר העובדים לגביהם חל ההסכם הקיבוצי – עובדים בעלי ותק של בין 3 ל- 6 שנים בענף הבניה בישראל (מבלי לקשור את הותק למועד כניסתו של ההסכם לתוקף), זכאים להפרשה של 2.5% על חשבון החברה ו- 1% על חשבון. עובדים בעלי ותק של 6 שנים או יותר יהיו זכאים להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבון.

לגבי עובדים הכפופים להוראות ההסכם הקיבוצי ואשר הועסקו בחברה טרם כניסתו לתוקף, ממשיכים עובדים אלו להיות זכאים לזכויות להם היו זכאים טרם כניסתו של ההסכם הקיבוצי לתוקף, ככל והן עדיפות ביחס לזכויות מכוח ההסכם הקיבוצי.

למועד הדוח יחסי העבודה בחברה תקינים.

1.14.3.3 הדרכות והכשרות

החברה עורכת לעובדיה (לרבות נושאי המשרה) מעת לעת ובהתאם לתפקיד העובד ולצרכי החברה, הדרכות, ימי עיון וסדנאות. ההדרכות נערכות לעובדי החברה, בחלוקה לתפקידים ומקצועות, על מנת לדאוג לשימור רמתם המקצועית של העובדים בכל הדרגים, המקצועות התפקידים. לפרטים אודות הדרכות והכשרות שהחברה עורכת לעובדיה בתחום הבטיחות בעבודה, ר' סעיף 1.21.6 להלן.

1.14.3.4 תכנית תגמול לעובדים

לפרטים אודות מדיניות תגמול לנושאי משרה שאימצה החברה ואשר נכנסה לתוקף עם רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה, ר' פרק 8 לתשקיף להשלמה, הצעת מכר ותשקיף המדף של החברה מיום 23 בפברואר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-021480).

לפרטים אודות תכנית תגמול הונית בחברה, באור 39ה' לדוחות הכספיים.

1.14.4 הנהלה ונושאי משרה בכירה

נושאי המשרה והנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים בחוזים אישיים בשכר עבודה חודשי. לתנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בקבוצה, ר' תקנה 22 בפרק פרטים נוספים.

1.14.5 פטור, ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי הפטור, הביטוח והשיפוי החלים על נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות בשליטתה, ר' תקנה 22 בפרק פרטים נוספים.

1.15 חומרי גלם וספקים

1.15.1 התקשרויות עם ספקים בישראל

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות הינם בטון, ברזל לסוגיו, ובתחומי קבלנות בניה למגורים ולא למגורים גם אבן וחומרי ריצוף וחיפוי.

בנוסף, חלק מחומרי הגלם (כגון אלומיניום, צנרת לעבודות תברואה, מעליות, אגרגטים, תערובות אספלט, חומרי מחצבה, ביטומן וכיו"ב) נרכשים ע"י החברה או ישירות על ידי קבלני המשנה של החברה. להתקשרויות עם קבלני משנה ר' 1.15.2 להלן.

הקבוצה נוהגת לרכוש את חומרי הגלם שהיא זקוקה להם הן בשווקים המקומיים בהם היא פועלת ממגוון של ספקים ונותני שירותים והן ישירות מספקים בחו"ל. כמו כן, הקבוצה רוכשת את הצידוד המכאני הנדסי או תבניות מיוחדות הדרושים לפעילותה ישירות מחו"ל או באמצעות היבואנים הרשמיים של היצרנים בשוק הפעילות. יצויין, כי שוק המלט בישראל נשלט ע"י חברת נשר (המוגדרת כמונופול בתחום זה), ביחד עם חברת מלט הר-טוב, המספקים יחד כ- 70% מהצריכה המקומית. בשנים האחרונות נפתח השוק לתחרות והחל יבוא מלט מחו"ל, אשר הביא לירידה במחירי המלט בישראל. לפיכך, לחברה תלות במפעל נשר לעניין אספקת המלט המשמש אותה בפעילותה בישראל. לפירוט בדבר זמינות חומרי הגלם כגורם סיכון של החברה, ר' סעיף 1.26.2.5 להלן.

ככלל, החברה אינה נוהגת לשלם מקדמות לספקי חומרי הגלם, אולם מעת לעת החברה נוהגת להתקשר בעיקר עם ספקי ברזל בעסקאות במסגרתן משלמת החברה מקדמה על חשבון חומרי גלם עתידיים שיסופקו לה, במטרה להבטיח רכישת הסחורות בהשוואה למחיריהם הצפויים בעתיד. לצורך הבטחת סכומי המקדמה ששולמו, נוהגת החברה לקבל מהספק בטוחות לרבות ערבויות בנקאיות.

התקשרויות החברה עם ספקים ברומניה ובפולין דומות במהותן להתקשרויות עם ספקים בישראל. בחלק מההתקשרויות עם ספקים ברומניה ובפולין משלמת החברה מקדמות או מעמידה ערבויות לספקים, אשר גובהן נקבע בהתאם להיקף החוזה או היקף הפעילות מול כל ספק.

1.15.2 קבלני משנה

החברה מבצעת את עיקר פעילותה באמצעות קבלני משנה. חלק מההתקשרויות עם קבלני המשנה הינן לצורכי ביצוע עבודה בלבד, כאשר החברה רוכשת את חומרי הגלם מהספקים ומספקת את ציוד העבודה. התקשרויות זו מאפיינת בעיקר את העבודות לביצוע שלד הבניין וכן העבודות ה"רטובות" כגון: טיח, ריצוף, חיפוי ועוד. בהתקשרויות עם קבלני משנה אחרים כגון: חשמל, אלומיניום, נגרות, מסגרות, מיזוג אוויר, מעליות, תקרות אקוסטיות ועוד, לרוב קבלני המשנה אחראים לספק את חומרי הגלם ומוצר מוגמר.

טרם ההתקשרויות, החברה נוהגת לפנות למספר קבלני משנה לקבלת הצעות. מבין ההצעות השונות נבחרת על פי רוב, הצעה אחת אשר נבחרת בעיקר על בסיס ניסיון, מחיר, היקף הפעילות של הקבלן עם החברה נכון לאותו מועד, המלצות וכיו"ב.

בהתקשרויות עם קבלני המשנה החברה נוהגת לקבל בטחונות, לרבות ערבויות בנקאיות, שטרי חוב ועכבון מתשלומים שוטפים ו/או בטוחות אחרות.

התשלומים לקבלני המשנה מבוצעים לרוב על פי אבני דרך להתקדמות הפרויקט. קבלן המשנה מתחייב, כלפי החברה, לשאת באחריות לטיב העבודה ולליקויים, בדרך כלל, למשך תקופות הבדק והאחריות כהגדרתן בחוק המכר דירות או לתקופות דומות אליהן התחייבה החברה לאחריות כלפי מזמין העבודה.

1.16 הון חוזר

1.16.1 אשראי לקוחות²³

האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה בישראל משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, ונע בדרך כלל בין שוטף+30 לבין שוטף+60 יום.

יתרת הלקוחות (כולל יתרת חובות לקוחות בפיגור) הסתכם ליום 31.12.2020 בכ- 624 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2019 בכ- 717 מיליון ש"ח וליום 31.12.2018 בכ- 666 מיליון ש"ח.

1.16.2 אשראי ספקים²³

תנאי התשלום של החברה לספקיה וקבלני המשנה שלה בישראל נעים בדרך כלל בין שוטף+75 ל- שוטף+15.

יצוין כי בפעילות החברה ברומניה, ככלל, הן תנאי התשלום של החברה לספקיה ולקבלני המשנה שלה והן תקופות האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה, קצרים יותר מאשר המקובל בישראל.

1.16.3 הון חוזר

נכון ליום 31.12.2020 לחברה הון חוזר חיובי עפ"י דוח הפרופורמה של כ- 347 מיליון ש"ח (לפני השפעת ההנפקה). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו באור 2' לדוחות הכספיים של החברה ל- 31.12.2020.

²³ בחישוב היקף/ימי אשראי לקוחות וספקים נוטרל מרכיב המע"מ.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים	
1,581,103	0	1,581,103	נכסים שוטפים
1,234,278	(186,899)	1,421,176	התחייבויות שוטפות
346,825	186,899	159,926	עודף הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות
1.281		1.113	יחס הון חוזר

1.17 מימון

1.17.1 כללי

החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ומתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, לרבות ממקדמות שמתקבלות ממזמינים ומאשראי ספקים.

1.17.2 הסכמי מימון מהותיים²⁴

להלן פרטים אודות הלוואות ואשראים מהותיים של הקבוצה:

1.17.2.1 החברה הינה צד להסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי והלוואות מיום 13 באוגוסט, 2015, כפי שתוקן בימים 22 בנובמבר, 2017 ו- 8 בספטמבר, 2019 ("הבנק" ו- "הסכם המימון", בהתאמה). במסגרת הסכם המימון, העמיד הבנק לחברה מימון כמפורט להלן:

(1) מסגרת אשראי לזמן קצר בסכום של 50 מיליון ש"ח, אשר נשאה ריבית שנתית של פריים בתוספת מרווח של 1% והייתה בתוקף עד ליום 8 בספטמבר, 2019 מסגרת האשראי האמורה בוטלה במסגרת תיקון הסכם המימון מחודש ספטמבר 2019.

(2) הלוואה בסך של 224 מיליון ש"ח אשר ניתנה לצורך רכישת אפריקה מגורים, לתקופה של עד 7 שנים, אשר תיפרע (קרן וריבית) ב- 7 תשלומים שנתיים שווים עד לחודש אוגוסט 2022. ההלוואה האמורה נושאת ריבית שנתית משתנה של פריים בתוספת מרווח של 1.9%. ליום 31.12.2020 החברה פרעה את ההלוואה במלואה.

(3) הלוואה בסך של 96 מיליון ש"ח לתקופה של עד 7 שנים, אשר תיפרע (קרן וריבית) בתשלום אחד בחודש אוגוסט 2022 ותישא ריבית שנתית משתנה של פריים בתוספת מרווח של 1.9%. ליום 31.12.2020 החברה פרעה את ההלוואה במלואה.

(4) הלוואה בסך של 30 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים, אשר תיפרע (קרן וריבית) ב- 10 תשלומים שנתיים שווים ותישא ריבית צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת מרווח של 3.23%. ליום 31.12.2020 החברה פרעה את ההלוואה במלואה.

²⁴ הסכמים שבהם סכום האשראי, לרבות ערבויות, שהועמד בפועל, נכון ליום 30 בספטמבר, 2020 נשוא ההסכם מהווה סך של 5% או יותר מסך ההתחייבויות של החברה (במאוחד) לאותו מועד, או שיש בו שיקולים איכותיים המצדיקים, להערכת החברה את סיווגו ככזה.

כמקובל בהסכמים מסוג זה, נקבעו בהסכם המימון הוראות מקובלות ביחס לתוספת ריבית במקרה של הפרת ההסכם, ריבית פיגורים, עילות להעמדה לפירעון מיידי וכיו"ב. כמו כן, נקבעו התניות פיננסיות מקובלות בהסכמים מסוג זה על החברה ועל אפריקה מגורים וכן תנאים נוספים מקובלים, כגון התחייבויות בקשר עם תשלומים לבעלי עניין וכדומה. במסגרת הסכם המימון נקבעו אף הוראות להאצת פירעון ההלוואה. להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המימון, החברה שיעבדה את מניותיה באפריקה מגורים לרבות את כל פירותיהן וכן שעבדה החברה חלק מהתקבולים שישולמו לה מחברת נתיבי היובל בע"מ, חברה כלולה של החברה הפועלת בתחום קבלנות התשתיות. במסגרת הסכם המימון חלו על החברה אמות מידה פיננסיות הדומות במהותן לאמות המידה שהוסכמו ועתידות לחול על החברה במסגרת מתווה המימון החדש (כהגדרתו להלן) (למעט שינויים בגובה ההון הנדרש, שיעור ההון העצמי ממאזן ויחס חוב נטו לבטוחות), כמפורט בטבלה בסעיף 1.17.2.2 להלן.

ביום 8 בספטמבר 2019 החברה התקשרה בהסדר עם הבנק, המתקן את הסכם המימון, על פי הבנק העמיד לחברה אשראי חוץ מאזני נוסף שיאפשר לה להתנהל במהלך עסקים רגיל. להלן עיקרי ההסדר:

- (1) מסגרת האשראי לזמן קצר שעמיד הבנק לחברה (כמפורט בס"ק 1 לעיל) בוטלה.
- (2) הבנק העמיד לחברה אשראי חוץ מאזני שיאפשר לה להתנהל במהלך עסקים רגיל ולהעמיד ערבויות מכרז, ערבויות ביצוע וערבויות טיב בסכומים מצטברים של עד 350 מיליון ש"ח, ובלבד שהסכום אשר ינוצל לערבויות מכרז לא יעלה בכל עת על 310 מיליון ש"ח.
- (3) במקרה של הסדר חוב תוך העברת השליטה באפריקה השקעות, הבנק ייתן את הסכמתו לחלוקה כדיבידנד בעין (לרבות שעבודן לטובת מחזיקי אגרות החוב) של עד 20% ממניות אפריקה מגורים, וישחרר לצורך כך את השעבוד על כמות המניות הנדרשת לצורך חלוקה/שעבוד כאמור. בעקבות הסדר החוב באפריקה השקעות (ר' תקנה 22 בפרק פרטים נוספים), הבנק הסכים למכירת המניות וחלוקת הדיבידנד כאמור.
- (4) ככל שההלוואה המתוארת בסעיף 1.17.2.1 לעיל תיפרע, דבר שיאפשר הסרת השעבוד על מניות אפריקה מגורים, הוסכם כי השעבוד על מניות אפריקה מגורים לא ישוחרר במלואו אלא ימשיך לחול (להבטחת מסגרת הערבויות החדשה) ביחס למניות ששוויין יעמוד על סכום השווה ל- 100% מסך מסגרת הערבויות האמורה, כפי שתהיה בכל עת, כאשר סטייה ביחס זה בשיעור של עד 10% (קרי כל עוד נשמר יחס של 90% עד 110%) לא תחייב בתוספת או תזכה בשחרור של מניות אפריקה מגורים המשועבדות. במקרה כאמור, יתרת אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים, תהא חופשיה ללא כל מגבלה על עבירות או שעבודן. כמו כן, הבנק יסכים לקבלת בטוחה נזילה (כחלופה ו/או השלמה למניות אפריקה מגורים המשועבדות) של פיקדון כספי משועבד בשיעור של 50% ממסגרת הערבויות המנוצלת (אשר חורגת מיחס הכיסוי בשעבוד בהתאם למנגנון המתואר לעיל). למועד הדוח, ההלוואה כאמור נפרעה והשעבוד ממשיך לחול על מניות אפריקה מגורים.

מכיוון ועם ובכפוף להשלמת ההנפקה, תחדל החברה מלהחזיק במניות אפריקה מגורים, המשועבדות כאמור נכון למועד הדוח לטובת הסכם המימון כמתואר לעיל, ומניות אלו תועברנה לאפריקה השקעות ו/או חברה בשליטתה, התחייבה אפריקה השקעות וכן החברה שבשליטתה, כי ככל והדבר יידרש, היא תעמיד את מניות אפריקה מגורים, כולן או חלקן, כבטוחה לטובת הבנק,

בתקופת הביניים החל ממועד ההנפקה ועד למועד התקשרותה של החברה בהסכם מימון חדש (בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 6.17.2.2 להלן או בתנאים אחרים שיוסכמו בין החברה לגופים המממנים, כולם או חלקם).

1.17.2.2 למועד הדוח, הגיעה החברה להסכמות עקרוניות עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים

המממנים") על מתווה מימון חדש, אשר יחליף, בין היתר, את הסדר המימון המתואר בסעיף 1.17.2.1 לעיל (לעיל ולהלן: "מתווה המימון החדש"). יובהר כי בין החברה לבין הגופים המממנים טרם נחתמו הסכמים מחייבים וכי כניסתו לתוקף של מתווה המימון החדש, לרבות תנאיו, כפופים להגעה להסכמים מחייבים כאמור וכי יכול ויחולו שינויים בין המתואר להלן למתווה המימון הסופי כפי שייחתם, ככל שייחתם או שייחתמו הסדרים שונים עם מי מהגופים המממנים.

להלן עיקרי ההסכמות העקרוניות כפי שהתגבשו עם הגופים המממנים במתווה המימון החדש, נכון למועד הדוח:

(1) הגופים המממנים יעמידו לחברה מסגרות אשראי חוץ מאזניות לערבויות אשר ניצולן יוגבל לסך של 1.3 מיליארד ש"ח. בין החברה לכל אחד מהגופים ייחתם הסכם אשראי אשר יסדיר את היקף המסגרות שיועמדו על ידו מתוך המסגרת האמורה.

(2) לטובת הגופים המממנים יועמדו בטוחות הכוללות שעבוד על מניות של אפריקה מגורים וכן עם יתרות מזומנים בשווי שלא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח.

מכיוון ועם השלמת ההנפקה, תחדל החברה מלהחזיק במניות אפריקה מגורים, התחייבה אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה וכן חברה בשליטתה המלאה, להעמיד, בעצמה ו/או באמצעות חברה בשליטתה כאמור, לטובת החברה, למשך שנתיים ובכל מקרה לא יאוחר מיום 30 ביוני 2023, מניות אפריקה מגורים שיועבדו לטובת הגופים המממנים בשווי של 200 מיליון ש"ח ("תקופת ההתחייבות"). אופן חישוב שווי מניות אפריקה מגורים טרם הוסדר והוא יהיה כפי שיקבע במסמכי המימון שייחתמו, ככל שייחתמו, בהסכמת הגופים המממנים וכמות זו לא תותאם בעתיד לשינויים במחיר מניית אפריקה מגורים. במהלך תקופת ההתחייבות, יתרת הבטוחות יהיו מזומנים אשר יועמדו על ידי החברה בשווי של כ- 200 מיליון ש"ח. יובהר כי במסגרת ההסכמות העקרוניות עם הגופים המממנים לא הוגבלה התקופה בה יכללו הבטוחות שעבוד על מניות אפריקה מגורים כאמור. בהתאם, עד לתום תקופת ההתחייבות האמורה, תפעל החברה לשחרור המניות המשועבדות חזרה לידי אפריקה השקעות ולצורך כך תנקוט בפעולות הנדרשות אל מול הגופים המממנים, לרבות בדרך של העמדת בטוחות חליפיות, ככל ויידרשו בטוחות כאמור, או לעדכון מתווה המימון או לחתימת מתווה מימון חלופי. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה עם אפריקה השקעות בהסכם להעמדת הבטוחות ר' באור 36' לדוחות הכספיים השנתיים וכן תקנה 22 לחלק ד' המצורף לדוח זה.

בנוסף, תתחייב החברה כלפי הגופים המממנים לשעבוד שלילי, בכפוף לחריגים שיוסכמו בין הצדדים, כמקובל.

כל הבטוחות האמורות יועמדו בדרגה שווה, פרי פאסו, בין כלל הגופים המממנים. להלן תמצית התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, כפי שחלות על החברה למועד זה מכוח הסכם המימון הקיים וצפויות לחול עליה על פי ההסכמות העקרוניות על פי מתווה המימון החדש:

אמת מידה ²⁵	פירוט	נכון ליום 31.12.2020
הון עצמי מוחשי סולו	לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	789
שיעור הון עצמי ממאזן	לא יפחת מ- 20% מסך המאזן של החברה.	36%
הפסד נקי	לחברה לא יהיה הפסד נקי במהלך יותר מ- 5 רבעונים עוקבים או חלק מהם וההפסד הנקי המצטבר של החברה ברבעונים כאמור לא יעלה בכל עת על 75 מיליון ש"ח.	לחברה אין הפסד נקי
	לחברה לא יהיה הפסד נקי במהלך יותר מ- 5 רבעונים עוקבים.	
חוב פיננסי נטו	היחס בין (1) החוב הפיננסי נטו בתוספת סכום כולל של ערבויות שהונפקו לחברה ע"י מוסדות פיננסיים לבקשת החברה ל- (2) הון העצמי המוחשי של החברה, לא יעלה על 4.	0.87

לפרטים נוספים אודות ההון העצמי ש החברה לאחר ההנפקה ושיעור ההון העצמי האמור מהמאזן, ר' בסעיף 5.1.2 לדוח הדירקטוריון.

1.17.3 שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית

שיעורי הריבית האפקטיבית על הלוואות שהיו בתוקף ליום 31 בדצמבר 2020, אשר לא יועדו לשימוש ייחודי בידי החברה, היו כדלקמן:

שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור הריבית הממוצע	
1.1%	1.1%	הלוואות בנקאיות שקליות לזמן קצר

1.17.4 מסגרות אשראי

ליום 31 בדצמבר, 2020, לחברה אין מסגרות אשראי מחייבות, למעט מסגרת אשראי להעמדת ערבויות כמפורט בסעיף 1.17.2 לעיל.

1.17.5 למועד הדוח, חתמה החברה עם אחד הגופים המממנים על קבלת קו אשראי (On-Call) בסכום של עד 120 מיליון ש"ח, ועד סמוך למועד פרסום הדוח, לא ניצלה החברה את קו האשראי ולאחר ההנפקה החברה ביטלה אותו.

1.17.6 שעבודים

החברה נוהגת מעת לעת לשעבד בשעבודים שונים נכסים ו/או זכויות לטובת תאגידים בנקאיים המעמידים לחברה אשראי וערבויות, לרבות שעבודים על חשבוניות, תקבולים, נכסים ומניות בפרויקטים אותם החברה מבצעת ו/או יוזמת, לפי העניין. כמו כן, חלק מחברות הקבוצה התחייבו כלפי גורמים מממנים שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על ככלל נכסיהן וזכויותיהן. ליום 31 בדצמבר,

²⁵ כהגדרת מונחים אלה בהסכם המימון.

2020 יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת על סך של כ- 1,793 מיליון ש"ח. יתרת הנכסים כאמור כוללת מזומנים והחזקות בחברות בת וכלולות.

לפרטים נוספים אודות שעבודים שנוצרו על נכסי או זכויות החברה, ר' באור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.17.7 ערבויות

בתחומי קבלנות בניה למגורים, קבלנות בניה שלא למגורים וקבלנות תשתיות, החברה מעמידה מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל ערבויות שונות למזמינים עמם היא מתקשרת כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבויות לטיב העבודה, ערבויות בדק, ערבויות מקדמה וערבויות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, לעיתים נדרשת החברה להמציא ערבויות לשם השתתפותה במכרזים והגשת הצעה. בתחום הייזום והביצוע למגורים מעמידה החברה ערבויות בהתאם לחוק מכר הבטחת השקעות.

סמוך למועד הדוח, יתרת הערבויות הבנקאיות של החברה עומדת על סך של כ- 1,002 מיליון ש"ח. עד למועד הדוח, נוהגת החברה לשעבד מעת לעת פקדונות בנקאיים לצורך העמדת ערבויות בנקאיות למכרזים ו/או ערבויות ביצוע לפרויקטים.

א. ליום 31 בדצמבר, 2020 וליום 31 בדצמבר 2019, סך הערבויות (לא כולל ערבויות טיב עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות) שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 980 מיליון ש"ח וכ- 996 מיליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום		
ליום 31.12.19	ליום 31.12.20	
984.6	963.1	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
1.2	0.6	ערבויות חברת האם
10.1	16.7	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים **
995.9	980.4	סה"כ ערבויות

* לא כולל ערבויות ביצוע בקשר עם פרויקטים לייזום וביצוע למגורים בישראל בהם החברה היא היזם (לבד או ביחד עם שותפים), העומדות על סך של כ- 18 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020 ושל כ- 17 מיליון ש"ח ליום 31.12.2019. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 8 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020 וכ- 7 מיליון ש"ח ליום 31.12.2019.

** לא כולל התחייבות של אפריקה השקעות כנגד ערבות מקדמה של CCECC ברכבת הקלה, (לפרטים נוספים ר' תקנה 22 לחלק ד' המצורף לדוח זה) וערבויות של החברה עבור בנקים זרים לביצוע פרויקטים בחו"ל.

ב. הערבויות שהועמדו ע"י החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, מתחלקות על בסיס סטטוס הפרוייקט כדלקמן: כ- 610 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ- 276 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק, כ- 54 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ- 12 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ- 11 מיליון ש"ח ערבויות אחרות.

ג. במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת החברה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר

(דירות) התשל"ג-1973. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות ליום 31.12.2020 עומדת על סך של כ- 323 מיליון ש"ח וכ- 389 מיליון ש"ח ליום 31.12.2019.

מיסוי 1.18

- 1.18.1 לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה ועל חברות הבת שלה בישראל, ר' ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
- 1.18.2 לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2018.
- 1.18.3 לפרטים אודות הטבות מס להן זכאית החברה מכוח חוק עידוד התעשייה (מסים), תשכ"ט-1969, ר' באור 12'א'2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020.

1.18.4 להלן עיקרי דיני המס במדינות בהן פעילה החברה (למעט ישראל)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד	ניכוי מס במקור בגין ריבית	חוקי מימון דק/מגבלות על התרת הוצאות ריבית	שיעור מס רווח הון
רומניה	שיעור מס החברות הינו 16%. בנוסף, שיעור מוטב של מס חברות חל על עסקים קטנים בשיעור של 1% או 3%.	באופן כללי, חלוקת דיבידנד מחברה תושבת רומניה לישויות שאינן אזרחיות רומניה כפופה לניכוי מס במקור של 5% על פי הדין המקומי. שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמדובר בחברה המאוגדת במדינה החברה באיחוד האירופי. האמנה בין ישראל לרומניה אינה מיטיבה עם שיעור המס ע"פ הדין המקומי, אלא קובעת כי שיעור ניכוי מס במקור שיחול על דיבידנדים לא יעלה על 15%.	ככלל, תשלומי ריבית מחברה תושבת רומניה לישויות שאינה תושבת רומניה חייבים בניכוי מס במקור של 16% על פי הדין הרומני. שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמדובר בחברה המאוגדת במדינה החברה באיחוד האירופי. ריביות על הלוואות מסוימות (אג"חים או ריביות המשולמות לקרנות פנסיה באיחוד האירופי) אינן כפופות לניכוי במקור. האמנה בין ישראל לרומניה מפחיתה את שיעור המס ל-10% ובמקרים מסוימים של הלוואות שניתנו ע"י בנקים או לצורך רכישת ציוד תעשייתי ל-5%.	ברומניה אימצו חלק מהצעות ה-OECD בפרויקט ה-BEPS. במסגרת זו, אומץ חוק להגבלת הוצאות המימון המותרות בניכוי. על פי חוק זה, עד לתקרה של 1 מ' יורו אין הגבלה בהוצאות מימון המותרות לצרכי מס. מעבר לתקרה זו, מותרות הוצאות מימון עד לתקרה של 30% מבסיס החישוב, כאשר בסיס החישוב הוא הרווח הנקי של החברה, בניכוי הכנסה פטורה ובתוספת הוצאות מס, הוצאות מימון עודפות ופחת.	רווחי הון חייבים במס כהכנסה עסקית רגילה בשיעור של 16%.
פולין	שיעור מס החברות הינו 19%. שיעור מס חברות מופחת בשיעור של 5% חל על הכנסות מנכסים בלתי מוחשיים מסוימים	ככלל, חלוקת דיבידנד מחברה תושבת פולין לישויות שאינן תושבות פולין חייבות בניכוי מס במקור בשיעור של 19% על פי הדין המקומי. שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמדובר בחברה המאוגדת ב-EEA. ²⁶	תשלומי ריבית מחברה תושבת פולין לישויות שאינה תושבת פולין כפופים לניכוי מס במקור של 20% על פי הדין הפולני. תשלום ריבית מחברה פולנית לישויות תושבת באחת ממדינות ה-EEA יהיה	בפולין אימצו חלק מהצעות ה-OECD בפרויקט ה-BEPS. במסגרת זו, אומץ חוק להגבלת הוצאות המימון המותרות בניכוי. החוק מגביל את הוצאות המימון ל-	רווחי הון חייבים במס חברות בשיעור של 19%.

²⁶ ארגון המאגד את המדינות החברות באיחוד האירופאי, וכן את איסלנד, שבדיה וליכטנשטיין.

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד	ניכוי מס במקור בגין ריבית	חוקי מימון דק/מגבלות על התרת הוצאות ריבית	שיעור מס רווח הון
	ושיעור מופחת של 9% חל על חברות סטארט אפ מסוימות ועסקים קטנים כל עוד ההכנסות השנתיות (כולל מע"מ) שלהן נמוכות מ-2 מיליון יורו (נכון לשנת 2021).	תחת האמנה בין ישראל לפולין, שיעור המס יכול להיות מופחת ל-10% או ל-5% אם הישות מקבלת הדיבידנד מחזיקה לפחות 15% מהון המניות של החברה המשלמת.	פטור מניכוי מס במקור כאשר מקבלת התשלום מחזיקה לפחות 25% ממניות החברה המשלמת במשך תקופה רצופה של שנתיים לפחות. האמנה בין ישראל לפולין עשויה להפחית את שיעור הניכוי ל-5%.	3 מיליון זלוטי פולני, ומעבר לכך עד תקרה של 30% מה-EBITDA.	
ארה"ב – ניו יורק	שיעור מס החברות הינו 21%. שיעור מס החברות במדינת ניו-יורק הינו 6.5%.	ככלל, חלוקת דיבידנד מחברה תושבת ארה"ב לישויות שאינן תושבות ארה"ב כפופה לניכוי מס במקור בגובה 30% על פי הדין המקומי. האמנה בין ישראל לארה"ב עשויה להפחית את שיעור המס ל-25% או ל-12.5% אם החברה מקבלת הדיבידנד מחזיקה בחברה המחלקת לפחות 10% מזכויות ההצבעה בתקופה של שנה שקדמה לחלוקת הדיבידנד וכן פחות מ-25% מההכנסות של החברה המחלקת מקורן בריביות ודיבידנדים. בנוסף, בארה"ב חל "מס סניף" בשיעור של 30% (אשר עשוי להיות מופחת לפי האמנה ל-12.5%) על רווחי הסניף של חברה זרה בארה"ב המחולקים בשוטף לחברה המחזיקה ואשר קשורים לתפעול עסק בארה"ב.	תשלומי ריבית מחברה אמריקאית לישויות שאינן תושבות ארה"ב כפופים לניכוי מס במקור בשיעור של 30% לפי הדין המקומי. תשלומי ריבית מסוימים (בעיקר ריביות מבנקים וכן ריביות מהשקעות פורטפוליו) פטורים מניכוי מס במקור לפי הדין המקומי. האמנה בין ישראל לארה"ב עשויה להפחית את שיעור המס חל ל-17.5% או ל-10% אם התשלומים ניתנים לבנק, חברת ביטוח או מוסד חיסכון.	לפי הדין המקומי בארה"ב, הוצאות מימון מותרות עד לתקרה של 30% מה-EBITDA, והחל מה-2022 עד 30% מה-EBIT.	רווחי הון חייבים במס כהכנסה עסקית רגילה וכפופים למס חברות בשיעור 21%.

1.19 הסכמים מהותיים

החברה מחזיקה ב- 25% מהונה המונפק והנפרע של נתיבי היובל בע"מ ("נתיבי היובל"), חברה קבלנית בתחום התשתיות. נתיבי היובל זכתה במכרז למימון, הקמה והפעלה של כביש 431, שהוקם ופועל במתכונת של זכיינות PFI. פעילות נתיבי היובל נחלקת לשניים: (1) תפעול ותחזוקת הדרך; ו- (2) הכנסות והוצאות מימון הנובעות מהכנסות וההתחייבויות הפיננסיות הקשורות להקמת הפרויקט.

1.19.1 הוראות בדבר תיחום פעילות

1.19.1.1 עובר למועד פרסום תשקיף החברה, עיקר עיסוקה של החברה בתחום הייזום למגורים היה באמצעות חברת הבת אפריקה מגורים, והחברה נטלה על עצמה מגבלות מסוימות בקשר עם פעילותה בתחום זה. בין החברה לבין אפריקה מגורים הסדר לתיחום פעילות, אשר נכנס לתוקף במועד הרישום למסחר של מניות החברה, לפיו התחייבה החברה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידיה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידיה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין בייעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר לייעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/ תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

כמו כן, התחייבה החברה שלא לעסוק בפעילות יזמית בפרויקט נדל"ן לשימושים מעורבים הכולל גם שימוש למגורים, למעט אם שווי מרכיב הנדל"ן למגורים מכלל הפרויקט, על פי התכנית העסקית שהוכנה לפרויקט, מוערך בשיעור שאינו עולה על 30% משווי הפרויקט בכללותו.

1.19.1.2 על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים, כדלקמן:

א. במסגרת פרויקט מסוג תכנית "דיור בהישג יד" או "מחיר למשתכן" או תכנית אחרת בעלת מאפיינים דומים כפי שתיקבע על ידי הממשלה, בין אם במסגרת שיווק קרקעות מסובסדות ובין אם במסגרת פרויקטים המיועדים לבעלי תעודת זכאות לרכישת יחידת דיור (להלן: "פרויקט דיור למשתכן"), אשר אינו כולל יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות בשיעור של 50%, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד להלן.

ב. במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה (להלן: "יזם חיצוני"), פנה לחברה לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לחברה (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת אפריקה מגורים) בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד להלן.

יובהר כי, ככל שאפריקה מגורים תאשר את הצעת ההשתתפות ותיכנס בנעלי החברה ביחס לזכויות הייזום בפרויקט, לא תהיה החברה מחויבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרויקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרויקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרויקט בו החברה החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם, שאז התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שאפריקה ישראל מגורים יכנסו לשותפות זו עם היזם כאמור.

ג. במסגרת פרויקט מסוג תמ"א 38 (או תכנית מתאר שתחליף אותה ו/או שהינה בעלת מאפיינים דומים לה) או מסוג "פינוי בינוי" (להלן: "**פרויקט התחדשות עירונית**"), ובלבד שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט אינו עולה על 30. ככל שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט עולה על 30, תציע החברה לאפריקה מגורים להשתתף בשיעור של 100% בייזום הפרויקט (או כל שיעור השתתפות, לפי הודעת אפריקה מגורים) באמצעות הצעת השתתפות בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד להלן.

ד. בכל מקום בו נדרשת החברה לפנות בהצעה לאפריקה מגורים להשתתף בפרויקט כאמור בסעיפים א-ג לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(1) החברה תמסור לאפריקה מגורים הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("**הצעת ההשתתפות**") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;

(2) אפריקה מגורים תודיע לחברה בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;

(3) בכל מקרה של העדר הענות מצד אפריקה מגורים בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף 2)) לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, והחברה תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד אפריקה מגורים.

ה. אם החברה תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי הסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל, תפנה החברה לאפריקה מגורים תוך מתן הצעת השתתפות כאמור בסעיף ד לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לאפריקה מגורים באופן שהשתתפותה בייזום הפרויקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת אפריקה מגורים).

החריגים הקבועים בסעיפים א עד ג לעיל, לא יחולו ביחס לפרויקט נדל"ן למגורים, אשר מצוי ברדיוס של עד 500 מטר מפרויקט אחר של אפריקה מגורים (מתוכנן, בביצוע או שבנייתו הושלמה), ואשר על פי מאפייני הפרויקטים השונים ולוחות הזמנים שלהם, שיווק יחידות הדיור בשני הפרויקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.

1.19.1.3 להסרת ספק מובהר, כי אין בהסדר כדי להגביל את החברה מלעסוק בפעילות יזמית בתחום של נכסים מניבים ו/או תשתיות (מנהרות, כבישים, תחנות כוח וכיו"ב) ו/או פרויקטי PPP/BOT.

לעניין זה, "**נכסים מניבים**" - נכסי נדל"ן לשימוש שאינו מגורים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים, חניונים וכדומה.

התחייבות החברה כאמור בסעיף 1.19.1.2 לעיל לא תחול ביחס לפרויקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי החברה בייעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם בייעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר.

1.19.1.4 ההסדר יחול על פעילות החברה בתחומי מדינת ישראל בלבד.

1.19.1.5 ההסדר יסתיים מאליו במצב בו אפריקה מגורים ו/או החברה תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1998.

1.20 הסכמי שיתוף פעולה

1.20.1 לפרטים אודות שיתופי פעולה בין החברה לבין צדדים שלישיים בקשר עם הגשה למכרזים והקמת פרויקטים במהלך העסקים השוטף ר' בסעיף 1.8.1 לעיל.

1.20.2 שיתוף פעולה בקשר עם פעילות גאו דניה

החברה מחזיקה בכ- 49.9% מגאו דניה אשר יתרת מניותיה מוחזקות על ידי קבוצת גיאוטכניקה מספרד (TerraTest). גאו דניה הינה חברה העוסקת בביצוע עבודות ביסוס, דיפון ועבודות הקשורות בגיאוטכניקה מתקדמת. עבודות הביסוס מהוות נגזרת של עבודות הבניה הכלליות, בהן עוסקת החברה (לרבות במסגרת בניה למגורים, בניה שלא למגורים ותשתיות). לפרטים נוספים אודות גאו דניה, ר' סעיף 1.11.3 לעיל.

1.20.3 שיתוף פעולה עם אפריקה מגורים

לפרטים אודות הסכמי שיתוף הפעולה של החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, עם אפריקה מגורים בקשר עם ייזום שני פרויקטים למגורים במסגרת תכנית 'מחיר למשתכן', ר' תקנה 22 בחלק ד' לדוח זה.

1.20.4 שיתוף פעולה עם קבוצת לוזון

לפרטים אודות הסכם שיתוף הפעולה בין החברה לקבוצת לוזון בקשר עם ייזום וביצוע פרויקטים במסגרת תכנית מחיר למשתכן, ר' סעיף 1.10.9 לעיל.

1.21 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

הקבוצה מחויבת לבצע עבודות בניה בהתאם לחוקים, תקנות, צווים והתקנים החלים בתחום התכנון והבניה, לרבות בהתאם לחוק התכנון והבניה, חוק רישוי קבלנים והוראות הפיקוח על העבודה. בניה, פיתוח וייזום הינם תהליכים רב שלביים הכרוכים במילוי אחר דרישות רגולציה מפורטות, וכן קבלת אישור ממספר לא מבוטל של רשויות ברמה האזורית והעירונית. פעילות החברה כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות, כמפורט להלן:

1.21.1 חקיקה

ישראל – חוק המכר דירות קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות ביחידות דיור הנמכרות ע"י יזם פרויקט נדל"ן למגורים. כמו כן, חוק המכר דירות קובע סנקציה בגין איחור במסירת דירה, לפיה איחור במסירת דירה העולה על 60 ימים מתום

המועד הקבוע לכך בחוזה המכר, יזכה את רוכש הדירה בפיצויים ללא הוכחת הנזק. הצדדים להסכם המכר (היזם ורוכש הדירה) רשאים להסכים כי האמור לא יחול על איחור במסירה אשר נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ותוצאותיהן אינם מוטלים עליו. בנוסף, מתחלקת האחריות לטיב הבנייה לשתי תקופות עיקריות. הראשונה, תקופת הבדק, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש וסיומה בין שנה לשבע שנים בהתאם למהות הליקוי ("תקופת הבדק"). השנייה, תקופת האחריות המתפרסת על תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק ("תקופת האחריות").

חוק המכר דירות חל באופן ישיר על הקבוצה בקשר עם הפרויקטים למגורים שהיא יוזמת. בפרויקטים שבהם החברה משמשת כקבלן ביצוע לבניה למגורים, חוק המכר דירות חל על החברה באופן עקיף, שכן בהסכמי הקבלן שבהם החברה מתקשרת עם יזמי הפרויקטים, החברה מתחייבת "גב-אל-גב" לחובת היזם לבצע תיקונים ביחידות הדיור שמכר במהלך תקופת הבדק ותקופת האחריות, לפי העניין.

חוי"ל – ברומניה ופולין תקופות אחריות הקבועות על פי דין הנעות בין 36 חודשים ועד 10 שנים ובמקרים מסויימים, לכל אורך חיי המבנה בכל הנוגע לקונסטרוקציה, כאשר לכל דייר קיימת עילת תביעה בגין האמור לעיל כנגד הקבלן המבצע או כנגד היזם.

בניו יורק, הקבוצה עוסקת בעיקר בבניה של בניינים מעורבים (בניינים הכוללים יחידות לדיור ויחידות מסחריות) על פי חוקי ניו יורק, לא קיימת דרישה מהקבלן לספק בטוחה כלשהי לטובת רוכשי יחידות הקונדומיניום ("הדיירים"). ככלל, דיירים הטוענים לליקויי בניה יגישו תביעה כנגד המפתח ויתבעו ממנו ישירות פיצויים. במקרה כזה, סבירות רבה שהמפתח יגיש תביעת צד ג' נגד הקבלן. למרות זאת, ייתכן שהדיירים יתבעו את הקבלן ישירות בגין נזקים לנכס שלא בשל חובות חוזיות. בנוסף, במרבית המקרים, החוזה בין הקבלן למפתח ידרוש מהקבלן להיות אחראי לזכויות שעבוד של בעלי מקצוע (Mechanic's Liens) שלא קיבלו תשלום שהוגש על ידי בעל מקצוע כנגד הקונדומיניום, בדרך של אג"ח או שיפוי חוזי.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020, עמד סכום ההפרשה המצטבר לבדק ואחריות על סך של כ- 120 מיליון ש"ח.

1.21.2 רישוי

ישראל – על פי חוק רישום קבלנים, לצורך ביצוע פעילות כקבלן עבודות הנדסה בנאיות, יש צורך ברישיון קבלן, וכן סיווג מתאים מאת רשם הקבלנים. החברה מסווגת ברשם הקבלנים בסיווג בלתי מוגבל לעבודות בניה, עבודות כבישים, תשתיות ופיתוח, גשרים, ביצוע קווי מים, ביוב וניקוז. בנוסף, החברה הינה "קבלן מוכר" בענפים 100, 200 ו-300, בסיווג בלתי מוגבל עבור הממשלה בקשר עם הסיווגים דלעיל.

להלן הרישיונות והסיווגים הקבלניים הרלוונטיים לפעילות הקבוצה בתחומי פעילותה:

ענף	שם	סיווג
100	בניה	ג-5 – בלתי מוגבל
200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג-5 – בלתי מוגבל
300	גשרים	ג-5 – בלתי מוגבל
260	ביצוע קווי מים, ביוב וניקוז	ב-5 – בלתי מוגבל
170	מתקני מיזוג אוויר וקירור	ב-1 – עד 2,663,000 ₪
190	מתקני תברואה אינסטלציה ומערכות כיבוי אש	א-1 – עד 1,626,000 ₪

למועד הדוח, מתנהל כנגד החברה הליך בפני הוועדה המייעצת לרשם הקבלנים בקשר עם מספר פגיעות בתשתיות חברת חשמל שארעו במסגרת עבודות בפרויקט הרכבת הקלה בשנת 2019 (ואשר בגינן פיצתה החברה את חברת חשמל בסכום לא מהותי לחברה). לעמדת החברה, בהסתמך על הייעוץ המשפטי שקיבלה, אין באירועים נשוא ההליך לעלות כדי הפרה של הוראות חוק הקבלנים ולהערכתה, עומדות לה טענות טובות לזכותה. כמו כן, להערכת החברה, בהתבסס הייעוץ המשפטי שקיבלה כאמור, חשיפת החברה לסנקציות מצד רשם הקבלנים, לרבות אפשרות לשלילת רישיון הקבלן שלה, הינה נמוכה.

חו"ל – ברומניה ובפולין, רישיון קבלן אינו נדרש לביצוע עבודות בניה למגורים. עם זאת, קיימת דרישה לבניה על פי היתר בניה ובפולין גם חובה על חברה מבצעת להחזיק בעלי מקצוע עם רישיון מתאים כגון מנהל פרויקט, מנהל עבודה וכיו"ב ולקבל אישור על חומרי הבניה הנדרשים מהרשויות. כמו כן, ברומניה, על הקבלן לרשום את אתרי הבניה ברשויות הרלוונטיות.

בניו יורק, נדרשת דניה ארה"ב להחזיק ברישיון קבלן להשבחת בניין ובמקרים מסויימים, ייתכן שיידרשו התקשרויות עם אנשי מקצוע בעלי רישיון בתחומי בנייה מסוימים. על פי חוקי ניו יורק, נדרש להשיג היתרים הולמים מאת משרדי הממשלה המתאימים עבור פעילויות כגון הריסה, בנייה ופעילויות אחרות הקשורות לכך. בניו יורק קיימת תכנית סטטוטורית, על פיה ספק חומרים וכוח עבודה להשבחת מקרקעין שלא קיבל תשלום יכול לקבל זכות שעבוד כנגד הנכס המושבח. חוק זכויות השעבוד של ניו יורק (New York Lien Law) יוצר "נאמנות סטטוטורית" על כספים שמתקבלים בקשר להשבחת נכס מקרקעין. לדוגמא, תשלומים שהתקבלו בגין השבחת נכס המקרקעין על ידי בעלי הנכס, הקבלן או קבלני המשנה יכול שייחשבו כנכסי נאמנות. מנגנון זה יוצר חובות נאמנות לטובת הצד המקבל תשלומים מעין אלה. בפרט, על פי הוראות החוק האמור, נדרשים הקבלן וקבלן המשנה להחזיק בתשלומים שקיבלו או שהם זכאים לקבל על פי החוזים שלהם להשבחת מקרקעין לטובת אלה הגורמים שמעניקים להם שירותים כדי לעבוד על ההשבחה כאמור, ואשר נחשבים למוטבים של הנאמנות הסטטוטורית. לקבלן האפשרות להשתמש בנכסי הנאמנות המוחזקים בידי הקבלן לתשלום תביעות של קבלני משנה, אדריכלים, מהנדסים, מודדים, עובדים וספקי חומרים ולתשלום הוצאות נוספות הקשורות לפרויקט. אי תשלום כספים אלה למוטבי הנאמנות, או שימוש בכספים אלה לצרכים אשר אינם קשורים למטרת הפרויקט, עלולים לחשוף קבלני בניין לעונשים אזרחיים ופליליים.

1.21.3 תכנון ובניה

ישראל – חוק התכנון והבניה אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות. בניה ללא היתר או בניה שלא בהתאם להיתר שניתן מהווה עבירה פלילית. כמו כן, חוק התכנון והבניה מסדיר את התנהלות היזמים וקבלני הביצוע בנוגע להליכי התכנון והביצוע לפרויקטים לרבות הסדרה של הליכי קבלת היתר בניה, אישור תב"ע או שינוי שלה, בקשות להקלות, היתרים לשימושים חורגים, קבלת טופס 4 ואישורי אכלוס לפרויקטים. סטייה מהיתר הבניה מחייבת הגשת היתר תיקונים וקבלת אישור מתאים. היתר הבניה כפוף לאישור רשויות התכנון והרשויות המקומיות. היתר הבניה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו מסיבות שונות, וזאת בפרט במקרה של הפרה יסודית של מסמכי הפרויקט או חוק התכנון והבניה. יצוין כי ככלל האחריות להוצאת היתרי בניה, לרבות ביצוע כל ההליכים בקשר אליהם (אישורי תב"ע, בקשות להקלות, שימושים חורגים

וכיו"ב) הינם, ככלל, באחריות היזם של הפרויקט הרלוונטי, בעוד שלקבלן המבצע אחריות להקים את הפרויקט בהתאם לקבוע בהיתרי הבניה כאמור. על אף האמור, בפרויקטים מסוג תכנון וביצוע האחריות על הוצאת היתרי בניה חלה על הקבלן המבצע.

חוי"ל – במדינות בהן פועלת הקבוצה, על מנת לבצע עבודות בניה, יש צורך בקבלת היתר בניה מהרשות המוסמכת ובקבלת מסמכי תכנון שאושרו כדן, אשר בניו יורק נדרשת הקבוצה לחדש את ההיתרים והרשיונות האמורים מעת לעת עד להשלמת הפרויקט וקבלת היתרי אכלוס. בחלק מהמדינות, לעיתים, עבודות הבניה מתחילות תחת היתר לעבודות זמניות, המקנות את הזכות לביצוע עבודות בניה ראשוניות ומקדימות. כל סטייה מהיתר הבניה מחייבת הגשת היתר תיקונים וקבלת אישור מתאים. היתר הבניה כפוף לאישור רשויות התכנון, הרשויות העירוניות ואיכות הסביבה. היתר הבניה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו מסיבות שונות, וזאת בפרט במקרה של הפרה יסודית של מסמכי הפרויקט או כללי התכנון והבניה.

1.21.4 תקינה

ישראל – על פי חוק התקנים, תשי"ג - 1953, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע מפרט או כללים טכניים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי עבודה, המכונים תקנים. כמו כן, שר התעשייה והכלכלה רשאי, לאחר התייעצויות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסויים, כולו או חלקו, כעל תקן ישראלי רשמי, ואז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. בהקשר זה יצוין, כי על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, אם הדירה או המפרט שלה שונה מן האמור בתקן ישראלי רשמי. לחומרי גלם, מוצרים ותהליכי עבודה שונים בהם עושה החברה שימוש בפעילותה נקבעו תקנים, אשר חלקם אף הוכרו כתקנים ישראלים רשמיים. חברות הקבוצה בתחום הפעילות נדרשות לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידיו. בנוסף לאמור לעיל, עומדת החברה בתקנים נוספים, שאינם מתחייבים על פי דין, ובכלל אלו:

- (1) תקן הישראלי והבינלאומי ISO-9001/2015, בתחום קבלנות בניין כללית.
- (2) תקן הישראלי והבינלאומי, לניהול בטיחות ובריאות, ISO 45000.
- (3) תקן לביצוע עבודות בטון יצוק באתר בהתאם לת"י 1923.
- (4) תקן הישראלי והבינלאומי ISO-14001, בתחום איכות הסביבה.
- (5) לחברה הוענקה תעודת תו הזהב על ידי מכון התקנים, תעודה אשר ניתנת לחברות אשר הוסמכו בלפחות 3 תווי איכות.

נכון למועד הדוח, הקבוצה עומדת בכל התקנים החלים עליה בתחומי פעילותה.

חוי"ל – ברומניה, בפולין ובניו יורק, הדין לא מחייב את הקבוצה לעבור הסמכה לתקן איכות, אולם בפולין קיימת חובה לעבוד בהתאם לתהליכים הקבועים בחוק כגון אישור חומרי הבניה לפני השימוש בהם על ידי הרשויות. בניו יורק, דניה ארה"ב נדרשת לעמוד בחוקי הבניה (Building Codes) שחלים ויש להשיג תעודות אדריכליות ו/או ממשלתיות מסוימות לפני שיונפק היתר אכלוס זמני או קבוע לבניין. ברומניה, מפתחים ויזמים העובדים בפרויקטים ציבוריים, במימון ציבורי, חייבים לעמוד בדרישות תקן האיכות הבינלאומי שעבר התאמה לדרישות ברומניה, בהתאם לקטגוריות אליהן משוייך המבנה.

ישראל – ענף הבניה בישראל מושפע מזמינות כוח האדם המקצועי בתחום. למחסור ואי זמינות של כוח אדם איכותי ומיומן עלולה להיות השפעה על הקבוצה בעיקר בקשר עם עמידתה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים השונים שלה, וכן על עלות ביצוע עבודות ותמחור הצעות למכרזים. באתרי החברה פועלים עובדים ישראלים, עובדים זרים ועובדים מהרשות הפלסטינית.

העסקת עובדים ישראלים נעשית באמצעות קבלני כוח אדם, המאתרים עבור החברה את הפועלים במקצועות השונים ואלו מועסקים ישירות על ידי קבלני כוח האדם. על פי חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996 ("חוק העסקת עובדי קבלן"), עובדי קבלן המועסקים על ידי מעסיק בפועל תשעה חודשים רצופים ומעלה, ייחשבו כעובדי המעסיק בפועל בתום תקופת תשעת החודשים.

למועד הדוח, החברה מחזיקה בבעלות מלאה חברת כוח אדם בשם דניה סיבוס כח אדם בע"מ ("דניה כוח אדם"), באמצעותה החברה מעסיקה עובדים בהתאם לחוק העסקת עובדי קבלן עבור פעילות הקבוצה. למועד הדוח, דניה כוח אדם מעסיקה כ- 146 עובדים.

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות של ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבניה ולאור תלות שפיתח ענף הבניה בעובדים הזרים, נוצר מחסור בכוח אדם. במסגרת ניסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילויות הבניה, התקבלו החלטות שונות של ממשלת ישראל במסגרתן בין היתר הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים והעובדים הפלסטיניים בענף הבניה (בעיקר לבניה למגורים), נחתמו הסכמים בילטרליים עם מדינות שונות, וכן אושרה פעילות של חברות בניה זרות אשר נכללות במאגר חברות זרות בתחום ורשאיות לעסוק בביצוע עבודות בניה בישראל.

ההיתרים להעסקת עובדים זרים ניתנים לתאגידים מורשים אשר מחזיקים ברישיון להעסקת עובדים זרים בענף הבניה. בכל שנה, קובעת הממשלה את מכסת העובדים הזרים המותרת לענף הבניה. בשנים האחרונות נקטה הממשלה במדיניות של ייקור עלות העסקתם של עובדים זרים וצמצום מספר ההיתרים הניתנים להעסקתם ע"י גביה של אגרת בקשה להיתר העסקה של עובד זר, אגרת העסקה שנתית וכן היטל מעסיקים. הכבדה נוספת במסים וההיטלים האמורים (וכן נוספים, אם וככל שיוטלו) עלולים לייקר את עלות העסקת העובדים הזרים.

העובדים הזרים של הקבוצה מועסקים באמצעות יובלים כח אדם בע"מ, שהינה תאגיד עובדים זרים בבעלות מלאה של החברה ("יובלים"). יובהר, כי על פי חוק קבלני כוח אדם וכן ההוראה בתוספת לחוק בעניין ענף הבניין, תאגידים מורשים בעלי היתר לפי סעיף 10 לחוק קבלני כוח אדם, הוחרגו מתחולת החוק והם רשאים להמשיך להעסיק את עובדיהם הזרים אצל מעסיקים בפועל בענף הבניה גם מעבר לתשעה חודשים רצופים. ליובלים היתר עקרוני לפעול כקבלן כוח אדם עד ליום 30.6.2021 אשר מוגבל להעסקה של עד 440 עובדים זרים, הכפוף לתוצאות שני שימועים הנערכים לה בימים אלו, כפי שיפורט להלן, יובלים מעסיקה כ- 300 עובדים זרים.

הליך השימוע הראשון, נפתח בחודש אוגוסט 2019 ומתנהל כנגד יובלים בנוגע לתוקף היתר יובלים לעסוק כקבלן כוח אדם להעסקת עובדים זרים. הליך השימוע הראשון נפתח בעקבות דוח ביקורת שכר שנערך ע"י רשות האוכלוסין וההגירה בקשר עם רישום ותשלום הוצאות השכר והנלוות לעובדים הזרים שהועסקו ע"י יובלים בהיתר בשנת 2017. במסגרת הליכי השימוע, הגישה יובלים את תגובתה לטענות בכתב השימוע ומסמכים נוספים שנדרשו על ידי רשות האוכלוסין וההגירה,

אשר האחרון מהם הוגש בחודש אוקטובר 2020, והיא ממתינה להחלטת רשות האוכלוסין וההגירה בעניינה. כמו כן, בחודש דצמבר 2020 קיבלה יובלים זימון לשימוע נוסף בנוגע לתוקף ההיתר. הליך השימוע השני, נפתח בעקבות הרשעת החברה ומנכ"ל החברה בעבירות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 וכן בעקבות חשד להפרת חובת יידוע בכתב על שינוי בפרטים לרשות האוכלוסין וההגירה בנוגע להתפתחויות בהליך הפלילי מכוח חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם ונוהל תנאי ההיתר. בנוסף, נפתח הליך השימוע השני בשל חשד להתקיימות עילה לאי חידוש/סיווג/ביטול/התליה של ההיתר בשל הליכים פליליים נוספים המתנהלים כנגד החברה. למועד הדוח, להערכת החברה ליובלים טענות טובות העומדות לזכותה, אך עם זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך מה יהיו תוצאות השימועים ומה יהיו השלכותיהם על תוקף היתר העסקת עובדים זרים שבידי יובלים, אם בכלל. ככל ולא יחודש היתר העסקת העובדים הזרים של יובלים, להערכת החברה, ביכולתה להתקשר עם תאגידי עובדים זרים אחרים במשק.

בנוסף, הקבוצה מעסיקה באתריה עובדים פלסטינים. למועד הדוח, על פי החלטת הממשלה, מכסת העובדים הפלסטינים המורשים לעבוד בבניה עומדת על 41,100 עובדים, ותוכל לגדול עד לכדי 45,100. החלטת הממשלה קבעה כי מתוך המכסה האמורה, עד 8,000 היתרי העסקה ורישיונות עבודה חדשים שיינתנו מתוקף ההחלטה יהיו לצורכי עבודות בנייה למגורים. למועד הדוח, לחברה כ- 370 היתרים להעסקת עובדים מהרשות הפלסטינאית.

חו"ל – ברומניה, הדין מאפשר העסקת עובדים זרים מומחים בלבד (לרבות עובדים בתפקידי ניהול) בכפוף לקבלת אשרות עבודה, בהתאם למכסה שנתית המפורסמת על ידי ממשלת רומניה מידי שנה. למועד הדוח, הוצאו לכל עובדי חברת הבת המקומית הפועלת ברומניה אשרות העבודה.

בפולין, ניתן להעסיק עובדים זרים באמצעות אישורי עבודה ושהייה. האישורים ניתנים על ידי הרשויות והתנאים שלהם משתנים בהתאם למדינת המוצא של הפועל. עיקר הפועלים מגיעים מאוקראינה ובלרוס בהן יש הקלות בתנאים.

בניו יורק, דניה ארה"ב מעסיקה את עובדיה בהתאם לחוקי מדינת ניו יורק והחוקים הפדרליים הרלוונטיים בתחום דיני העבודה וההגירה. מאחר שעיקר עיסוקה של הקבוצה בארה"ב הינו ניהול ופיקוח על פרויקטים של בנייה, עבודות בנייה לא מבוצעות על ידי עובדי הקבוצה, אלא על ידי קבלני המשנה ואנשי המקצוע נשכרים בתור ספקי שירותים לצורך כל פרויקט.

1.21.6 בטיחות בעבודה

תחום הבטיחות בעבודה הינו חלק אינטגרלי מכלל פעילות החברה, החל מקליטת העובדים, שיקולי רכש, מכרזים, ביצוע ובקרה. ביצוע פרויקטים בתחום קבלנות הבניה מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי כלל הוראות הדין וחוקי מדינת ישראל ובכללם פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, חוק ארגון הפיקוח על העבודה התשי"ד-1954 ("**חוק הפיקוח**") לרבות מכוח התקנות והצווים מכוחם. בהתאם להוראות חוק הפיקוח, מכהן בכל פרויקט בו החברה מבצעת עבודות קבלנות בניה, מנהל עבודה כאחראי בטיחות בכל אתר הבניה וכן עוזר בטיחות בבניה כנדרש. בקבוצה כ- 15 ממוני בטיחות שאחראים על שמירת הבטיחות והגהות של פעילות כלל החברות בקבוצה. כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים רבים לצורך עמידה בתקני בטיחות וולונטריים, לרבות תקנים 18001 ו-14001 של מכון התקנים. החברה מפעילה בית ספר לבטיחות אשר הינו מוכר ומוסמך על ידי משרד העבודה לביצוע הכשרות בנושא עבודה בגובה ועוזרי בטיחות בבניה, אשר במסגרתו מדריכה החברה באמצעות מדריכים מוסמכים מטעמה, במגוון שפות, את

עובדיה ועובדי קבלני המשנה בהדרכות שונות בנושא בטיחות, גהות וסביבת עבודה בטוחה ומספקת להם ציוד מגן אישי. הקבוצה מקיימת מעת לעת קבוצות עבודה ופורומים בנושא בטיחות בעבודה, לרבות ביצוע תחקירים לכל אירועי הבטיחות שמתקיימים בחברה לצורך הפקת לקחים, באופן שכל עובדי הקבוצה יהיו חשופים לממצאי התחקיר והמסקנות.

בנוסף על פעילות מפעלי סיבוס רימון חלות תקנות נוספות מתחום הבטיחות והגהות בעבודה הנובעות מאופי הפעילות כמפעל תעשייה, לרבות פעולות שיש לנקוט לצורך הגנה על העובדים ובריאותם.

1.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל פעילותה של הקבוצה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, עם זאת להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של הקבוצה במספר היבטים עיקריים לרבות מפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה והתשתיות ומשפיעים על הסביבה, כגון: (א) זיהום, אבק, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע; (ב) הגנה על הפרויקטים והדיירים מפני השפעות והפרעות חיצוניות כגון: משטר רוחות, רעש ממקורות חיצוניים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיוצ"ב.

1.22.1 חקיקה סביבתית רלוונטית לפעילות הקבוצה

בשנים האחרונות קיימת הרחבה משמעותית בעיסוק בתחומי הגנת הסביבה בארץ ובעולם. הדבר מתבטא בחקיקה סביבתית חדשה, הרחבת התחולה של חקיקה קיימת, והגברת האכיפה בהיבטים אלה. בשנים האחרונות גברה המודעות הציבורית כנגד פעילויות שונות הפוגעות בסביבה וזו הובילה להגשת תביעות ועתירות שונות כדי למנוע פעילויות הפוגעות בסביבה.

החוקים הסביבתיים העיקריים הרלבנטיים לפעילות הקבוצה בישראל הם: חוק התכנון והבניה; חוק רישוי עסקים; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ותקנותיו; חוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה – חובות דיווח ומרשם), התשע"ב-2012 ("חוק פליטות והעברות לסביבה"); חוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, התשמ"ח-1988 ותקנותיו; החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו; כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014; פקודת בריאות העם, 1940 ותקנותיה; וחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984.

בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992, נקבעו מגבלות בנוגע להפעלתו של ציוד בניה. בתקנות האמורות נקבע, בין היתר, שיעור הרעש המקסימלי המותר מהפעלת ציוד בניה. למיטב ידיעת החברה, הקבוצה פועלת בהתאם לתקנות המתייחסות לרעש במסגרת פעילותה בתחומי הקבלנות וייזום וביצוע למגורים.

חלק מן החוקים האמורים לעיל, מטילים חובה להחזיק בהיתרים ו/או ברישיונות סביבתיים או בהיתרים ורישיונות שתנאיהם כוללים הוראות קונקרטיות להגנת הסביבה.

1.22.2 ניהול הסיכונים הסביבתיים וההשפעות הסביבתיות על פעילות הקבוצה

הקבוצה נדרשת לבחון מעת לעת את ההשפעות הסביבתיות במסגרת תחומי הפעילות שלה, לרבות בשלבי התכנון והביצוע של הפרויקטים השונים שבביצועה. בכלל זה, הקבוצה מתמודדת עם סיכונים בעלי השפעה סביבתית כגון: פסולת, אוויר, רעש, חומרים מסוכנים, חשמל, מים ועוד.

כך למשל, לעניין הטיפול בנושא פסולת, הקבוצה מקפידה ומפקחת על הפסולת היוצאת מן האתרים וייעודה, על הפרדת פסולת, על מחזור והובלה על ידי מורשים בלבד ותוך תיאום עם הרשויות הנדרשות, ככל שנדרש.

זאת ועוד, פעילות הבניה שמבצעת הקבוצה עשויה לגרום לזיהום אוויר. הקבוצה דואגת למעט ככל הניתן בשימוש בגנרטורים, דואגת להרטבת הקרקע למניעת התרוממות של אבק וכן הרטבת משטחים לפני חיתוך או קידוח וכיו"ב. בנוסף, הקבוצה נוקטת באמצעים על מנת להפחית את עוצמת הרעש הנגרם בין היתר משימוש בכלי צמ"ה, גנרטורים וקומפרסורים (מדחסים), בין היתר, באמצעות גידור האתר וניטור עוצמת הרעש.

הקבוצה מבצעת מעקב אחר מלאי החומרים המסוכנים בכל אתר, ככל שישנם, דואגת לאחסנם בהתאם לדרישות הדין, להצבת שילוט מתאים, אספקת אמצעי מיגון וכיבוי אש מתאימים לסוג החומרים ומוודאת קיום נהלים והוראות על ידי עובדי האתרים הרלוונטיים לאחסון ושימוש בחומרים אלה.

הקבוצה אף מקיימת בקרה על צריכת המשאבים במשרדי הקבוצה ובאתרים השונים על מנת שלא לגרום לניצול יתר של המשאבים, וכן מבצעת בקרה על צריכת החשמל במשרדים, מתקינה טיימרים על מוצרי חשמל ומשתמשת בחומרים לצמצום צריכת החשמל באתרי העבודה בעת אשפרת בטון.

1.22.3 השפעות הסיכונים הסביבתיים על פעילות מפעלי סיבוס רימון

כאמור בסעיף 1.11.2 לעיל, החברה מייצרת חלק מהאלמנטים הדרושים לפעילותה, הן בתחומי קבלנות הבניה והן בתחום קבלנות התשתיות במפעלי סיבוס רימון. מפעלי סיבוס רימון כפופים לפיקוח של המשרד להגנת הסביבה, בין השאר באמצעות תנאים מיוחדים ברישיונות העסק. במסגרת פעילות מפעלי סיבוס רימון, נדרשת הקבוצה לעמוד בהוראות הרגולציה הרלוונטיות למפעל ולנהל בו את ההיבטים הסביבתיים הרלבנטיים, כגון פינוי פסולת על סוגיה השונים, הסדרת הטיפול בחומרים מזהמים, מניעת זיהום אוויר ופליטות חלקיקי אבק ועוד. כך, בהתאם לדרישות משרד איכות הסביבה, מבצעים מפעלי סיבוס רימון בדיקות ניטור שוטפות של חלקיקי אבק על ידי מומחים ויועצים הנשכרים על ידה. במפעלי סיבוס רימון נעשה גם שימוש בחומרים מזהמי קרקע, ולכן נדרשת הקפדה על ההנחיות לאחסנת חומרים אלה ולשימוש בהם, למניעת זליגת החומרים למי תהום ולזיהום הקרקע.

1.22.4 הליכים משפטיים מהותיים הקשורים בהגנת הסביבה

החברה איננה צד להליכים משפטיים מהותיים הקשורים בהגנת הסביבה, אולם מעת לעת החברה מקבלת התראות ומכתבי דרישה מהרשויות הרלוונטיות בגין הפרות נקודתיות באתרי הפרוייקטים השונים. ככלל, עם קבלת ההודעות כאמור, החברה פועלת לבחינת המצב ולתיקון ההפרות, תוך מתן מענה מלא ובשיתוף פעולה עם הרשויות, ככל ונדרש.

1.22.5 אירועים סביבתיים בעלי השפעה מהותית

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח לא חלו אירועים שגרמו או שצפויים לגרום לפגיעה מהותית בסביבה. כמו כן, נכון למועד הדוח, לא קיימים הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים עם איכות הסביבה אשר חברות הקבוצה או נושאי משרה בכירים בהן הם צד לו. מובהר, כי הערכה זו לעיל של החברה מסתמכת על הרגולציה הקיימת במועד הדוח, ואולם השינויים התכופים ברגולציה הסביבתית עלולים להשפיע על פעילות החברה בעתיד, ולחברה אין אפשרות לצפות זאת מראש.

1.22.6 עלויות סביבתיות מהותיות

בשנים 2018, 2019 וכן ליום 31 בדצמבר, 2020, הקבוצה לא נשאה בעלויות סביבתיות מהותיות, לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה או לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, הקבוצה עומדת בכל ההוראות ודרישות הדין המהותיות המפורטות בסעיף 1.22 זה לעיל. החברה לא הפרישה סכומים כלשהם בגין איכות הסביבה.

1.23 הליכים משפטיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הוגשו כנגד החברה וחברות מאוחדות תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 311 מיליון ש"ח הקשורות בעיקר לעסקאות בניה אשר בגין תנאי ביצוע, טיבן ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים. בדוחות הכספיים נכללו הפרשות בסך של כ- 53 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ- 34 מיליון ש"ח הפרשות בגין ליקויי בניה.

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים מהותיים של החברה ר' ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

לפרטים אודות הליך משפטי שהתנהל כנגד החברה ונושאי משרה בה בקשר עם קריסת חניון הברזל, ר' באור 28א'4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הנכללים בדוח זה. יצוין, כי בחודש דצמבר, 2020, הודיעה פרקליטות מחוז תל אביב לחברה ולנושאי המשרה בה על סגירת התיקים הפליליים כנגדם בקשר עם קריסת החניון. ביום 13 בינואר 2021 נודע לחברה כי הוגש ערר על ההחלטה לסגירת התיק כנגד החברה ונושאי המשרה בה. על פי ייעוץ משפטי שקיבלה החברה, אין לפונוים זכות בדיון להגשת הערר.

לפרטים אודות הליך משפטי כנגד החברה ומנכ"ל החברה בקשר עם עבירות על חוק התחרות הכלכלית, ר' באור 28א'9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

לפרטים אודות חקירה פלילית המתנהלת כנגד החברה, מנכ"ל החברה ומנהלים נוספים בקשר עם חשד לביצוע עבירות של מתן שוחד, הלבנת הון ועבירות מס, ר' באור 28א'10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

לפרטים אודות הליכי שימוע בקשר עם תוקף היתר העסקה של יובלים, ר' בסעיף 1.21.5 לעיל.

כנגד החברה, נושא משרה בחברה ועובד אחד הוגשו בבית דין לעבודה כתבי אישום בקשר עם עבירות הנוגעות לבטיחות בעבודה ובליקויי בטיחות באתר אחד של החברה.

ביום 18 בפברואר 2021 קיבלה החברה תביעה שהגיש קבלן משנה של החברה כנגד החברה ורשות שדות התעופה בקשר עם עבודות שביצע בפרוייקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע בסך של כ-97 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 39ד' לדוחות הכספיים.

1.24 יעדים ואסטרטגיה עסקית

הקבוצה נוהגת לבחון את תוכנותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות שחלות בתחומי פעילותה, בקרב לקוחותיה, במאפיינים מקרו כלכליים ובמפת התחרות. החברה הציבה לעצמה מספר יעדים אסטרטגיים לשנים הקרובות בהתאם לתחומי הפעילות שלה:

1.24.1 בכוונת החברה להמשיך לבסס את מעמדה כחברת בניה מובילה בישראל. החברה שואפת לשמור על צבר הזמנות גבוה עם דגש על רמת רווחיות גולמית טובה, תוך ביצוע מספר רב של פרויקטים בו

זמנית ובפיזור בין מזמיני עבודה וסוגי עבודות ביצוע שונים. כמו כן, בכוונת החברה להתמקד בבניית מגדלים למגורים המאפשרים מינוף יכולות החברה ומיצוי פוטנציאל הרווחיות בתחום.

1.24.2 בכוונת החברה להמשיך ולהתמודד על ביצוע עבודות קבלניות לפרויקטי תשתיות גדולים ולשמור על מחזורי פעילות גבוהים בתחום זה, תוך מיקסום יכולות התכנון והביצוע. כמו כן, בתחום התשתיות, בכוונת החברה להרחיב את פעילותה ולשמש, בנוסף על היותה קבלן ביצוע להקמת הפרויקט, גם, זכיין ומפעיל של אתרי תשתית במסגרת פרויקטי PPP ו-BOT, לבד או ביחד עם שותפים.

1.24.3 החברה שואפת להרחיב את פעילותה בענפי הביצוע המשיקים להיותה קבלן ראשי לביצוע פרויקטים. במסגרת זו, החברה בוחנת מעת לעת כניסה לפעילויות חדשות הן באמצעות פעילות עצמאית והן באמצעות רכישת פעילויות, בדגש על הרחבת פעילותה בתחום התעשייה לבניה, תוך שיפור שרשרת הערך בחברה. לשם כך בוחנת החברה כניסה למכרזים להקמת פרויקטים תעשייתיים, לרבות בתחומי ייצור האנרגיה וטיפול באשפה, וכן, בוחנת את הרחבת פעילות מפעלי סיבוס רימון ושיפור שרשרת הערך באמצעות יצירת ערוצים ישירים לנגישות לייצור בטון ואספלט. כחלק מאסטרטגיה זו, בשנים האחרונות, החברה החלה בפעילות בתחום ניהול עבודות אלומיניום, פעילות שאיבת בטון וסיוע לוגיסטי לאתרי הביצוע, והרחיבה את היקפי פעילות חטיבת דניה מערכות בתחום המערכות האלקטרומכאניות המאופיינים בשיעורי רווחיות גבוהים יותר. כמו כן, החברה בוחנת את הרחבת פעילות הקידוחים המבוצעת הן באופן ישיר והן באמצעות גאו דניה וכן, ממשיכה לבחון הזדמנויות כניסה לפעילויות שונות המשיקות לתחומי הפעילות הנוכחיים בהם היא פועלת.

1.24.4 החברה בוחנת מעת לעת את האפשרויות השונות העומדות בפניה, לרבות באמצעות כניסה לשווקים נוספים בחו"ל, לרבות במדינות נוספות באירופה, וזאת הן בשל האסטרטגיה העסקית של החברה להתרחבות וגידול בצבר העבודות והן בעקבות פניות יוזמות שהיא מקבלת לביצוע פרויקטים במדינות כאמור.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל בדבר יעדים ואסטרטגיה של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ובמדינות נוספות בהן החברה פועלת בתחומי פעילותה ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן ו/או התשתיות.

1.25 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.25.1 החברה ממוצבת כחברה בעלת מוניטין טוב בשוק הבניה והנדל"ן ברומניה ובכוונתה לשמרו. לצורך זה, החברה ממשיכה להתמודד על מכרזי ביצוע למגוון פעילויות יזמיות ברומניה וכן השלימה במהלך שנת 2020 את רכישת חברת Idodo, בכוונה להתחיל בייזום וביצוע פרויקטי נדל"ן למגורים במדינה זו. לפרטים אודות רכישת Idodo ר' באור 36 יב' לדוחות הכספיים.

1.25.2 בתחום קבלנות התשתיות וקבלנות בניה שלא למגורים, החברה בוחנת ביצוע פרויקטים באופן עצמאי ובדרך של שיתוף פעולה עם חברות ישראליות וזרות הן בתחום הסלילה והמנהור והן

בעבודות אלקטרומכניות. בשנים האחרונות, החברה זכתה במספר פרויקטים משמעותיים, ביניהם, פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן²⁷ ופרויקט קריית תקשוב²⁸ וכן, היא עתידה לשמש כקבלן הביצוע בפרויקט 'הנתיבים המהירים'.²⁹ פרויקטים אלה יאפשרו לבסס את צבר ההזמנות של דניה בתחום קבלנות התשתיות וקבלנות בניה שלא למגורים, והחברה שואפת לשמר ואף להגדיל את צבר ההזמנות בתחום באמצעות התמודדות במכרזים לפרויקטים נוספים.

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיף 1.25 זה לעיל בדבר צפי להתפתחות של החברה בשנה הקרובה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ובמדינות נוספות בהן החברה פועלת בתחומי פעילותה ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן ו/או התשתיות.

1.26 דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

1.26.1 גורמי סיכון מאקרו- כלכליים

1.26.1.1 מצב בטחוני בישראל - להחמרה במצב הביטחוני השפעה על פעילות החברה, אשר עשויה להתבטא בירידה בביקושים לביצוע עבודות בניה, במחסור בכוח אדם, בהתייקרות עלויות עבודות הבניה ולהרעה במצב הכלכלית העשויה לגרום לירידה בביקוש לדירות למגורים. גורם זה עלול לגרום להאטה ואף להפסקה מסוימת של עבודות באתרים, בעיקר באלו הקרובים לקו התפר, לגדר ההפרדה ובעוטף עזה.

1.26.1.2 המצב הכלכלי בארץ ובעולם - האטה כלכלית ומיתון במדינות בהן פעילה החברה עלולים לגרום לפגיעה בהכנסות של משקי הבית, בפעילות של המגזר הפרטי והציבורי ולעלייה בשיעור האבטלה. שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעור האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות ולירידה בביקושים וכן לשינויים בתקציבים לפרויקטים, שינויים בתעדוף ביצוע פרויקטי תשתית ועיכובים בהוצאתם של פרויקטים לפועל. בנוסף, ענף הנדל"ן היזמי והבניה עלולים להיות מושפעים בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקישון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

1.26.1.3 משבר בריאותי עולמי - למשבר בריאותי עולמי מתמשך, דוגמת התפשטות נגיף הקורונה הפוקדת את העולם בימים אלו, אשר יביא לסגירת עסקים, השבתת שירותים ממשלתיים, סגירת גבולות נמגבלות נוספות עלולות להיות השלכות מהותיות על הכלכלות העולמיות, לרבות בשווקים בהם פועלת החברה. משבר בריאותי כאמור והמשבר הכלכלי הנלווה לו עלולים להיות בעלי השפעה לרעה על מצבה של החברה, יכולתה להפעיל את הפרויקטים ועל הביקושים לשירותי החברה

²⁷ לפרטים אודות הפרויקט, ר' סעיפים 1.9.9.4 – 1.9.9.5 לעיל.

²⁸ לפרטים אודות הפרויקט, ר' סעיף 1.8.10.4 לעיל.

²⁹ לפרטים אודות הפרויקט, ר' סעיף 1.9.9.6 לעיל.

ולפיכך, עלולה להיות השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה. להשלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בכללותה וכן על היקף הביקושים לבנייני משרדים בתחום הבניה שלא למגורים, ר' סעיפים 1.6.1 ו- 1.8.3 לעיל.

1.26.1.4 רעידות אדמה – בהתאם לפוליסות הביטוח הקיימות של החברה, על פי רוב החברה מחויבת בהשתתפות עצמית בגין נזקי רעידת אדמה בסכום של 10% מסך ההשקעה שלה בפועל בפרויקט, אך לא יותר מ- 5 מיליון ש"ח לפרויקט. ככל שיגרום נזק רב נרחב לפרויקטים אותם מבצעת החברה עקב רעידת אדמה, ייתכן ותהיה לכך השפעה מהותית על רווחיות החברה.

1.26.1.5 שינויים בשערי מט"ח – החברה פועלת, ברומניה, פולין וארה"ב, בהן מטבע הפעילות הינו אירו ודולר ארה"ב, לפי העניין, זאת בעוד הדוחות הכספיים של החברה הינם בשקלים. כתוצאה מכך, לפיחות בשערי החליפין של השקל אל מול האירו ו/או דולר ארה"ב, קיימת השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון של החברה. כמו כן, חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילותה של החברה מיובאים או נרכשים בחו"ל, ולפיכך, לעלייה בשערי החליפין עשויה להיות השפעה על מחירי חומרי הגלם כאמור ולהביא לייקור עלויות ביצוע הפרוייקטים ולהיות בעלות השפעה שלילית על תזרים המזומנים של החברה. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 1.37ד(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1.26.1.6 שינויים בשיעורי ריביות במשק – החברה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי בריבית משתנה, ולפיכך לעליה בשערי הריביות בשווקים בהם פועלת החברה עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 1.37ד(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1.26.2 גורמי סיכון ענפיים

1.26.2.1 שינויי חקיקה ותקינה – תחומי הפעילות של החברה כפופים לרגולציה, חקיקה, תקינה, היתרים והוראות רישוי נרחבות. בשנים האחרונות ישנה הרחבה משמעותית של כלל הרגולציה הרלוונטית לתחומי הפעילות של החברה, להערכת החברה, מגמה זו צפויה להימשך בשנים הקרובות. לשינויים בהוראות האמורות, לרבות דרישות ומגבלות חקיקה חדשות, עשויות להיות השפעות מהותיות לרעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

1.26.2.2 מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה – פיתוח תשתיות מושפע ישירות ממדיניות הממשלה, לרבות הסכומים המוקצים לכך בתקציב המדינה ומכרזים המפורסמים על ידה. לפיכך, הקטנת התקציבים המופנים לנושא זה, לרבות תקציבים לסלילת כבישים, מסילות ברזל וגשרים או צמצום היקף המכרזים המפורסמים, תביא לקיטון בהיקף הפעילות בתחום קבלנות התשתיות ועלולה לגרום לקיטון היקף הפעילות של החברה בתחום זה ולהשפעה לרעה על תוצאות הפעילות של החברה. בנוסף, היקפי הבניה למגורים מושפעים ממדיניות הממשלה, בין היתר, ביחס לשיווק קרקעות, קצב התכנון והרישוי של הפרוייקטים, מגבלות על משכנתאות ותכניות לעידוד רכישת דירות (דוגמת 'מחיר למשתכן'). שינויים במדיניות עשויים להשפיע על ההיצע והביקוש לקרקעות ולדירות מגורים, באופן שעלול להשפיע על הביקוש לשירותי החברה כקבלן מבצע ועל פרויקטי הייזום של החברה ולפיכך, על תוצאותיה הכספיות.

1.26.2.3 מכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים – החברה ניגשה ומתעתדת לגשת למכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים. בפרויקטים אלו נדרשים העמדת הון עצמי, ערבויות ומימון בהיקף ניכר. בנוסף, בחלק מפרויקטים אלו, החברה נוטלת על עצמה סיכונים חחורגים מסיכונים רגילים שנוטל

קבלן מבצע, ובכלל זה סיכונים בתחום התכנון. היקף עבודות ההקמה בפרויקטים אלו גבוה באופן משמעותי מפרויקטים קבלניים אחרים של החברה. היה והחברה לא תעמוד בתוכניות העסקיות שלה בפרויקטים מסוג זה, בדגש על תקציב ולוחות זמנים, עלול הדבר להשפיע באופן משמעותי לרעה על עסקיה של החברה.

1.26.2.4 עובדים זרים וכח אדם מקומי – להיבטי כוח אדם השפעה מהותית על פעילות החברה בישראל ובחו"ל, הן בהיבט זמינותם והן בהיבט עלות העסקתם. מחסור בעובדים זרים, לרבות עובדים פלשתינאים (לרבות בשל איסור העסקתם או צמצום מכסות להבאתם או אי קבלת אישורים בגינם) ו/או ייקור עלות העסקתם באמצעות הטלת היטלים או מסים חדשים (ו/או העלאת המסים וההיטלים הקיימים), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה.

שינויים רגולטורים בחוקי העבודה לרבות חוק קבלני כח אדם וחוקים הנוגעים להעסקת עובדים זרים, החוק להגברת האכיפה של דיני עבודה וההסכמים הקיבוציים בענף הבנייה, עלולים לגרום לייקור תשומות הבניה ולשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר.

1.26.2.5 התייקרות תשומות בניה והסלילה - התייקרות תשומות בניה וסלילה, בעיקר תשומות עיקריות כגון כח אדם (לרבות עובדים זרים), בטון, ברזל, אבן, חומרי ריצוף וחיפוי, אגרגטים, חומרי מחצבה, תערובות אספלט, ביטומן וכד' עלולה להביא לשחיקה ברווחיות החברה בטווח הקצר. החברה פועלת להקטנת סיכון זה באמצעות שילוב מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית בחוזי ההתקשרות של החברה. בנוסף, החברה עורכת מעת לעת, עסקאות בנגזרים ו/או רכישה ישירה של סחורות בהיקפים לא מהותיים. התייקרות תשומות הנרכשות ישירות על ידי קבלני משנה (כגון מעליות, אלומיניום, צנרת לעבודות תברואה וכיו"ב) עלולה להביא בעקיפין לשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 38ד(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1.26.2.6 זמינות חומרי גלם - שיבושים באספקת חומרי גלם לרבות עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה במחצבות, נמלים וכיו"ב עלולים לגרום להפסקה קצובה, מלאה או חלקית בפעילות באתרי הבניה והתשתית שבהם פועלת החברה. יצוין, כי מרבית המלט המשמש את החברה וספקיה בישראל נרכש ממפעל נשר שהוא בעל מונופולין בתחום. לפרטים אודות תלות החברה במפעל נשר ר' בסעיף 1.7.6 לעיל.

1.26.2.7 שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים אותם החברה יוזמת.

1.26.2.8 בטיחות בעבודה - פעילות החברה מתאפיינת בסביבת עבודה מסוכנת הכוללת, בין היתר, עבודה בגובה רב, עבודה עם מכשור כבד וחומרים מסוכנים. תאונת עבודה חמורה באחד המפעלים או בפרויקט בניה או תשתית של החברה עלולה לגרום לאובדן בחיי אדם, פגיעות גוף ולנזקים פיזיים לרכוש, לגרום לעצירת פעילות הפרויקט לתקופה בלתי ידועה ולנזק תדמיתי וכספי. אי עמידה בתקני בטיחות וגהות עלולה לגרום להוצאות כספיות משמעותיות ואף לתביעות פליליות כנגד מנהלי החברה.

1.26.2.9 ליקויי בניה – החברה מתחייבת כלפי מזמיני העבודה לתקופת אחריות לעבודתה. אם יתגלו ליקויי בניה בהיקפים מהותיים, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיותה של החברה ועל המוניטין שלה.

1.26.2.10 טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט - בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות, הזמנות עבודה נעשות, ככלל, בדרך של מכרז לקבלני ביצוע. בד"כ, במסגרת מסמכי המכרז החברה

נדרשת להעריך את עלויות ביצוע הפרויקט נשוא המכרז, ובהתאם להגיש הצעה לגובה התמורה שתשולם לה בגין ביצוע העבודות. גובה התמורה כאמור נקבע, בין היתר, כנגזרת של העלויות הצפויות כאמור בתוספת שיעור רווחיות. טעות או הערכת חסר בחישוב העלויות כאמור, עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקט ואף לגרום להפסד, ולפיכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

1.26.2.11 קושי ברכישת ביטוח – לאור היקף פעילותה של החברה כחברת בניה מהגדולות במשק, הפועלת במספר רב של פרויקטים בהיקפים משתנים, החברה נדרשת לכיסוי ביטוחי בהיקף משמעותי. כמו כן, לחברה אירעו במהלך השנים מספר אירועי ביטוח, ביניהם קריסת חניון הברזל³⁰. לפיכך, מספר חברות הביטוח המתמחות בתחומי פעילותה של החברה ואשר להן היכולת הפיננסית לבטח את פעילותה בישראל מוגבל. לשינויים בשוק הביטוח, לרבות צמצום הכיסויים המוענקים על ידי חברות הביטוח, או לקרות אירועי ביטוח נוספים בחברה עלולה להיות השפעה לרעה על יכולת של החברה לקבל כיסויי ביטוחי הולם או לרכוש ביטוח במחירים ריאליים, ולפיכך להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה או על יכולתה להתמודד במכרזים ופרויקטים שונים אשר החברה נדרשת להעמיד ביטוח עבורם. לפרטים אודות הליך משפטי שמתנהל כנגד החברה ונושאי משרה בה בקשר עם קריסת חניון הברזל, ר' באור 4'א28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

1.26.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

1.26.3.1 אובדן סיווג קבלני – לחברה סיווג קבלני, וכן היא מסווגת כ'קבלן מוכר', ולפיכך היא עומדת בתנאי סף מחמירים לביצוע עבודות תשתית ו/או בניה עבור המגזר הפרטי והציבורי. אובדן הסיווג הקבלני ו/או סיווגה כ'קבלן מוכר' עלולים לגרום לחברה לא לעמוד בתנאי סף של מכרזים עתידיים לביצוע עבודות בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות, ולפיכך להשפיע לרעה על היקף פעילותה ועל הכנסותיה.

1.26.3.2 אבטחת מידע וסייבר – במסגרת פעילותה, החברה משתמשת במערכות מידע מסוגים שונים, במטה החברה ובאתרי הפרויקטים שבביצוע, בין היתר לתכנון פרויקטים ופעולות הנדסיות שונות, ניהול כספים וחשבות, רכש ומכרזים, משאבי אנוש, גביה כיו"ב. החברה חשופה לאירועי סייבר לרבות אירועי תקיפה של מערכות המידע של החברה. התממשות אירוע סייבר כאמור עלולה להתבטא בשיבוש או השבתה של פעילויות מסוימות, גניבה של נכסים ומידע רגיש של החברה, איסוף מודיעין עסקי וכיו"ב. התממשות גורם סיכון זה עלול להוביל לפגיעה בפעילות השל החברה וכפועל יוצא, בתוצאותיה העסקיות. לפיכך, החברה פועלת באופן שוטף הן להגנת מערכות המידע שברשותה ממתקפות סייבר והן לקיום מערך גיבוי על מנת להבטיח יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה כאמור. כמו כן, החברה דואגת לעדכן באופן שוטף את האמצעים השונים להגנה מפני מתקפות בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות בתחום.

³⁰ לפרטים אודות הליך משפטי שמתנהל כנגד החברה ונושאי משרה בה בקשר עם קריסת חניון הברזל, ר' באור 4'א28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

1.26.4 בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון הקיימים בחברה על פי טיבם ועל פי השפעתם, לדעת הנהלת החברה, על עסקי החברה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכונים מאקרו			
	X		מצב בטחוני בישראל
		X	המצב הכלכלי בארץ ובעולם
		X	משבר בריאותי עולמי
X			רעידות אדמה
	X		שינויים בשערי מט"ח
X			שינויים בשיעורי ריביות במשק
סיכונים ענפיים			
	X		שינויי חקיקה ותקינה
	X		מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה
	X		מכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים
	X		עובדים זרים וכוח אדם מקומי
X			התייקרות תשומות בניה והסלילה
X			זמינות חומרי גלם
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים
		X	בטיחות בעבודה
		X	ליקויי בניה
		X	טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט
X			קושי ברכישת ביטוח
סיכונים ייחודיים לחברה			
		X	אובדן סיווג קבלני
	X		אבטחת מידע וסייבר



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דנה סיבוס בע"מ

**דוח דירקטוריון
לשנת 2020**

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, הכל בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור החברה והסביבה העסקית

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997.

ביום 25 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

עם השלמת הנפקת מניות החברה והרישום למסחר, השלימה החברה עסקה אשר כתוצאה ממנה אפריקה ישראל למגורים בע"מ ("אפריקה מגורים") חדלה מלהיות חברה בת של החברה. לפרטים ר' סעיף 3 להלן. מובהר, כי בעקבות ההיפרדות של החברה מאפריקה מגורים, בדוח דירקטוריון זה להלן (אלא אם צוין במפורש או משתמע אחרת מתוכן הדברים או הקשרם), תיאור עסקיה של החברה (לרבות נתונים כספיים) נערך על בסיס פרופורמה, בנטרול נתוני אפריקה מגורים. לפרטים נוספים, ראה באור 3 לדוחות הכספיים פרופורמה המצורפים בחלק ג' לדוח זה.

החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בת בשליטתה (ביחד, "הקבוצה"), בתחומי הפעילות הבאים:

1.1. תחום קבלנות הבניה למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות קבלניות לבניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים. בתחום זה פועלת החברה בישראל, רומניה, פולין וארה"ב (ניו יורק).

1.2. תחום קבלנות בניה שלא למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות בניה שלא למגורים, לרבות ביצוע עבודות בניה של בנייני משרדים, מבני תעשייה, מסחר, מוסדות רפואיים וכיו"ב. בתחום פעילות זה פועלת החברה בישראל וברומניה.

1.3. תחום קבלנות התשתיות – במסגרתו, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע של פרויקטים בתחום התשתיות בעיקר בישראל, לרבות פרויקטים להקמת כבישים, גשרים, בניית מסילות רכבת, מנהרות ותחנות תת קרקעיות.

1.4. תחום ייזום וביצוע למגורים – במסגרתו, עוסקת הקבוצה ברכישת קרקעות לצרכי ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ובשיווק ומכירה של דירות המגורים שנבנו. החברה פועלת בתחום זה בישראל כיום, לבד או ביחד עם שותפים, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" וכן ברומניה.

יובהר, כי החברה החזיקה בתקופות הדיווח הנכללות עד מועד ההנפקה באפריקה מגורים, חברה ציבורית, העוסקת בתחום ייזום הנדל"ן למגורים, ולאחר השלמת ההנפקה החברה חדלה להחזיק באפריקה מגורים. לאור היפרדות החברה מאפריקה מגורים, כאמור לעיל, ערכה החברה דוחות פרופורמה הכוללים מאזן ליום 31 בדצמבר, 2020 ודוחות רווח והפסד לימים 31 בדצמבר, 2020 ו- 31 בדצמבר, 2019, בהתאם להוראות תקנה 9א ו- 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, המשקפים את תוצאות הפעילות של החברה במאוחד, בנטרול תוצאותיה הכספיות של

אפריקה מגורים ("דוחות הפרפורמה"). דוחות הפרפורמה מצורפים לדוח התקופתי. תיאור פעילות הקבוצה בפרק זה, לרבות כלל נתוני ההשוואה והנתונים הכספיים המצויים בו הינם על בסיס פרפורמה, בנטרול נתוני אפריקה מגורים.

לפרטים אודות היפרדות החברה מאפריקה מגורים בדרך של מכירת וחלוקת מניות אפריקה מגורים כדיבדנד בעין לבעלי המניות של החברה ערב ההנפקה, ר' באור 39 ב' לדוחות הכספיים.

2. שינוי שליטה בחברה

ביום 20 בינואר, 2020 הושלם הסדר חוב באפריקה השקעות, חברה פרטית אשר נכון לאותו מועד ובסמוך לפני השלמת ההצעה לציבור על פי התשקיף אליו מצורף דוח זה, מחזיקה ב- 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה במישרין ובעקיפין באמצעות אפריקה ישראל סחר וסוכנויות בע"מ, כמפורט בסעיף 3.4 לתשקיף ("ההסדר"). החל ממועד השלמת ההסדר, אפריקה השקעות נשלטת ע"י חברת לפידות קפיטל בע"מ ("לפידות"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ואשר נשלטת ע"י מר יעקב לוקסנבורג, המחזיקה בכ- 80% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה השקעות. ביתרת המניות של אפריקה השקעות (20%) מחזיקה אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ ("אלטשולר"). בנוסף, למיטב ידיעת החברה, לפידות ואלטשולר התקשרו בהסכם בעלי מניות ביחס לאחזקותיהם באפריקה השקעות אשר מסדיר, בין השאר, תיחומי פעילות בקבוצת אפריקה השקעות, מנגנונים למינוי דירקטורים וחלוקת דיבדנדים ע"י אפריקה השקעות. בהתאם, נכון למועד דוח זה, בעל השליטה בחברה הינו מר יעקב לוקסנבורג.

3. היפרדות מאפריקה מגורים

במועד ההנפקה השלימה החברה עסקה להעברת מלוא אחזקותיה באפריקה מגורים, כך שאפריקה מגורים חדלה להיות חברה בת של החברה ומוחזקת ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברת האם של החברה. במסגרת העסקה, חילקה החברה לאפריקה השקעות את יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, בסך של כ- 425 מיליון ש"ח, בדרך חלוקת דיבדנד בעין של 5,087,562 מניות רגילות של אפריקה מגורים, המהוות כ- 40% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים. את יתרת המניות המוחזקות על ידה, המהוות כ- 12% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים (כ- 1,478,635 מניות רגילות), מכרה החברה לאפריקה השקעות בתמורה לסך של כ- 215 מיליון ש"ח לפי מכפלת מחיר הסגירה הממוצע של מניית אפריקה מגורים בבורסה ב-30 הימים שקדמו להשלמת המכירה, ביתרת המניות הנמכרות.

4. השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילות החברה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. למועד הדוח הושלם פיתוח חיסון, אך טרם הושגו ברחבי העולם שיעורי התחסנות משמעותיים אשר יש בהם כדי לשנות את תמונת התחלואה. התפשטות הנגיף בעולם הביאה לנקיטת צעדים חסרי תקדים במדינת ישראל, כמו גם מצד מדינות רבות נוספות בעולם, לרבות המדינות בהן פועלת החברה, שמטרתן בלימת התפשטות הנגיף ועצירת מספר החולים. הצעדים השונים כוללים, בין היתר, צמצום משמעותי של הפעילות העסקית ותרבות הפנאי, בידוד חשודים בהידבקות בנגיף, צמצום תחבורה ציבורית, סגירה כוללת של מערכת החינוך, הנחיה להימנע מלהגיע למקומות עבודה שאינם מוגדרים כמקום עבודה חיוני, ביטולי טיסות וסגירת גבולות, איסור התקהלות ומגבלות נוספות. צעדים אלו הביאו להאטה מהותית של הפעילות העסקית של המשק הישראלי וכן, השפיעו לרעה על הפעילות הכלכלית הגלובלית.

למועד הדוח, ההשלכות הישירות של המגפה על פעילותה של החברה בישראל אינן מהותיות בעיקר בשל סיווגן של עבודות שהחברה מבצעת ו/או יוזמת כעבודות חיוניות למשק. כמו כן, להערכת החברה, הסיכון של פגיעה בשרשרת האספקה של חומרי גלם הדרושים לחברה לשם פעילותה הינו נמוך בטווח הקצר. עם זאת, התמשכותה של המגפה ו/או התפתחות גלי תחלואה נוספים, התעכבות במציאת חיסון ו/או תרופות מתאימות לנגיף עלולים להשפיע על רציפות פעילותה של החברה בשל היעדרות כוח אדם מאתרי הפרויקטים שבהם החברה מבצעת עבודות ו/או בשל הטלת מגבלות נוספות על פעילות החברה ו/או על פעילות ספקיה, וכפועל יוצא מכך – לגרום לעיכובים במועדי סיום של פרויקטים תוך חשיפה אפשרית לביטולי חוזים ו/או תביעות לפיצויים מטעם מזמיני עבודה ולקוחות של החברה.

למועד הדוח, החברה לא זיהתה ירידה משמעותית בהיקפי הביצוע של הפרויקטים שלה בישראל ובמרבית המדינות בהן היא פועלת בחו"ל. על אף האמור, בארה"ב מתמקדת פעילות החברה בניו יורק אשר נפגעה באופן משמעותי ממשבר הקורונה. עם זאת, לאור היקפה הנמוך של פעילות החברה בחו"ל, מעריכה החברה כי לשינויים אלו בהיקפי הפעילות בארה"ב לא תהיה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

המשכו של משבר הקורונה והחרפת היקפי התחלואה במדינות בהן החברה פעילה עלולים להשפיע על הפעילות העסקית והכלכלית במדינות כאמור, לרבות על היקפי הרכישה של דירות, על התחלות פרויקטים לבנייה כמו גם על זמינותו של אשראי מצד גופים מממנים למימון רכישה ופיתוח של קרקעות ו/או לביצוע פרויקטים, והכל באופן ובשיעור שאינם ניתנים להערכה בשלב זה ע"י החברה.

להלן יפורטו ההשלכות של משבר הקורונה על פעילותה של החברה, צעדי ההתמודדות אותם נקטה החברה והערכת החברה באשר להשלכה עתידית של המשבר :

א. בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות - בעקבות המשבר, הגדירה הממשלה את ענף קבלנות הבנייה וענף קבלנות התשתיות כענפים חיוניים למשק, ובכך החריגה אותם ממגבלות כוח האדם שהוטלו על יתר ענפי המשק. על אף האמור, פעילות החברה נסמכת, בין היתר, על עובדים פלסטינאים. הטלת סגרים ברשות הפלסטינית או סגירת הגבולות בין ישראל לרשות, כחלק מהצעדים הננקטים לעצירת התפשטות הקורונה, עשויה לגרום לקושי בהגעת עובדים פלסטינים לאתרי החברה ולפיכך, לגרום לעיכובים בביצוע פרויקטי הבניה של החברה המצויים בשלב הביצוע ולהאטה בשיעור ההתקדמות שלהם. יש לציין שבפרויקטים מסוימים בתחום קבלנות התשתיות מגבלות התנועה יצרו לחברה אפשרויות לקדם עבודות הדורשות הסדרי תנועה וסלילה בקצב גבוה מן המתוכנן. ככל ולא יחול שינוי במדיניות הממשלה ביחס לענפי הפעילות של החברה, להערכת החברה לא צפויים שינויים ו/או השפעות מיוחדות על הפעילות. יחד עם זאת, ככלל ומדיניות הממשלה תשתנה, לרבות עצם החרגת ענף הבניה כענף חיוני, עשויה להיות לכך השפעה משמעותית על פעילות החברה ויכולתה לעמוד בלוחות הזמנים אליהם התחייבה בפרויקטים.

ב. בתחום ייזום הנדל"ן למגורים - לחברה מיעוט פרויקטים בביצוע בתחום הפעילות. במהלך שנת 2020, לא חוותה החברה שינוי מהותי בשיווק ומכירות בפרויקטים למעט החל באמצע חודש מרץ ועד אמצע חודש אפריל (תקופת הסגר הראשון) במהלכו נסגרו משרדי המכירות של הפרויקטים. התמשכות המגבלות, גידול באבטלה וירידה בהכנסות משקי הבית, עשויים להיות בעלי השלכה מהותית על המשך שיווק הפרויקטים וקצב התקדמות מכירות יחידות הדור.

ג. צבר הפרויקטים

נכון למועד אישור הדוח, חלה עלייה בהיקף צבר הפרויקטים של הקבוצה בכללותה שמקורה בגידול בהיקף הצבר במגזרי הקבלנות. למועד הדוח, ככל ויתמשך משבר הקורונה, אין ביכולת החברה להעריך את השפעתו על כניסת פרויקטים חדשים נוספים לצבר.

למועד הדוח, אין בפרוייקטים הנבנים על ידי החברה או שהחברה משמשת בהם כיום פיגורים חריגים בתשלומים מלקוחות.

ד. שרשרת אספקת חומרי גלם

בעקבות משבר הקורונה הוטלו מגבלות על התנועה ועל הפעילות העסקית ברחבי העולם. למגבלות כאמור עשויה להיות השפעה על ייצור והפקת חומרי הגלם והבנייה בהם עושה החברה שימוש בפעילותה. להערכת החברה בשלב זה, כמו גם בשלב פרוץ המשבר, הסיכון של פגיעה בשרשרת האספקה של חומרי גלם הנדרשים לחברה לשם פעילותה הינו נמוך בטווח הקצר.

ה. פעילות באתרי החברה ובמטה

כאמור לעיל, בעקבות משבר הקורונה, הוטלו בישראל ובחו"ל מגבלות שונות אשר הביאו לצמצום הפעילות העסקית. מכיוון שפעילות החברה הוגדרה כפעילות חיונית, החברה ממשיכה לפעול כרגיל, בכפוף להנחיות הממשלה וזאת על מנת לשמור על קצב ביצוע פרויקטים גבוה בהתאם ללוחות הזמנים ומתוך אחריות לבריאות העובדים. הנהלת החברה מוציאה ומעדכנת מעת לעת הנחיות לעובדים, הכוללות, בין היתר, צמצום בכמות הפגישות הפיזיות לטובת פגישות ווידאו, חלוקה למשמרות, נקיטת אמצעי מיגון כמו מסיכות וכפפות ועוד. בנוסף צומצמה הנוכחות של כוח האדם שמגיע למשרדי החברה והופעלו כלים לעבודה מהבית.

ו. יכולת מימון וקווי אשראי

קווי האשראי של חברות הקבוצה ויכולת האשראי שלה לא נפגעו כתוצאה מהמשבר. להערכת החברה, לחברות הקבוצה קווי אשראי מספיקים לצורך מימון פעילותן. לפרטים אודות מתווה מימון חדש עם תאגיד בנקאי, ר' סעיף 1.17.2 לתיאור עסקי החברה.

נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולת החברה להעריך את משך הזמן ו/או ההשפעות השליליות האפשריות של משבר הקורונה על תוצאות פעילות הקבוצה, למעט האמור לעיל.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה (בעיקר עקב משבר הקורונה) על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה שלה חברה, הן אינן וודאיות, מתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. ככל שהמשבר הכלכלי בישראל ובעולם ימשיך לאורך זמן ואף יחריף, עלולה להיות הרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של החברה בפועל.

5. המצב הכספי

נתוני המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 פרופורמה מוצגים תחת הנחה כי ההיפרדות מאפריקה מגורים הושלמה למועד הדוח ואפריקה מגורים חדלה להיות חברת בת של החברה, לפרטים נוספים בדבר אירוע הפרופורמה ראה סעיף 3 לעיל.

כתוצאה מהשלמת ההיפרדות מאפריקה מגורים, ועל בסיס הנחות הפרופורמה המפורטות בביאור 3 לדוחות הכספיים פרופורמה, היקף המאזן ליום 31.12.2020 ירד מסכום של כ- 5,849 מיליוני ש"ח כפי שמופיע בדוח הכספי המאוחד לתקופה לסך של כ- 1,988 מיליוני ש"ח כפי שמופיע בדוח הפרופורמה.

כמו כן, כתוצאה מהשפעת אירוע הפרפורמה חלו שינויים משמעותיים בסעיפי המאזן, אשר הותאמו בדוח הפרפורמה ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021. השינויים כוללים קיטון בסעיף הרכוש השוטף (בעיקר מלאי בניינים למכירה), ובמלאי המקרקעין. בנוסף חל קיטון בסעיפי ההתחייבויות השוטפות (בעיקר אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים) ובסעיפי ההתחייבויות לזמן ארוך (בעיקר אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך).

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (פרפורמה) (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2020. הנתונים מוצגים בהשוואה לדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות ההשוואה:

סעיף	31.12.2020 פרפורמה	31.12.2020	31.12.2019	הסברים
סה"כ נכסים שוטפים	1,581,101	3,468,293	3,577,508	ככתוצאה מאירוע הפרפורמה, גדל סעיף הנכסים השוטפים בגובה התמורה במזומן בגין מימוש של כ- 16% ממניות אפריקה מגורים בסך של כ- 283 מיליון ש"ח. הגידול קוּזז בחלקו כתוצאה מקיטון בסעיפי הרכוש השוטף בשל יציאה מאיחוד של אפריקה מגורים והשפעת יתר אירוע הפרפורמה יתרת המזומנים לאחר השפעות הפרפורמה הינה כ- 555 מיליון ש"ח.
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	-	32,699	32,697	כתוצאה מאירועי הפרפורמה לחברה בדוח המאוחד אין יתרות חובה לז"א.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים	152,199	324,970	188,213	כתוצאה מאירוע הפרפורמה קטן סעיף ההשקעות בגין יציאה מאיחוד של אפריקה מגורים, אשר קוּזז בחלקו על ידי גידול הנובע מהצגה חשבונאית של נתוני שותפות המוחזקת על ידי החברה ואפריקה מגורים באמצעותה מתקיימת פעילות הייזום המשותפת של הצדדים, בשיטת השווי המאזני חלף איחוד. כמו כן במהלך תקופת הדוח נפרעו הלוואות מחברות כלולות אחרות בהיקף של כ- 17 מיליון ש"ח.
מלאי מקרקעין	125,204	1,529,008	1,609,052	כתוצאה מאירוע הפרפורמה קטן סעיף מלאי המקרקעין. במסגרת פעילותה בתחום ייזום הביצוע למגורים, רכשה החברה קרקעות בהיקף כולל של כ- 67 מיליון ש"ח. מתוכם סך של כ- 40 מיליון ש"ח קרקעות ברומניה, ראה ביאור 36 יב' לדוחות הכספיים.
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	331,800	309,435	כתוצאה מאירועי הפרפורמה לחברה אין נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד.
רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים	129,321	161,970	184,088	עיקר השינוי נבע מאירועי הפרפורמה.
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	406,725	2,380,447	2,323,485	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,421,176	3,215,655	3,394,762	עיקר השינוי נבע מאירועי הפרפורמה, כמפורט לעיל.
אגרות חוב	-	725,510	569,088	כתוצאה מאירועי הפרפורמה לחברה אין אגרות חוב בדוח המאוחד.
הלוואות לזמן ארוך	55,918	308,221	483,786	במהלך השנה פרעה החברה הלוואות בהיקף כולל של כ- 213 מיליון ש"ח לרבות הלוואות אמצעי שליטה, כך שלמועד הדוח אין לחברה חוב תאגידי.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	52,293	305,449	326,646	עיקר השינוי נבע מאירועי הפרפורמה.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	108,211	1,339,180	1,379,520	
הון	458,438	1,293,905	1,126,711	ראה טבלת פירוט ההון בסעיף 5.1.1

5.1. הרכב ההון

5.1.1 הרכב ההון עפ"י דוחות הפרופורמה (באלפי ש"ח) :

הסברים	31.12.2019	31.12.2020 פרופורמה	
	29,779	29,779	הון מניות
	289,769	283,757	פרמיה וקרנות אחרות
עיקר השינוי נבע מגידול כתוצאה מהרווח לתקופה לפי דוחות הפרופורמה בסך של כ- 105 מיליון ש"ח (רווח לתקופה כולל את רווחי אפריקה מגורים בסך של כ- 201 מיליון ש"ח) אשר קוזז בחלקו על ידי חלוקת דיבידנד בסכום של כ- 201 מיליון ש"ח כחלק ממהלך שינוי השליטה בחברה (לפרטים ראה סעיף 2 לעיל). כמו כן, כתוצאה מאירוע הפרופורמה, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 30.9.2020 על סך של כ- 425 מיליון ש"ח חולקו כדיבידנד בעין (לפרטים ראה סעיף 3). לפיכך, ליום 31.12.2020 עפ"י דוחות הפרופורמה יתרת העודפים (כ- 145 מיליון ש"ח) נובעת מהשפעת מכירת כ-16% ממניות אפריקה מגורים על העודפים	531,615	144,902	יתרת עודפים
	851,163	458,438	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
השינוי נבע מאירועי הפרופורמה.	275,548	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
	1,126,711	458,438	סה"כ הון

5.1.2 הרכב ההון הצפוי לאחר מהלך אירוע הפרופורמה וההנפקה (באלפי ש"ח) :

אירוע הפרופורמה כולל את מכירת חלק ממניות אפריקה מגורים וחלוקת דיבידנד בעין של יתרת מניות אפריקה מגורים המוחזקות על ידי החברה. בעקבות הנפקת מניות החברה לציבור, אשר הושלמה בחודש פברואר 2021, גדל הון החברה, בהיקף של כ- 285 מיליון ש"ח. בהתאם לתניות הפיננסיות אליהן התחייבה החברה כלפי הגופים המממנים, הון החברה לאחר השלמת המהלך לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח. לפרטים אודות הסכם המימון ראה סעיף 1.17.2 לתיאור עסקי החברה. להלן פרטים אודות הון החברה, כפי שצפוי להיות להערכת החברה, בהתבסס על האמור לעיל, במועד הרישום למסחר :

סעיף	הון (באלפי ₪)
הון פרופורמה ל 31/12/20	458,438
התאמות מהנפקה צפויה	141,000
יתרת הון צפוי לאחר ההנפקה	599,438

להערכת החברה, שיעור ההון ממאזן סולו פרופורמה לאחר מועד הרישום למסחר, צפוי להיות כ- 30%.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר עם הון החברה לאחר ההנפקה ואמות המידה הפיננסיות, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המתבססות על הדוחות הכספיים פרופורמה והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. ככל שיחול שינוי באיזה מפרמטרים אלו או בתוצאות הפעילות של החברה, עשויים נתונים אלו לעמוד בפועל על תוצאה שונה.

6. תוצאות הפעילות

6.1. להלן תמצית הדוח על הרווח הכולל (פרופורמה) במאוחד (באלפי ש"ח):

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2018	2019	2020	
הכנסות	3,586,184	3,364,567	3,559,303	
עלויות והוצאות	3,483,960	3,283,045	3,421,559	
רווח גולמי	102,224	81,522	137,744	
הוצאות הנחלה וכלליות	41,259	41,752	43,521	
הוצאות מכירה ושיווק	-	-	-	
הוצאות אחרות, נטו	10,624	-	-	
רווח תפעולי	50,341	39,770	94,223	
עיקר השינוי בתקופת הדוח נבע מקיטון ברווח מבטוחות סחירות והפרשי שער שנוקפו בשנת 2019	(657)	12,184	(181)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	49,684	51,954	94,041	רווח מפעולות אחרי מימון
הסעיף כולל רווח של כ- 14.5 מיליון ש"ח מפעילות ייזום וביצוע למגורים לעומת כ- 6 מיליון ש"ח רווח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים, ר' סעיף 6.2 להלן	7,933	16,006	22,264	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	57,617	67,960	116,305	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
	5,492	(4,806)	(11,241)	מסים על ההכנסה
	63,109	63,154	105,064	רווח נקי

6.2. להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי תחומי פעילות (באלפי ש"ח):

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			תחום פעילות	
	2018	2019	2020		
ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	1,861,845	1,764,868	1,815,763	הכנסות	בניה למגורים
בתקופת הדוח רשמה החברה רווח גולמי גבוה יותר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה מכניסה לרווח של פרויקטים בהיקף משמעותי שהסתיימו בתקופה או הגיעו לשלב הכרה משמעותי בריווחיות	95,787	80,098	110,999	רווח גולמי	
הגידול במחזורים נבע מהתקדמות משמעותית בתקופת הדוח של פרויקטים בהיקף משמעותי שנכנסו לצבר ההזמנות בתקופות קודמות ובתקופת הדוח	923,581	760,508	919,056	הכנסות	בניה שלא למגורים
בתקופת הדוח זקפה החברה הפסד חריג בגין פרויקט הקמת נמל שדה התעופה רמון בתמנע, בהיקף בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, בנוסף לזקיפה של להפסד בהיקף דומה שנוקף בשנת 2019, סך ההפסד המצטבר בפרויקט הסתכם בכ- 94 מיליון ש"ח. יחד עם זאת, פרויקטי הביצוע בתחום הבנייה שלא למגורים בתקופה זקפו רווח כולל של כ- 29 מיליון ש"ח.	21,501	(21,731)	9,029	רווח (הפסד) גולמי	
עיקר הגידול בתחום נבע מכניסה משמעותית לצבר ההזמנות של פרויקטים במהלך התקופה האחרונה, אשר הביצוע בגינם גדל בתקופת הדוח	600,278	667,482	768,153	הכנסות	תשתיות
עיקר הרווח בתקופת הדוח נבע מרווח בפרויקטים שהסתיימו בתקופות קודמות לעומת פרויקטים בהיקף ביצוע משמעותיים שבהם נרשם הפסד בתקופות קודמות או שבגינם טרם נוקפו רווחים	(27,211)	11,233	16,687	רווח (הפסד) גולמי	
בתקופת הדוח, עיקר פעילות החברה בתחום פעילות זה מבוצעת במסגרת פרויקטים משותפים המוצגים בשיטת השווי המאזני. לפיכך, לחברה הכנסות נוספות בתחום פעילות זה בסך של כ- 148 מיליון ש"ח (חלק החברה) אשר אינם נכללים בטבלה זו. כמו כן המחזור בתקופת הדוח קטן בעקבות סיום של 3 פרויקטי מחיר למשתכן אשר מוצגים בשיטת האיחוד היחסי.	200,480	171,709	56,331	הכנסות	ייזום וביצוע למגורים
בתקופת הדוח עיקר הרווח בתחום ייזום וביצוע למגורים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח (חלק החברה) נוקף בסעיף רווח מחברות מוחזקות (רווח פעילות שותפות מוחזקת עם אפריקה מגורים).	12,147	11,922	1,029	רווח (הפסד) גולמי	
	3,586,184	3,364,567	3,559,303	הכנסות	סה"כ לפי התאמות
	102,224	81,522	137,744	רווח גולמי	

6.3. ה-¹ EBITDA לפי דוחות הפרופורמה לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2020 הסתכמה בסך של כ- 142.7 מיליוני ש"ח לעומת כ- 84.1 מיליון ש"ח ו- כ- 69.3 מיליון ש"ח בשנים 2019, 2018, בהתאמה (נתוני שנת 2018 הינם לפני יישום השפעת IFRS 16).

7. צבר הזמנות

צבר ההזמנות המאוחד של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומד על סך כ- 8.7 מיליארד ש"ח (כולל חלק החברה בחברות כלולות*).

להלן פירוט צבר ההזמנות של החברה לפי תחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 1-12/2018		נתונים ליום 1-12/2019		נתונים ליום 1-12/2020		סעיף
יתרת צבר	כניסות לצבר ההזמנות	יתרת צבר	כניסות לצבר ההזמנות	יתרת צבר	כניסות לצבר ההזמנות	
2,693	1,538	3,427	1,851	3,926	2,198	בנייה למגורים
1,451	211	1,561	433	2,086	1,283	בנייה שלא למגורים
1,150	341	1,267	709	2,610	2,077	תשתיות
310	133	141	3	81	-	ייזום וביצוע למגורים
5,604	2,223	6,396	2,996	8,703	5,558	סה"כ
795	-	795	-	906	-	חברות כלולות *
6,399	2,223	7,191	2,996	9,608	5,558	סה"כ

* פרויקט התקשוב נכלל בדוחות הכספיים כחברה כלולה ולפיכך, אינו נכלל בצבר החשבונאי. היקף הביצוע המעודכן הינו כ- 1.9 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ- 950 מליון ש"ח).

בנוסף, בתקופת הדוח הגיעו החברה וחברת 'נתיב לעיר', הזוכה בפרויקט 'הנתיבים המהירים של גוש דן', אשר לפידות מחזיקה ב-25% מהזכויות בה, להסכמה לפי ההחברה עתידה לשמש כקבלן מבצע לעבודות הקמה במסגרת הפרויקט. בהתאם להסכמות, עתידה החברה לבצע עבודות בהיקף של כ- 903 מליון ש"ח שנכללו בצבר ההזמנות הכולל לעיל. למועד הדוח, מנהלת החברה משא ומתן עם הקבוצה הזוכה וטרם נחתמו הסכמים מחייבים בקשר עם ביצוע עבודות הקבלנות המתוארות בסעיף זה.

8. נזילות

יתרת המזומנים פרופורמה ליום 31.12.2020 הינה כ- 555 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
29.4	24.7	137.9	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(33.8)	(44.9)	(27.8)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(17.1)	10.3	(43.6)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(21.5)	(9.9)	66.5	סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים

¹ EBITDA משמע – רווח לפני ריבית, מיסים, פחת והפחתות. נתון זה הינו נתון מקובל, בין היתר, למדידת היעילות התפעולית של חברות.

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 137.9 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מפעילות שוטפת בסך של כ- 24.7 מיליון ש"ח ו- 29.4 מיליון ש"ח בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה. תזרים המזומנים שנבע מפעילות השוטפת לתקופה שהסתיימה ביום ה- 31 בדצמבר 2020 בנטרול עלייה בסעיף מלאי מקרקעין הסתכם לכ- 164.9 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 27.8 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 44.9 מיליון ש"ח ו- 33.8 מיליון ש"ח, בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה. במהלך התקופה רכשה החברה חברה בת בקפריסין המחזיקה קרקעות ברומניה בסכום של כ- 40 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 43.6 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ- 10.3 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון של כ- 17.1 מיליון ש"ח, בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה. תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע בעיקר מפירעון נטו של הלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 32 מיליון ש"ח.

9. מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ומתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, לרבות ממקדמות שמתקבלות ממזמינים ומאשראי ספקים, כמפורט להלן^(*).

נתונים ליום 31.12.2018		נתונים ליום 31.12.2019		נתונים ליום 31.12.2020		סעיף
אלפי ש"ח	% מסך המאזן	אלפי ש"ח	% מסך המאזן	אלפי ש"ח	% מסך המאזן	
1,121,185	22%	1,126,711	22%	458,438	24%	הון
703,720	14%	483,786	10%	55,918	3%	התחייבויות לזמן ארוך
3,240,941	64%	3,394,762	68%	1,421,176	73%	התחייבויות לזמן קצר
5,065,846	100%	5,005,259	100%	1,935,533	100%	סה"כ

(*) הנתונים ליום 31.12.2020 הינם נתוני פרופורמה (בנטרול תוצאות הפעילות של אפריקה מגורים). הנתונים ליתר התקופות הנכללות בטבלה לעיל כוללים את תוצאות הפעילות של אפריקה מגורים.

לפרטים אודות התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים, ר' סעיף 1.17 לתיאור עסקי החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ההון החוזר של החברה הינו כ- 160 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 182.7 מיליון ש"ח וכ- 4.1 מיליון ש"ח לתקופות שנסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2019 ו- 31 בדצמבר, 2018, בהתאמה.

כמו כן, היחס השוטף ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו 1.11, לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר לרבות התאמת ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, ראה סעיף 1.16.3 לתיאור עסקי החברה.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

10. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שניים. למועד דוח זה מכהנים בחברה 3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם וניסיונם ר' תקנה 26 בחלק ד' לדוח (פרטים נוספים).

11. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה כ- 422 אלפי ש"ח. למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות בנושא מתן תרומות.

12. דירקטורים חיצוניים

למועד הדוח, החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. החברה פועלת כמתחייב על פי דין למינוי דירקטורים חיצוניים.

13. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

14. דוח ממשל תאגידי

מתוך רצון החברה לחזק את השקיפות מול שוק ההון ואת איכות האחריות תאגידית בחברה ובכלל זה את היבטי הממשל התאגידי, החברה התקשרה עם חברת אנטרופי יעוץ ממשל תאגידי בע"מ ("אנטרופי"), אשר סקרה את מרכיבי האחריות התאגידית הקיימים בחברה אל מול כללים מקובלים בחברות ציבוריות בעלות מאפיינים דומים בישראל. היעוץ ניתן במטרה להכין עבור החברה דוח מפורט ומקצועי להיבטי האחריות תאגידית וכן לגבי רמת הממשל התאגידי בחברה, אשר יוכל לשמש את החברה להצגה לבעלי עניין שונים, ובנוסף יכול המלצות לתוכנית רב שנתית על בסיס מודל אחריות תאגידית ומודל ממשל התאגידי של אנטרופי.

עם השלמת הסקר והבחינה כאמור, הוגשו לחברה גם המלצות לשיפור הממשל תאגידי של החברה. במסגרת זו, דירקטוריון החברה אימץ מספר המלצות כפי שיפורט בהמשך.

עם השלמת ההנפקה ובכפוף ללוחות הזמנים הקבועים לכך על פי דין, החלה החברה לפעול לגיבוש הרכב הדירקטוריון כמקובל בחברות ציבוריות, לרבות קביעת שיעור דירקטורים בלתי תלויים, מינוי שני דח"צים ודירקטור בלתי תלוי, תוך יצירת גיוון מגדרי. כמו כן, החברה החלה ליישם באופן מעשי את המלצות אנטרופי במספר נושאים בהם: מינוי מנהל סיכונים ייעודי לניהול סיכונים כולל ובנית תוכנית עבודה הכוללת ביסוס מתודולוגיות לניהול סיכונים, הכפפת המבקרת הפנימית לוועדת הביקורת, מיסוד תהליכי עבודה של מזכירות החברה והדירקטוריון וועדותיו וחיזוק תהליכי עבודה של ההנהלה אל מול הדירקטוריון.

בהתאם להחלטה שהתקבלה על ידי החברה בכוונתה להמשיך וליישם בחודשים הקרובים מספר היבטי ממשל תאגידי, חלקם בהתאם להמלצות המוצעות כפי שנמסרו לחברה בדוח, בנושאים הקשורים לחיזוק מעמד חברי ההנהלה הבכירה, בדגש על כפופי מנכ"ל בארגון, בניית תכנית הכשרה יעודית למנהלים בכירים, גיבוש מדיניות של תרומות והתנדבות, בנית מדרגי סמכויות של הדירקטוריון, ביצוע סקר סיכוני ליבה לדירקטוריון, אימוץ תוכנית אכיפה פנימית מותאמת לחברה, למאפייניה ולפעילותה ובנית תוכנית עבודה מול שוק ההון.

בכוונת החברה גם לבחון המלצות נוספות שניתנו בסקר בנושאי סביבה, חברה וממשל תאגידי.

בנוסף לאור המלצות שניתנו בדוח, החברה הגבירה את השקיפות הנוגעת להיבטי ממשל תאגידי הקיימים כבר בחברה ובין היתר לגבי: גילוי אודות הערכת החברה בדבר היקף שעות הביקורת הפנימית לשנת 2021, מידע לגבי תוכניות האכיפה שקיימות בחברה והקוד האתי של החברה, כמפורט להלן. מובהר כי הדוח שנערך על ידי אנטרופי אינו דוח ביקורת, וכי ההמלצות הניתנות על ידיה במסגרתו הינן הצעות אפשריות בלבד, אשר ההחלטה ליישמן הינה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

15. תכניות אכיפה

החברה החלה בשנת 2018, בתהליך של קידום תכנית אכיפה בתחום התחרות באמצעות ובליווי עו"ד מומחה מתחום דיני התחרות, במסגרתה, בין היתר, פורסמה תכנית האכיפה הפרטית של החברה ונוהל מכוחו, המותאמת לניהול עסקיה ולסיכונים הרלוונטיים, זאת לאחר שהתקיימו סבבי ראיונות ופגישות פרטניות וכלליות, עם מנהלים בקבוצת החברה. במסגרת התכנית, הוחתמו מרבית עובדי החברה על הפקדת הנהלים ונערכו הרצאות למעגלים שונים של עובדי החברה. החברה דואגת ליידע עובדים חדשים בתפקידים הרלוונטיים, בדבר קיומו של נוהל האכיפה הפרטית. כמו כן החברה עורכת בקרה, פיקוח ודיווח שוטף בנושא זה.

כמו כן, בשנת 2020, החברה אף הובילה תהליך ארוך בנושא קידומה של תכנית ציות מפורטת בתחום טוהר המידות, שוחד ושחיתות, במסגרתה הבהירה לכלל עובדי החברה להם עשויה להיות נגיעה כלשהי לנושא זה, את הוראות הדין הרלוונטיות בהקשר זה ודאגה כי ימצאו הצהרתם בנושא זה. הממונה הארגוני על התוכניות הנ"ל היא סמנכ"לית משפט ורגולציה, המכהנת גם כקצינת הציות בחברה. למועד דוח זה, החלה החברה בתהליך לקראת הכנת, אימוץ והטמעת תכנית אכיפה בתחום דיני ניירות ערך.

16. מבקר פנים

נכון למועד הדוח, מכהנת בחברה מבקרת פנים אשר פועלת על פי סדרי העבודה המפורטים להלן.²

16.1. ביום 1 בנובמבר 2020³ דירקטוריון החברה מינה את רו"ח אירנה בן יקר שחור ממשד ברייטמן אלמגור זוהר (דלויט) כמבקרת הפנים של החברה ("מבקרת הפנים"), וזאת לאחר שעובר למינויה כיהן בחברה מבקר פנים שסיים את כהונתו ביום 30 באוקטובר, 2020. להערכת דירקטוריון החברה, מבקרת הפנים הינה בעלת ניסיון והתמחות בביקורת פנימית ובניתוח תהליכי בקרה פנימית.

16.2. למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקרת הפנים, מבקרת הפנים עומדת בכל הוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

16.3. למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקרת הפנים, מבקרת הפנים עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית; מבקרת הפנים אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה; ואין למבקרת הפנים קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

² נכון למועד דוח זה, בחברה לא קיימת ועדת ביקורת, ולכן עבודת מבקרת הפנים נעשית בהתאם להנחיות דירקטוריון החברה ודוחות הביקורת מוצגים ונידונים בדירקטוריון כאמור.

³ גב' בן יקר שחור החלה לפעול במקביל למבקר הפנים היוצא מיום 1 בספטמבר 2020 לתקופת חפיפה.

- 16.4. מבקרת הפנים אינה עובדת של החברה ומעניקה שירותי ביקורת פנימית כנותנת שירותים חיצוניות. בביקורתה, נעזרת מבקרת הפנים בעובדי משרדה, כדוגמת אנשי ביקורת ומחשב.
- 16.5. הממונה הארגוני על מבקרת הפנים בחברה הינו מנכ"ל החברה. לאחר מינוי ועדת ביקורת לחברה, יקבע דירקטוריון החברה את זהות הממונה הארגוני על מבקרת הפנים.
- 16.6. תכנית הביקורת בחברה מוצגת בפני הדירקטוריון ונקבעת, בין היתר, על פי השיקולים הבאים: כיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, דגשי ההנהלה, נושאים שנבדקו בעבר, מוקדי סיכון בחברה המוכרים למבקרת הפנים ולהנהלה, וביקורת מעקב אחר המלצות מבקרת הפנים.
- 16.7. מבקרת הפנים עורכת את ביקורתה בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית וכאמור בחוק החברות.
- 16.8. מבקרת הפנים אמונה על עריכת ביקורת אובייקטיבית, באמצעות יישום אותה גישת עבודה שיטתית המשתקפת בתקנים המקצועיים המקובלים.
- 16.9. תכנית הביקורת של מבקרת הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה.
- 16.10. מבקרת הפנים לא נדרשה על ידי הדירקטוריון לערוך ביקורת אודות עסקאות מהותיות, לרבות דרכי אישורן במהלך תקופת הדיווח.
- 16.11. למבקרת הפנים ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית ככל שיידרש, למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.
- 16.12. לחברה ו/או לחברת בת שלה אין פעילות בודדת בחו"ל שההכנסות ממנה מהוות 5% או יותר ביחס לכלל ההכנסות של החברה ביחד עם החברות הבנות שלה (על פי הדוחות המאוחדים) או שהרווח (הנקי לאחר מס) הנובע ממנה מהווה 5% או יותר ביחס לכלל הרווח (הנקי לאחר מס) של החברה ביחד עם החברות הבנות שלה. לפיכך, מאחר והפעילות של החברה בחו"ל, המתבצעת באמצעות חברות הבנות, אינה מהותית, החברה לא ביצעה ביקורת פנים בחברות אלו בתקופת הדוח.
- 16.13. בתמורה לעבודתה, משלמת החברה למבקרת הפנים שכר טרחה שנתי אשר נקבע מראש ובהתאם לתכנית העבודה. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של מבקרת הפנים בבואה לבקר את החברה. לא ניתנו למבקרת הפנים ניירות ערך כחלק מתנאי העסקתה.
- 16.14. תגמול מבקרת הפנים הינו שנתי וקבוע אשר סוכם עם מבקרת הפנים מראש, אשר איננו משתנה, בהתאם לתוצאות הביקורת. בגין שנת 2020 שולם למבקרת הפנים סך של [] אלפי ש"ח.
- 16.15. להערכת החברה, בהתבסס על תכנית העבודה המוצעת של מבקרת הפנים לשנת 2021, היקף שעות הביקורת בשנה זו צפוי לעמוד על כ-700 – 900 שעות עבודה. יובהר כי תכנית העבודה, לרבות היקף השעות הכלולות בה כפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה, אשר תוקם לאחר השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, ככל שתושלם.
- 16.16. לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של מבקרת הפנים, הינם סבירים להיקף הפעילות ומורכבותה, ויש בהם כדי להשיג את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
- 16.17. ביום 18 בנובמבר, 2020 נידון בדירקטוריון החברה סקר סיכונים שבוצע ע"י מבקרת הפנים.

16.18. עד ליום 30 באוקטובר, 2020 כיהן מר עמי פייבל כמבקר הפנים בחברה. בהתאם להחלטת הדירקטוריון, בחודש אוקטובר 2020 סיים מר פייבל את כהונתו. ביום 2 ביוני, 2020 נידונו בדירקטוריון החברה שני דוחות ביקורת אשר הוכנו על ידי מבקר הפנים הקודם של החברה.

17. רואה החשבון המבקר⁴

רואה החשבון המבקר של החברה הינו סומך חייקין, משרד רו"ח (חבר ב-KPMG). להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה:

2019	2020	
478	521	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (אלפי ₪)
95	218	שירותים אחרים (אלפי ₪)
4,842	5,086	סך השעות שהושקעו עבור ביקורת ושירותי מס
212	569	סך השעות שהושקעו עבור שירותים אחרים

שכר טרחת רואה החשבון המבקר הינו פועל יוצא של מספר שעות הביקורת שערך. הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הוא דירקטוריון החברה. הנהלת החברה ערכה משא ומתן עם רואה החשבון בנוגע לשכר טרחתו. הצעת שכר הטרחה הובאה לאישור דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה סבר כי שכר הטרחה האמור הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

⁴ בתקופות המתוארות בדוחות הכספיים, אפריקה מגורים הינה חברה מאוחדת מהותית של החברה. רוה"ח המבקר של אפריקה מגורים הינו משרד דלויט. עם ובכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, יושלם הליך שינוי מבני במסגרתו החברה תחדל להחזיק באפריקה מגורים וזו תחזק ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברת האם של החברה. לפרטים אודות השינוי המבני ר' סעיף 3 לעיל. הנתונים המוצגים בתשקיף ובדוח זה הינם על בסיס נתוני הדוחות הכספיים פרופורמה ולפיכך, לא הוצגו נתונים אודות פעילות רוה"ח המבקר באפריקה מגורים.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

18. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח, ר' באור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020.

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

רון גינזבורג, מנכ"ל

אריאל שפיר, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 29 במרס, 2021



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד	
1	דוח רואי החשבון המבקרים
2-3	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
6-7	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
10-120	באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של דניה סיבוס בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דניה סיבוס בע"מ (להלן – "החברה"), לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ושל פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-10% ו-72% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6%, כ-40% וכ-40% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההתחייבות בגין ההשקעות בהן הינה כ-34,851 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-4,692 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. הדוחות הכספיים של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות והפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרס 2021

דניה סיבוס בערבון מוגבל

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

2019	2020	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
457,731	373,389	4	מזומנים ושווי מזומנים
345,178	290,699	5	פקדונות מוגבלים
199,544	300,163	6	בטוחות סחירות
1,014,226	1,189,637	7	לקוחות ונכסים בגין חוזה
167,012	182,396	8	חייבים ויתרות חובה
5,009	5,674	9	מלאי אחר
1,371,342	1,083,584	10	מלאי בניינים למכירה
12,666	30,269	12	נכסי מסים שוטפים
4,800	12,482	13	הלוואות לחברות מוחזקות
3,577,508	3,468,293		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
32,697	32,699	11	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
136,409	261,269	13	הלוואות לחברות מוחזקות
51,804	63,701	13	השקעה בחברות מוחזקות
1,609,052	1,529,008	16	מלאי מקרקעין
309,435	331,800	17	נדל"ן להשקעה
11,413	12,638	12	נכסי מסים נדחים
142,329	121,409	14	רכוש קבוע
30,346	27,923	15	נכסים בלתי מוחשיים
2,323,485	2,380,447		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
5,900,993	5,848,740		סה"כ נכסים

אמיר דורון	רון גינזבורג	אריאל שפיר
סמנכ"ל כספים ובקרה	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 29 במרס 2021

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			התחייבויות שוטפות
1,137,824	1,246,040	18	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,044,992	1,013,818	19	ספקים וקבלני משנה
148,175	197,021	20	זכאים ויתרות זכות
4,070	10,532	12	התחייבויות מסים שוטפים
726,022	413,179	7	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
77,968	77,938	21	התחייבויות למוכרי מקרקעין
255,711	257,127	22	הפרשות
3,394,762	3,215,655		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
569,088	725,510	23	אגרות חוב
483,786	308,221	24	הלוואות מתאגידים בנקאיים
46,111	81,056	12	התחייבויות מסים נדחים
264,886	210,619	25	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
15,649	13,774	26	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,379,520	1,339,180		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
4,774,282	4,554,835		סה"כ התחייבויות
		29	הון
29,779	29,779		הון מניות
311,275	311,275		פרמיה על מניות
(25,548)	(32,388)		קרן הון מהפרשי תרגום
4,042	9,203		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(4,333)		קרנות הון אחרות
531,615	488,267		יתרת עודפים
851,163	801,803		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
275,548	492,102		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,126,711	1,293,905		סה"כ הון
5,900,993	5,848,740		סה"כ התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
4,410,132	4,552,186	4,768,364	30	הכנסות
4,133,306	4,249,305	4,409,787	31	עלויות והוצאות
276,826	302,881	358,577		רווח גולמי
62,481	68,753	68,987	32	הוצאות הנהלה וכלליות
28,987	31,362	29,251	33	הוצאות מכירה ושיווק
(17,000)	(18,053)	(20,438)	17	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
12,886	1,929	1,725		הוצאות אחרות, נטו
189,472	218,890	279,052		רווח תפעולי
27,503	33,695	17,326		הכנסות מימון
(66,776)	(63,298)	(66,436)		הוצאות מימון
(39,273)	(29,603)	(49,110)	34	הוצאות מימון, נטו
150,199	189,287	229,942		רווח מפעולות אחרי מימון
12,645	10,003	10,823	13	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
162,844	199,290	240,765		רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(18,743)	(35,232)	(39,701)	12	מסים על ההכנסה
144,101	164,058	201,064		רווח לתקופה
				רווח לתקופה מיוחס ל:
122,066	135,944	156,602		בעלים של החברה
22,035	28,114	44,462		זכויות שאינן מקנות שליטה
144,101	164,058	201,064		רווח לתקופה
				רווח למניה (בש"ח)
4.29	4.78	5.50	38	רווח בסיסי ומדולל למניה

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
144,101	164,058	201,064	רווח לתקופה
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח</u>
			<u>הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
12,728	(22,893)	(6,828)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
12,728	(22,893)	(6,828)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
-	1,098	50	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
156,829	142,263	194,286	סה"כ רווח כולל לתקופה
			<u>סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</u>
134,794	114,149	149,812	בעלים של החברה
22,035	28,114	44,474	זכויות שאינן מקנות שליטה
156,829	142,263	194,286	סה"כ רווח כולל לתקופה

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

זכויות שאינן מקנות שליטה		הון המיוחס לבעלים של החברה							לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות							
		קרנות הון	שאינו מקנות שליטה	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות	הון מניות	מניות	מניות	
		אחרות	שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		סה"כ	עודפים	סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
סה"כ הון	שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,126,711	275,548	851,163	531,615	-	4,042	(25,548)	311,275	29,779	יתרה ליום 1 בינואר 2020
201,064	44,462	156,602	156,602	-	-	-	-	-	רווח לשנה
(6,778)	12	(6,790)	50	-	-	(6,840)	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
194,286	44,474	149,812	156,652	-	-	(6,840)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
									עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון
(21,994)	(21,994)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(200,000)	-	(200,000)	(200,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
(4,333)	-	(4,333)	-	(4,333)	-	-	-	-	עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון מכירת מניות בחברת בת לזכויות שאינן מקנות שליטה
199,235	194,074	5,161	-	-	5,161	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
1,293,905	492,102	801,803	488,267	(4,333)	9,203	(32,388)	311,275	29,779	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

		הון המיוחס לבעלים של החברה					
זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
		סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח				
		שליטה אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019							
יתרה ליום 1 בינואר 2019							
1,121,185	260,328	860,857	518,416	4,042	(2,655)	311,275	29,779
164,058	28,114	135,944	135,944	-	-	-	-
(21,795)	-	(21,795)	1,098	-	(22,893)	-	-
142,263	28,114	114,149	137,042	-	(22,893)	-	-
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון							
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות							
(12,894)	(12,894)	-	-	-	-	-	-
(123,843)	-	(123,843)	(123,843)	-	-	-	-
1,126,711	275,548	851,163	531,615	4,042	(25,548)	311,275	29,779
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019							
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018							
יתרה ליום 1 בינואר 2018							
1,095,883	253,854	842,029	512,316	4,042	(15,383)	311,275	29,779
(15,187)	(3,129)	(12,058)	(12,058)	-	-	-	-
1,080,696	250,725	829,971	500,258	4,042	(15,383)	311,275	29,779
144,101	22,035	122,066	122,066	-	-	-	-
12,728	-	12,728	-	-	12,728	-	-
156,829	22,035	134,794	122,066	-	12,728	-	-
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון							
עלות תשלום מבוסס מניות							
(960)	458	(1,418)	(1,418)	-	-	-	-
(12,890)	(12,890)	-	-	-	-	-	-
(102,490)	-	(102,490)	(102,490)	-	-	-	-
1,121,185	260,328	860,857	518,416	4,042	(2,655)	311,275	29,779
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018							

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
144,101	164,058	201,064	רווח לתקופה
			התאמות:
21,096	49,563	52,250	פחת והפחתות
3,829	-	(1,981)	הפסד (רווח) הון מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(17,000)	(18,053)	(20,438)	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(12,636)	(10,003)	(10,823)	חלק החברה ברווחים של חברות כלולות
(294,007)	(306,855)	(345,088)	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
18,743	35,232	39,701	מסים על ההכנסה
(46,243)	(28,569)	(33,510)	מסים ששולמו, נטו
37,819	18,798	49,110	הוצאות מימון, נטו
10,629	-	-	הוצאות אחרות, נטו
(133,669)	(95,829)	(69,715)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
584,798	376,835	243,798	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
1,397	635	(666)	מלאי אחר
(52,109)	(43,025)	(176,824)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
(26,026)	13,337	(18,022)	חייבים ויתרות חובה
(134,460)	153,026	(8,427)	ספקים וקבלני משנה
36,338	12,692	43,189	זכאים ויתרות זכות
18,230	34,569	(19,214)	הפרשות
(323)	839	(1,824)	הטבות לעובדים
427,845	548,908	62,010	
294,176	453,079	(7,705)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

דניה סיבוס בערבון מוגבל

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

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
91,816	(79,563)	(94,805)	ניירות ערך סחירים, נטו
(12,306)	(28,112)	(15,641)	רכישת רכוש קבוע
134	-	8,381	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(590)	(81,609)	(308)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(2,037)	(1,458)	(1,307)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
43,212	(137,819)	33,807	השקעה בפקדון מוגבל, נטו
3,716	9,717	11,643	פרעון הלוואות שניתנו
(300)	-	(3,648)	מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
13,932	7,300	16,582	החזר הלוואה מחברה כלולה
(20,143)	3,508	(46,247)	השקעה בחברות כלולות, נטו
-	13,600	1,361	דיבידנד שהתקבל
-	-	(39,806)	רכישת חברת בת (ראה באור 36 יב')
7,977	5,708	5,874	ריבית שהתקבלה במזומן
125,411	(288,728)	(124,114)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
248,779	215,758	250,432	קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
(460,694)	(402,037)	(297,024)	פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
-	(1,563)	-	פרעון התחייבויות למוכרי מקרקעין
(12,890)	(14,176)	(221,994)	דיבידנד ששולם
-	-	199,084	מכירת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	142,359	284,832	תמורה מהנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה
(89,658)	(103,233)	(101,543)	פרעון אגרות חוב
(65,682)	(64,762)	(58,788)	ריבית ששולמה במזומן
(72,059)	(31,693)	(5,712)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(452,204)	(259,347)	49,287	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(32,617)	(94,996)	(82,532)	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
595,155	560,650	457,731	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(1,888)	(7,923)	(1,810)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
560,650	457,731	373,389	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

דניה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא יוני נתניהו 1 ג' אור יהודה. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה הינה חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל") (חלק מהאחזקה של אפריקה ישראל הינו באמצעות חברת אפריקה ישראל סחר וסוכנויות בע"מ). לעניין שליטה בחברת אפריקה השקעות ראה סעיף ג' להלן. החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה, הינה חברה קבלנית הפועלת בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה, התשתית, פיתוח מקרקעין בישראל ויזום וביצוע למגורים. ביום 24 בפברואר 2021 נרשמה החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א והפכה לחברה ציבורית.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - דניה סיבוס בערבון מוגבל.
- (2) הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה כמפורט בבאור 40.
- (3) החברה האם - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (חלק מאחזקות אפריקה ישראל הינו באמצעות חברת סחר וסוכנויות בערבון מוגבל). החל מיום 20 בינואר 2020 אפריקה ישראל להשקעות נרכשה ע"י חברת לפידות קפיטל בע"מ (80%) ואלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ (20%) (ראה סעיף ג' להלן).
- (4) חברות מאוחדות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (5) הסדרים משותפים – הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- (7) אפריקה ישראל וכן קבוצת אפריקה ישראל - חברת אפריקה ישראל להשקעות בערבון מוגבל (להלן: "אפריקה ישראל" או "אפריקה השקעות") וחברות מוחזקות שלה.
- (8) אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") - חברת בת של החברה, החברה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בניה ושיווק של יחידות מגורים. ניירות הערך של החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- (9) אפי נכסים - חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה. החל מיום 4 במרס 2019 החברה חדלה להיות בשליטת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
- (10) לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות" ו/או "לפידות קפיטל") – בעלת השליטה באפריקה השקעות (חברת האם של החברה) החל מ-20.1.2020.
- (11) אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ (להלן: "אלטשולר שחם" ו/או "אלטשולר") – בעל ענין בחברה החל מיום 20.1.2020 בעקבות רכישת 20% ממניות חברת האם אפריקה השקעות.
- (12) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (13) בעל עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. שינוי השליטה בחברה

ביום 20 בינואר 2020 הושלם הסדר חוב באפריקה השקעות. במסגרת השלמת הסדר החוב בוצעו, בין היתר, הפעולות הבאות: בוטלו ואוינו כל המניות הקיימות של אפריקה השקעות והוקצו לפידות (80%) ולאטשולר שחם (20%) מניות של אפריקה השקעות המהוות יחדיו 100% מההון המונפק והנפרע של אפריקה השקעות, שולמו תמורות הסדר החוב ובכלל זה שולמו על ידי לפידות ולאטשולר סך במזומן של כ- 876 מליון ש"ח, אפריקה השקעות הפכה לחברה פרטית וחדלה מלהיות "תאגיד מדווח", נמחקו ובוטלו אגרות החוב של אפריקה השקעות, התפטרו כלל הדירקטורים המכהנים באפריקה השקעות ותחתם מונו דירקטורים מטעמן של לפידות ולאטשולר ונכנס לתוקף הפטור לאפריקה השקעות ולנושאי המשרה בה הקבוע בהסדר החוב. במקביל, דירקטוריון החברה התפטר ומונו דירקטורים מטעם לפידות ולאטשולר.

היפרדות מאפריקה מגורים

ביום 20 בינואר 2020 הושלמה מכירת כ-18.2% מהון המניות של אפריקה מגורים אשר הוחזקו על ידי החברה בתמורה לסך של כ- 200 מליון ש"ח. לאחר המכירה, שיעור האחזקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 באפריקה מגורים הינו כ- 56%. תמורת המכירה הני"ל שימשה מקור לחלוקת דיבידנד על ידי החברה והועברה לפידות ולאטשולר לפי חלקם באפריקה השקעות. כתוצאה ממכירת המניות, זקפה החברה, ברבעון הראשון לשנת 2020, רווח הון בהיקף לא משמעותי ישירות להונה.

ד. התפרצות נגיף הקורונה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. למועד הדוח הושלם פיתוח חיסון, אשר אושר לשימוש במדינות רבות בעולם, לרבות ישראל, והחלו מבצעים לחיסון האוכלוסייה. בישראל, נכון למועד פרסום הדוח, התחסנה מעל מחצית מהאוכלוסייה עם זאת, טרם הושגו שיעורי התחסנות משמעותיים ברחבי העולם אשר יש בהם כדי לשנות את תמונת התחלואה ועדיין לא ניתן להעריך את משכו של המשבר ומלוא השפעתו על המשק ופעילותה של החברה. התפשטות הנגיף בעולם הביאה לנקיטת צעדים חסרי תקדים במדינת ישראל, כמו גם מצד מדינות רבות נוספות בעולם, לרבות המדינות בהן פועלת החברה, שמטרתן בלימת התפשטות הנגיף ועצירת מספר החולים. הצעדים השונים כוללים, בין היתר, צמצום משמעותי של הפעילות העסקית ותרבות הפנאי, בידוד חשודים בהידבקות בנגיף, צמצום תחבורה ציבורית, סגירה כוללת של מערכת החינוך, הנחיה להימנע מלהגיע למקומות עבודה שאינם מוגדרים כמקום עבודה חיוני, ביטולי טיסות וסגירת גבולות, איסור התקהלות ומגבלות נוספות. צעדים אלו הביאו להאטה מהותית של הפעילות העסקית של המשק הישראלי וכן, השפיעו לרעה על הפעילות הכלכלית הגלובלית.

למועד הדוח, ההשלכות הישירות של המגפה על פעילותה של החברה בישראל אינן מהותיות בעיקר בשל סיווגן של עבודות שהחברה מבצעת ו/או יוזמת כעבודות חיוניות למשק. כמו כן, להערכת החברה, הסיכון של פגיעה בשרשרת האספקה של חומרי גלם הדרושים לחברה לשם פעילותה הינו נמוך בטווח הקצר. עם זאת, התמשכותה של המגפה ו/או התפתחות גלי תחלואה נוספים ו/או כניסתן לישראל של מוטציות חדשות של הוירוס, התעכבות במציאת חיסון (ככל שהחיסונים המאושרים הקיימים לא יהיו יעילים למוטציות חדשות) ו/או תרופות מתאימות לנגיף עלולים להשפיע על רציפות פעילותה של החברה בשל היעדרות כוח אדם מאתרי הפרויקטים שבהם החברה מבצעת עבודות ו/או בשל הטלת מגבלות נוספות על פעילות החברה ו/או על פעילות ספקיה, וכפועל יוצא מכך – לגרום לעיכובים במועדי סיום של פרויקטים תוך חשיפה אפשרית לביטולי חוזים ו/או תביעות לפיצויים מטעם מזמיני עבודה ולקוחות של החברה.

למועד הדוח, החברה לא זיהתה ירידה משמעותית בהיקפי הביצוע של הפרויקטים שלה בישראל ובמרבית המדינות בהן היא פועלת בחו"ל. על אף האמור, בארה"ב מתמקדת פעילות החברה בניו יורק אשר נפגעה באופן משמעותי ממשבר הקורונה. עם זאת, לאור היקפה הנמוך של פעילות החברה בחו"ל, מעריכה החברה כי לשינויים אלו בהיקפי הפעילות בארה"ב לא תהיה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

המשכו של משבר הקורונה והחרפת היקפי התחלואה במדינות בהן החברה פעילה עלולים להשפיע על הפעילות העסקית והכלכלית במדינות כאמור, לרבות על היקפי הרכישה של דירות, על התחלות פרויקטים לבנייה כמו גם על זמינותו של אשראי מצד גופים מממנים למימון רכישה ופיתוח של קרקעות ו/או לביצוע פרויקטים, והכל באופן ובשיעור שאינם ניתנים להערכה בשלב זה ע"י החברה.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. התפרצות נגיף הקורונה (המשך)

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, מימשו החברה וחברות מוחזקות שלה את החזקותיהן במניות וחלק מקרנות הנאמנות. כתוצאה ממימוש זה ולאור ירידות השערים שחלו בבורסה, נרשמו בדוחותיה הכספיים של החברה, הוצאות מימון נטו בסך כולל של כ- 8 מליון ש"ח.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2021.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים וניירות ערך סחירים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- התחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- הפרשות.
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

עקב אופי פעילות החברה, העוסקת בעיקר בעבודות קבלניות, תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר הבניה עולה בדרך כלל על שנה ונמשכת כשנתיים וחצי. תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר התשתיות עולה על שנה ונמשכת כשש שנים. תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר פיתוח מקרקעין עולה על שנה ונמשכת כשלוש שנים. בהתחשב בכך, כולל הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הצפויים למימוש בתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד

מתכונת הניתוח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מהות ההוצאה. הסיווג כאמור מתאים להבנת עסקיה של החברה, הפועלת במגוון רחב של שירותים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת הקבוצה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

שימוש באומדנים:

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר וודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בבאורים הבאים:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס	צפי לרווחים חייבים במס בעתיד שכנגדם ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים.	הכרה או ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד.	למידע על הפסדים בגינם הכירו בנכס מס נדחה, ראה באור 12 בדבר מסים על הכנסה.
הערכת סיכויי התחייבויות תלויות	האם, יותר סביר מאשר לא, כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה	ביטול או יצירת הפרשה בגין תביעה	למידע בדבר חשיפת החברה לתביעות, ראה באור 28 בדבר התחייבויות תלויות
עבודות על פי חוזה ביצוע בפרויקטי עבודות בניה קבלניות	הקבוצה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור ההשלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרויקט אחת לרבעון. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת הקבוצה על מצב השוק, ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן, לרבות הסכמים עם מזמיני עבודה, הצעות מחיר והסכמים עם קבלני משנה וספקים. בעבודות הקמה בפרויקטי תשתיות גדולים, נדרשת החברה לבצע אומדנים בשלבי ביצוע מוקדמים בין היתר, בהתייחס לשינויים משמעותיים באופן ביצוע הפרויקט. מכאן שהחברה נדרשת לבצע אומדנים משמעותיים.	ההכנסות והעלויות מעבודות בניה, סעיפי הלקוחות, ספקים וקבלני משנה ומקדמות נטו בגין עבודות בביצוע.	למידע בדבר הכנסות ועלויות מעבודות בניה, ראה באור 30 ובאור 31, בהתאמה
מועד תחילת הכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה הקמה	המועד שבו ניתן לאמוד באופן מהימן את העלויות הכרוכות בביצוע החוזה, אשר ממנו מוכרות הכנסות לפי שיטת שיעור ההשלמה.	שינוי הרווח הגולמי מהפרויקט	למידע בדבר הכנסות שהוכרו בגין חוזה הקמה, ראה באור 30 בדבר הכנסות
עמדות מס לא וודאיות	מידת אי הודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה (uncertain tax positions) והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של הקבוצה.	הכרה בהוצאות מיסים על הכנסה נוספות	למידע בדבר שומות מס שנתקבלו, ראה באור 12 בדבר מיסים על הכנסה
ירידת ערך של מלאי מקרקעין ובניינים למכירה	ירידת ערך של מלאי של בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות ההשלמה הנדרשות, עלויות אשראי ועלויות המכירה הנדרשות למכירת המלאי. כמו כן חלק ממלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין נבחנו בהתאם לגישת ההשוואה לנכסים דומים.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך	למידע בדבר מלאי מקרקעין, ראה באור 16 ולמידע בדבר מלאי בניינים למכירה ראה באור 10
התחייבות למוכרי מקרקעין	הקבוצה אומדת את גובה התקבולים הצפוי ואת המועד הצפוי של קבלת התקבולים שממנות נגזרים התשלומים למוכרי מקרקעין. אומדנים אלו מבוססים על מחירונים ותחזית מכירות שהוכנו ע"י הנהלת הקבוצה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.	גידול או קיטון בהתחייבויות למוכרי מקרקעין	למידע בדבר התחייבויות למוכרי מקרקעין, ראה באור 21 בדבר התחייבויות למוכרי מקרקעין

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

שימוש באומדנים : (המשך)

הפנייה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן
למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדליין להשקעה בהקמה ראה באור 17 בדבר נדליין להשקעה בהקמה	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה	משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההון הנדרש.	מדדת שווי הוגן של נדליין להשקעה / נדליין להשקעה בהקמה

שימוש בשיקול דעת :

מידע בדבר שיקולי דעת משמעותיים (מלבד אלו שכרוכים באומדנים) שהופעלו ע"י ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, אשר להם ההשפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, הינם :

- ירידת ערך נכסים - החברה בוחנת בכל מועד דיווח אם ארעו ארועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא כספיים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכת בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהווים הצפויים מאותו הנכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה. היוון תזרימי המזומנים מחושב לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. קביעת האומדנים של תזרימי המזומנים מתבססת על נסיון העבר של נכס זה או נכסים דומים, ועל מיטב הערכת החברה לגבי התנאים הכלכליים שישירו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס.
- נדליין להשקעה/נדליין להשקעה בהקמה - החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדליין להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדליין להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדליין להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

ז. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על התשואה להון אותה החברה מגדירה כהכנסה תפעולית נטו מחולקת בהון המניות הכולל, למעט זכויות שאינן מקנות שליטה. הדירקטוריון מפקח גם על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות. החברה וחברות הבנות שלה לא כפופות לדרישות הון מכח חוק או רגולציה. לעניין אמות מידה פיננסיות, ראה באור 28 א' 12.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ח. **יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות**

- **תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS 3, צירופי עסקים**
התיקון מבהיר מתי רכישת פעילות מהווה רכישת "עסק" ומתי היא מהווה רכישת קבוצת נכסים שלא תחשב לרכישת "עסק" בהתאם לתקן. לצורך בחינה זו, התווספה האפשרות ליישם את מבחן הריכוזיות כך שבמידה ובאופן מהותי כל (substantially all) השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מיוחס לקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי או לנכס מזוהה בודד, לא יהיה מדובר ברכישת עסק. בנוסף, הובהרו הדרישות המינימאליות להגדרתו של עסק והתווספו דוגמאות להמחשת הבחינה האמורה.
התיקון יושם עבור עסקאות רכישת נכסים או עסקים אשר חלו בתקופות שנתיות המתחילות מיום 1 בינואר 2020.
ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה. עם זאת, לתיקון עשויה להיות השפעה מהותית ברכישות עתידות שתבצע החברה.
- **תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות ול- IAS 1 הצגת דוחות כספיים**
התיקון הגדיר מחדש את המונח "מהותיות" כך שהגדרה זו תיושם באופן עקבי במסגרת המושגית וביתר התקנים השונים.
בהתאם לתיקון, מידע הוא מהותי אם ניתן לצפות באופן סביר כי השמטתו, הצגתו המוטעית או הסוואתו ישפיעו על החלטות שהמשתמשים העיקריים מקבלים על סמך הדוחות הכספיים.
להערכת החברה ליישום התיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה, פרט לאמור בבאור 2 לעיל.

א. בסיס האיחוד

(1) צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method). מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים. הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו.

(2) חברות בנות

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

(3) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם וכוללות בתוכן מרכיבים נוספים כגון: תשלום מבוסס מניות שיסולק במכשירים הוניים של חברות בנות ואופציות למניות של חברות בנות.

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה במועד צירוף העסקים

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

הקצאת הרווח הכולל בין בעלי המניות

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

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה ישירות לקרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה. הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה מחושב כלהלן: בעלייה בשיעור ההחזקה, לפי החלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה. בירידה בשיעור ההחזקה, לפי חלקם היחסי שמומש של הבעלים של החברה הבת בנכסים נטו של החברה הבת, לרבות מוניטין. כמו כן, בעת שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, תוך שימור שליטה, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס האיחוד (המשך)

(4) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת. ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

במצבים בהם חברה כלולה מוכרת מניות של חברת בנות שלה, תוך כדי שימור שליטה בהן, עשוי לחול שינוי בהון המיוחס לבעלים של החברה הכלולה. במצבים כאלה, הקבוצה בחרה לזקוף את חלקה בשינוי זה ישירות להון.

זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון, מניות בכורה והלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

הפסדים המוכרים לפי שיטת השווי המאזני מעבר להשקעתה של הקבוצה במניות רגילות מיוחסים ליתר זכויות הקבוצה במוחזקת בסדר הפוך לבכירותם. לאחר שהזכויות הוקטנו לאפס הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה. אם, לאחר מכן, החברה המוחזקת מדווחת על רווחים, הקבוצה מתחילה להכיר מחדש בחלקה ברווחים אלו רק לאחר שחלקה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

הקבוצה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מאותו מועד בו איבדה את ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או את השליטה המשותפת בעסקה המשותפת ומטפלת בהשקעה הנותרת כנכס פיננסי או חברה בת, לפי העניין.

במועד אובדן ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרה לה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לשעבר. החברה מכירה ברווח או הפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות, בכל הפרש בין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד זה.

הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה כלולה או עסקה משותפת מסווגים מחדש לרווח הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים. כאשר הקבוצה מאבדת השפעה מהותית ומשיגה שליטה משותפת בעסקה משותפת או להיפך, השינוי מטופל כמתואר בסעיף 5 להלן.

(5) שינוי בשיעורי החזקה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, לרבות מעבר בין השפעה מהותית לשליטה משותפת ולהיפך

בעת עלייה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מיישמת את שיטת הרכישה רק בגין אחוזי ההחזקה הנוספים בעוד שההחזקה הקודמת נותרת ללא שינוי.

בעת ירידה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה גורעת חלק יחסי מהשקעתה ומכירה ברווח או הפסד מהמכירה, במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. עלות הזכויות שנמכרו לצורך חישוב הרווח או ההפסד מהמכירה נקבעת לפי ממוצע משוקלל.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס האיחוד (המשך)

(5) שינוי בשיעורי החזקה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, לרבות מעבר בין השפעה מהותית לשליטה משותפת ולהיפך (המשך)

כמו כן, באותו מועד, חלק יחסי מהסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני מסווג מחדש לדוח רווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים. הטיפול החשבונאי האמור רלוונטי גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, או להיפך.

(6) פעילות משותפת

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

(7) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראיה לירידת ערך.

ב. מטבע חוץ

(1) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינו ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת שנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר, ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילות חוץ (להלן: "**קרן תרגום**"). כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של החברה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מטבע חוץ (המשך)

(2) פעילות חוץ (המשך)

דוחותיה הכספיים של פעילות חוץ שאינה מוחזקת במישרין, מתורגמים לש"ח לפי שיטת האיחוד בשלבים, לפיה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של חברת האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של החברה האם הסופית. לפיכך, בעת מימוש פעילות החוץ שאינה מוחזקת במישרין, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח והפסד את הסכום המצטבר בקרן התרגום בגובה הסכום שהיה נוצר לו פעילות החוץ היתה מתורגמת ישירות לש"ח. בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג מחדש לדוח רווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש. בנוסף, בעת שינויים בשיעור ההחזקה של החברה בחברה בת שכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השליטה בחברה הבת, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה. ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים. כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות חוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

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

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה.

אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד. נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

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

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה (המשך)

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
- התנאים החוזיים של מכשיר החוב מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

במקרים מסוימים, במועד ההכרה לראשונה של השקעה במכשיר הוגני שאינו מוחזק למסחר, הקבוצה בוחרת באופן שאינו ניתן לשינוי, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של המכשיר ברווח כולל אחר. בחירה זו מתבצעת על בסיס כל השקעה בנפרד.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שייועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מייצגת נכסים פיננסיים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כאשר ייעוד כאמור מבטל או מקטין באופן משמעותי חוסר הקבלה חשבונאית.

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

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב

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

- המדיניות והמטרות המוצהרות לגבי התיק ויישום המדיניות בפועל, ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית, בשמירה על פרופיל ריבית מסוים, בהתאמת משך חיי הנכסים הפיננסיים למשך חיי התחייבויות קשורות כלשהן או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים;
- האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה של הישות הביצועים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה;
- הסיכונים המשפיעים על ביצוע המודל העסקי (והנכסים הפיננסיים המוחזקים באותו מודל עסקי) וכיצד מנוהלים אותם סיכונים;
- האופן שבו מתוגמלים המנהלים של העסק (לדוגמה, אם התגמול מבוסס על השווי ההוגן של הנכסים המנוהלים או על תזרימי המזומנים החוזיים שנגבו); וכן
- תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.

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

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של הקבוצה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse)).

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד (למעט מכשירים נגזרים מסוימים, אשר מיועדים כמכשירים מגדרים).

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מכשירי חוב סחירים, התחייבויות בגין חכירה מימונית, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

קיוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור

גידור כלכלי

הקבוצה עושה לעיתים שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לצמצם חשיפה לסיכונים מחירי חומרי גלם כגון בטון וברזל. העסקאות אשר מבצעת החברה במכשירים פיננסיים לצמצום החשיפות הכלכליות, כאמור לעיל, אינן עומדות בתנאי הגידור שנקבעו בתקינה הבינלאומית ולפיכך המכשירים הפיננסיים האמורים נמדדים לפי שווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה. השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים על מחירי חומרי הגלם מסווגים בסעיף נפרד במסגרת עלות המכר ואילו השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים על שערי מטבעות מסווגים במסגרת סעיף המימון. השווי ההוגן של חוזים עתידיים על סחורות הוא מחיר החוזים הנקוב בשוק במועד הדיווח, שהינו הערך הנוכחי של המחיר הנקוב של העסקה העתידית.

נגזרים משובצים שהופרדו ושאינם משמשים לגידור

נגזרים משובצים מופרדים מהחווה המארח ומטופלים בנפרד, אם החווה המארח הוא אינו נכס פיננסי. נגזרים משובצים מופרדים מהחווה המארח ומטופלים בנפרד אם: (א) אין קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החווה המארח ושל הנגזר המשובץ (ב) מכשיר נפרד בעל אותם תנאים כשל הנגזר המשובץ היה עומד בהגדרת נגזר ו- (ג) המכשיר המשולב אינו נמדד לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד.

שינויים בשווי ההוגן של נגזרים משובצים שהופרדו נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע ההשוואתי לשנת 2018 הינה דומה למדיניות שיושמה בשנת 2019 ו- 2020.

(4) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

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

(5) הון מניות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת מס, מוצגות כהפחתה מההון.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(6) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלה החברה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. משיכת יתר מתאגידים בנקאיים אשר עומדת לפרעון לפי דרישה והמהווה חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של הקבוצה, נכללת כמרכיב של המזומנים ושווי המזומנים לצרכי הדוח על תזרימי מזומנים בלבד.

ה. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

ו. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות של רכוש קבוע כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, אומדן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט (כאשר קיימת מחויבות לפירוק ופינוי או שיקום האתר) וכן עלויות אשראי שהונו. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור, מוכרת כחלק מעלות ציוד זה.

חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי. פריט רכוש קבוע שנרכש תמורת פריט לא כספי אחר במסגרת עסקה בעלת מהות מסחרית, מוכר לפי שווי הוגן.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע. שינויים במחויבות לפירוק ופינוי פריטים ושיקום האתר בו הם ממוקמים, למעט שינויים הנובעים מחלוף הזמן, מתווספים או מנוכים מעלות הנכס בתקופה בה הם מתרחשים. הסכום שמנוכה מעלות הנכס לא יעלה על ערכו בספרים. היתרה, אם קיימת, מוכרת מיידית בדוח רווח והפסד.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים ומוכרים נטו בסעיף עלויות והוצאות בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותן ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. רכוש קבוע (המשך)

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. פחת נוקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו:

	%	
מתקנים וציוד בניה	6-33	(בעיקר 20%)
ריהוט וציוד משרדי	6-33	(בעיקר 7%)
שיפורים במושכר	10	
דירות לדוגמא ומשרדי מכירות	7-15	

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

2. נכסים בלתי מוחשיים

(1) מוניטין

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אופן מדידת המוניטין, בהתאם לחלופות המפורטות לעיל נקבע באופן פרטני בכל צירוף עסקים. מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מדי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה בספרים של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך בספרים של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

לעניין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה ו/או עסקה משותפת, ראה באור 3א'.

(2) נכסים בלתי מוחשיים אחרים

נכסים בלתי מוחשיים אחרים, שנרכשו ע"י הקבוצה והם בעלי אורך חיים מוגדר, כוללים תוכנות מחשב ונמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו. אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה הנוכחית ולתקופות ההשוואה הינו 25%.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה מוצגים לפי שווים ההוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה/ נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה קבעה את השווי ההוגן תוך שימוש בשילוב גישות ההשוואה וההכנסה, בהתאמות הנדרשות. החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

ט. מלאי אחר

מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "ממוצע נע", והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. תכולת המלאי כוללת אגרגטים, חומר בניה ועזר, כלי עבודה ומעקות וציוד תשתיות. ערך מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

י. מלאי בניינים למכירה

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון. מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה בניכוי עלויות אשראי עתידיות.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, עלות הקרקע (הכוללת בעיקר אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה, מימון שהוון) וכן יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שינבעו מהמבנה בכללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקטים.

יא. מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות (הכוללת הוצאות פיתוח והכשרה). העלות של המקרקעין אינה עולה על שווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך עסקים רגיל של הפרויקט למגורים הצפוי להיות מוקם על המקרקעין בניכוי אומדן עלויות הקמת הפרויקט למגורים ובניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה בניכוי עלויות אשראי עתידיות. קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בגובה שווי ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם מוכרת בדוח על המצב הכספי בגובה שווי ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח והפסד מדי תקופה. שינויים בגין ערך הזמן מטופלים בהתאם לאמור בבאור 2'גי'.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מלאי מקרקעין (המשך)

תמורה מותנית לרכישת זכויות נוספות במלאי מקרקעין אשר אינם מהווים עסק כאשר מכוח הסכם מקורי בו רכשה החברה מלאי מקרקעין, אשר אינם מהווים "עסק", נדרשת החברה לשלם בגין זכויות נוספות באותו מלאי מקרקעין, הזכויות נרשמות במועד קבלתן כמלאי מקרקעין כנגד התחייבות.

יב. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות) אשר הכנתם עד למועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינוי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים. מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרויקטים בפועל ומכירתם. מועד זה הינו המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך מכירתם. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים (כולל נדל"ן להשקעה), מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

יג. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

נכסים פיננסיים, נכסי חוזה וחייבים בגין חכירה

- הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:
- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת;
- נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15); וכן
- חייבים בגין חכירה.

הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות, נכסי חוזה וחייבים בגין חכירה בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. לגבי נכסי חוב אחרים, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים:

- מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן
- מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד. הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-30 יום. הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה; או
- התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר דירוג סיכון האשראי שלו שקול להגדרה הגלובלית והמובנת של 'דרגת השקעה'.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

נכסים פיננסיים, נכסי חוזה וחייבים בגין חכירה (המשך)

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי. הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המרבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החזוית המרבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

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

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

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

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

הצגת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי

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

מחיקה

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

(2) נכסים שאינם פיננסיים

עיתוי בחינת ירידת ערך

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי ונכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. אחת לשנה בתאריך קבוע, עבור כל יחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין, או נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר או שאינם זמינים לשימוש, מבצעת הקבוצה הערכה של הסכום בר ההשבה, או באופן תכוף יותר אם קיימים סימנים לירידת ערך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)

קביעת יחידות מניבות מזומנים

למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

מדידת סכום בר השבה

הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס או מהיחידה מניבת המזומנים.

הקצאת מוניטין ליחידות מניבות מזומנים

יחידות מניבות מזומנים אליהן הוקצה מוניטין מקובצות כך שהרמה בה נבחנת ירידת ערך של מוניטין משקפת את הרמה הנמוכה ביותר בה המוניטין נתון למעקב למטרת דיווח פנימי, אך בכל מקרה אינה גדולה ממגזר פעילות (לפני קיבוץ מגזרים דומים). במקרים בהם לא קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים, המוניטין מוקצה למגזרי פעילות (לפני קיבוץ מגזרים דומים) ולא ליחידה מניבת מזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) הקטנה ממגזר פעילות. מוניטין שנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה ליחידות מניבות מזומנים, לרבות אלו הקיימות בקבוצה גם ערב צירוף העסקים, אשר צפויות להניב הטבות מהסינרגיה של הצירוף.

לצרכי בחינת ירידת ערך מוניטין, כאשר הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לראשונה לפי חלקן היחסי בנכסים נטו של הנרכשת, מגולם ערכו בספרים של המוניטין בהתאם לשיעור שבו מחזיקה החברה ביחידה מניבת מזומנים שאליה מוקצה המוניטין.

נכסי מטה החברה

נכסי מטה החברה אינם מפיקים תזרימי מזומנים נפרדים ומשרתים יותר מיחידה מניבת מזומנים אחת. חלק מנכסי המטה מוקצים ליחידות מניבות מזומנים על בסיס סביר ועקבי ונבחנים לירידת ערך כחלק מבחינת ירידת ערך בגין היחידות מניבות המזומנים להן הם מוקצים.

נכסי מטה אחרים, אותם לא ניתן להקצות על בסיס סביר ועקבי ליחידות מניבות מזומנים, מוקצים לקבוצת יחידות מניבות מזומנים במידה וקיימים סממנים לכך שחלה ירידת ערך בנכס השייך למטה החברה או כאשר קיימים סממנים לירידת ערך בקבוצת היחידות מניבות המזומנים. במקרה זה, נקבע סכום בר השבה של קבוצת היחידות מניבות המזומנים שאותן משרת נכס המטה.

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. לגבי יחידות מניבות מזומנים הכוללות מוניטין, הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים, לאחר גילום יתרת המוניטין, עולה על הסכום בר ההשבה שלה. הפסדים מירידת ערך שהוכרו לגבי יחידות מניבות מזומנים, מוקצים תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחס ליחידות אלה ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)

הקצאת הפסד מירידת ערך לזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד מירידת ערך מוקצה בין הבעלים של החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה לפי אותו בסיס שהרווח או ההפסד מוקצה. יחד עם זאת, אם הפסד מירידת ערך המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה מתייחס למוניטין שלא הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים, ירידת הערך האמורה אינה מוכרת כהפסד מירידת ערך מוניטין. במקרים כאלה, רק הפסד מירידת ערך המתייחס למוניטין שהוקצה לבעלים של החברה מוכר כהפסד מירידת ערך מוניטין.

ביטול הפסד מירידת ערך

הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבוטל. באשר לנכסים אחרים, לגביהם הוכרו הפסדים מירידת ערך בתקופות קודמות, בכל מועד דיווח נבדק האם קיימים סימנים לכך שהפסדים אלו קטנו או שאינם קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

(3) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך (כמפורט בסעיף (1) לעיל). מוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, אינו מוכר כנכס נפרד ולכן אינו נבחן בנפרד לירידת ערך.

במידה וקיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי השימוש של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה או העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה הכלולה או העסקה המשותפת והתמורה ממממשה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונוקף לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו, לרבות למוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, לאחר ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

יד. הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות המנוהלות בידי נאמן, והן מסווגות כתכניות הטבה מוגדרת.

(1) תכניות להטבה מוגדרת

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדת מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. הטבות לעובדים (המשך)

(1) תכניות להטבה מוגדרת (המשך)

הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה, שהמטבע שלהן הינו שקל ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה. כאשר לפי תוצאות החישובים נוצר נכס נטו לקבוצה, מוכר נכס עד לסכום נטו של הערך הנוכחי של הטבות כלכליות הזמינות בצורה של החזר מהתוכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית בצורת החזרים או הקטנת הפקדות עתידיות תחשב כזמינה לקבוצה כאשר ניתן לממשה במהלך חיי התוכנית או לאחר סילוק המחויבות. בחישוב זה נלקחות בחשבון דרישות הפקדה מזערית, באם רלוונטיות לתכנית. כמו כן, כאשר קיימת חובה, במסגרת דרישת הפקדה מזערית, לתשלום סכומים נוספים ביחס לשירותים שניתנו בעבר, מכירה הקבוצה במחויבות נוספת (הגדלת התחייבות נטו או הקטנת נכס נטו), במידה בה סכומים כאמור לא יהיו זמינים כהטבה כלכלית בצורה של החזר מהתוכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות.

מדידה מחדש של ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי תוכנית (למעט ריבית), וכן שינוי כלשהו בהשפעה על תקרת הנכסים (ככל שרלוונטי, למעט ריבית). מדידות מחדש נזקפות מיידית, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים.

עלויות רבות בגין מחויבות להטבה מוגדרת, הכנסות ריבית בגין נכסי התוכנית וריבית בגין ההשפעה של תקרת הנכסים שנזקפו לרווח והפסד, מוצגות בסעיפי הכנסות והוצאות מימון, בהתאמה.

כאשר חל שיפור או צמצום בהטבות שמעניקה הקבוצה לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדרות המתייחס לשירותי עבר של העובדים, נזקף לרווח והפסד כאשר מתרחש התיקון או הצמצום של התוכנית. הקבוצה מכירה ברווח או הפסד מסילוק תוכנית להטבה מוגדרת כאשר הסילוק מתחרש. רווחים או הפסדים כאמור, הינם ההפרש בין החלק המסולק מתוך הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת במועד הסילוק, לבין מחיר הסילוק, לרבות נכסי תוכנית שהועברו.

(2) הטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך

המחויבות נטו של הקבוצה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך, שאינן מתייחסות לתכניות הטבה לאחר סיום העסקה, היא בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי ומנוכה ממנו השווי ההוגן של נכסים המתייחסים למחויבות זו. שיעור ההיוון של המחויבות נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישוב נעשה לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים ישירות לרווח והפסד בתקופה בה הם נוצרו.

(3) הטבות עובד לטווח קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לטווח קצר נמדדות על בסיס לא מהוון וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשות לידה) - בעת ההיעדרות בפועל. הפרשה בגין הטבות לעובדים לטווח קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות. סיווג הטבות לעובדים, לצרכי מדידה, כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית הקבוצה לסילוק המלא של ההטבות.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. הטבות לעובדים (המשך)

(4) עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נוקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בעודפים, על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל.

טו. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

(1) הפרשה לאחריות

לקבוצה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 (כולל במסגרת עסקות משותפות).

(2) תביעות משפטיות

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

טז. הכנסות

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע, ומכירה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method) מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון: קרקע, היטלים ועלויות האשראי.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר היא מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכנסות (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע: (המשך)

זיהוי חוזה

- הקבוצה מכירה בהכנסה בגין חוזה עם לקוח כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:
- א. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה בכתב והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
 - ב. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי הסחורות או השירותים אשר יועברו.
 - ג. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
 - ד. לחוזה יש מהות מסחרית.
 - ה. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים. כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבות הביצוע

הקבוצה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבויות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הבטחה בחוזה המהווה מחויבות ביצוע נפרדת הינה הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים, או סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה שירותים שהובטחו ללקוח כמובחנים כאשר:

1. הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח, וכן
2. ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה בהקשר לחוזה היא להעביר כל סחורה או שירות באופן נפרד, או שמסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה. כאשר שירותים או סחורות שהובטחו אינם מובחנים, הקבוצה משלבת אותם עם שירותים או סחורות אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של שירותים או סחורות שהיא מובחנת.

לעניין מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזה המכר עם לקוחות בפרויקטים למכירת דירות למגורים, מזהה הקבוצה את הדירה כמחויבות ביצוע אחת. בתחום קבלנות הביצוע, כאשר מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורות והשירותים השונים בחוזה לכדי תוצא משולה אחד, מזהה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת. ביתר המקרים, מזהה הקבוצה יותר ממחויבות ביצוע אחת.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכנסות (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע: (המשך)

קביעת מחיר העסקה (המשך)

בהתאם ל- IFRS 15 תמורה משתנה בתחום קבלנות הביצוע מוכרת כהכנסה רק כאשר צפוי ברמה גבוהה (highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש בעתיד. סכומים אלו כוללים בין היתר, חריגים בגין כמות וביצוע, בונוסים בגין הקדמות בביצוע וקנסות בגין איחורים. כתוצאה מכך, הכנסות מסוימות בגין סכומים כאמור יוכרו במועד מאוחר יותר תחת הוראות IFRS 15.

קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה. הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
- (ב) ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- (ג) ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

בתחום קבלנות הביצוע הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע בגין מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות למדידת ההתקדמות, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את סך העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע את עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכנסות (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע: (המשך)

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה

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

נכס בגין חוזה - נכס בגין חוזה מוצג כאשר החברה מבצעת העברה לאורך זמן של הדירה ללקוח לפני שהלקוח משלם תמורה או לפני שחל מועד פירעונה של התמורה, למעט סכומים המוצגים כלקוחות. זכות החברה לנכס בגין חוזה מותנית בהעברת הדירה ללקוח. התחייבות בגין חוזה - התחייבות בגין חוזה מוצגת כאשר קיימת לחברה מחויבות להעביר את הדירה ללקוח שבגינה החברה קיבלה תמורה מהלקוח או כאשר חל מועד פירעונה של התמורה, כמוקדם מביניהם. נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס בגין חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

עסקת קומבינציה:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר הקרקע, מוכרת לפי שוויה ההוגן במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל ולבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות בגין חוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין מכירת הדירות לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות בגין חוזה.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציית דירות

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לחברה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף. החברה זוקפת את הוצאות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. החברה משתמשת בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין בעל הקרקע במועד התקשרות החוזה.

עלויות

הקבוצה מכירה בעלויות המתייחסות למחויבות ביצוע שקוימו או קוימו באופן חלקי בעת התהוותן. עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות למתווכים) מוכרות כנכס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה. כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות כאמור שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה.

(2) הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

(3) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול:

הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה הנמדד בדרך כלל בהתאם לקריטריונים שנקבעו בהסכם הניהול.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. חכירות

(1) **חכירות - מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019**

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

(א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן

(ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים, ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה (המשך)

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם ביניהם.

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. חכירות (המשך)

(1) חכירות - מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019 (המשך)

הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

תיקוני חכירה

הקבוצה מטפלת בתיקון כחכירה נפרדת במקרים בהם תיקון חכירה מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה, על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה.

ביתר המקרים, במועד התחילה של תיקון החכירה, הקבוצה מקצה את התמורה בחוזה המעודכן בין רכיבי החוזה, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים באמצעות שיעור היוון מעודכן. עבור תיקוני חכירה שמקטינים את היקף החכירה, הקבוצה מכירה בקיטון בערך בספרים של נכס זכות השימוש על מנת לשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, ומכירה ברווח או הפסד הנובע מהפער בין הקיטון בנכס זכות השימוש למדידה מחדש של ההתחייבות בגין החכירה ברווח והפסד.

עבור תיקוני חכירה אחרים, הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות השימוש.

נכסים חכורים

חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים בהן נושאת הקבוצה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים ומוכרת התחייבות בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים. במדידת ההתחייבות בגין חכירת קרקעות בחכירה לא מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל, הונו תשלומי החכירה המינימאליים העתידיים בשיעור ריבית ריאלית של 5% בהתבסס על ריבית ההיוון ששימשה את מנהל מקרקעי ישראל במועד ההתקשרות בחכירה. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתייחסת מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווה ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות, כאשר הנכסים החכורים אינם מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה. בחכירה של קרקע ומבנים, מרכיבי הקרקע והמבנים נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

תשלומי חכירה

תשלומים במסגרת חכירה תפעולית, למעט דמי חכירה מותנים, נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה. תמריצי חכירה שנתקבלו מוכרים כחלק בלתי נפרד מסך כל הוצאות החכירה לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה. תשלומי חכירה מינימאליים המשולמים במסגרת חכירה תפעולית, נזקפים עם התהוותם לרווח והפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. חכירות (המשך)

(2) חכירות - מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2019

תשלומי חכירה (המשך)

תשלומי חכירה מינימאליים, המשולמים במסגרת חכירה מימונית, נחלקים בין הוצאות המימון לבין הפחתת יתרת ההתחייבות. הוצאת המימון מוקצית לכל תקופה מתקופת החכירה, כך שמתקבל שיעור ריבית תקופתית קבוע על היתרה הנוותרת של ההתחייבות. תשלומי החכירה המינימאליים מתעדכנים, בגין דמי חכירה מותנים, כאשר ההתניה מתבררת.

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

בתחילת ההסדר או בעת בחינתו מחדש, הקבוצה קובעת אם הסדר הוא חכירה או אם הוא מכיל חכירה. הסדר הוא חכירה או מכיל חכירה אם מתקיימים שני התנאים הבאים:

- קיום ההסדר תלוי בשימוש בנכס או בנכסים ספציפיים; וכן
- ההסדר מכיל זכות לשימוש בנכס.

תשלומים ותמורה אחרת שנדרשים לפי ההסדר מופרדים בתחילת ההסדר או בעת הבחינה מחדש לתשלומים עבור החכירה ולרכיבים אחרים על בסיס השווי ההוגן היחסי שלהם. לגבי חכירה מימונית, אם אין זה מעשי להפריד את התשלומים באופן מהימן הקבוצה מכירה בנכס ובהתחייבות בסכום השווה לשווי ההוגן של נכס הבסיס. בתקופות עוקבות ההתחייבות מופחתת עם ביצוע התשלומים ומוכרת הוצאת מימון גלומה בגין ההתחייבות תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתית של הרוכש.

יח. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, רווחים מהפרשי שער ורווחים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת התשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.

שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות ובגין תמורה נדחית, שינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית במסגרת צירוף עסקים, שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך חייבים המוצגים במסגרת הסעיף הרלוונטי ברווח התפעולי). עלויות האשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

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

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

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הוצאות מסים על ההכנסה

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

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תדרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות.

מסים נדחים

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

המדירה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדלין להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדלין להשקעה ייושב באמצעות מכירה.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים. נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים נדחים

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

תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא, שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד.

מסים על הכנסה נוספים, הנובעים מחלוקת דיבידנדים על ידי החברה, נזקפים לרווח והפסד במועד בו מוכרת ההתחייבות לתשלום הדיבידנד המתייחס.

עסקאות בינחברתיות

מס נדחה בגין עסקאות בינחברתיות בדוח המאוחד מוכר לפי שיעור המס החל על החברה הרוכשת.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. רווח למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור ובגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללת כתבי אופציה למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

כא. עסקאות עם בעל שליטה

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

כב. תקנים חדשים ושטרם אומצו

• **תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות**

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של התיקון על הדוחות הכספיים.

• **תיקון ל- IAS 37, הפרשות התחייבויות תלויות ונכסים תלויים**

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות:

- עלויות תוספתיות; וכן
- הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).

התיקון ייושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבותיה בגינם עם אפשרות ליישום מוקדם. בעת יישום התיקון, הישות לא תציג מחדש מספרי השוואה, אלא תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון. הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
155,452	187,852	יתרות בבנקים
217,937	269,879	פקדונות לפי דרישה
373,389	457,731	

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיים, מפורטת בבאור 37, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - פקדונות מוגבלים

א. ההרכב:

2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
264,576	159,108	מזומנים ויתרות בבנקים
26,123	186,070	פקדונות בבנקים
290,699	345,178	

ב. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת פקדונות מוגבלים.

באור 6 - בטוחות סחירות

2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
85,445	47,969	מלווה קצר מועד
41,989	38,460	מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
91,888	73,109	אגרות חוב ממשלתיות
80,841	40,006	אגרות חוב קונצרניות
300,163	199,544	

דניה סיבוס בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 7 - לקוחות ונכסים בגין חוזה

2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
86,997	82,003
534,646	619,221
567,994	313,002
1,189,637	1,014,226

לקוחות (1)

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך - ראה סעיף א'
לקוחות ונכסים בגין חוזים - ראה סעיף ב'

סה"כ (2)

- (1) מתוכם הכנסות לקבל מחברה מוחזקת בסך 10,137 אלפי ש"ח ו- 13,096 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019, בהתאמה.
(2) מתוכם המחאות לגביה בסך 10,173 אלפי ש"ח ו- 6,430 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019, בהתאמה.
(3) בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין ראה באור 36.

א. נתונים אלה הינם בגין עבודות בביצוע:

2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,653,439	6,686,673
357,682	371,524
(134,369)	(151,281)
(6,342,106)	(6,287,695)
534,646	619,221
178,806	158,765
355,840	460,456
534,646	619,221

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך

עלויות שהתהוו

בתוספת רווחים שהוכרו

בניכוי הפסדים שהוכרו

בניכוי מקדמות בגין עבודות בתהליך

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך

חובות פתוחים (*)

עבודות הקמה בתהליך (***)

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך ()**

(*) לעניין ניתוח גיול לקוחות ראה באור 4'ב37.

(**) מתוכם סכומים שעוכבו כ- 97 מליוני ש"ח.

(***) יתרת עבודות הקמה בתהליך מהוות נכס חוזה.

ב. נתונים אלה הינם בגין יזמות מגורים:

לשנה
שהסתיימה
ביום
31 בדצמבר
2020
אלפי ש"ח

313,002
2,741
252,251
567,994

לקוחות ונכסים בגין חוזים

יתרה לתחילת שנה

התאמה מצטברת

נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים

יתרה לסוף שנה

התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות

יתרה לתחילת שנה

התאמה מצטברת

התחייבויות בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה

יתרה לסוף שנה

726,022
(13,906)
(298,937)
413,179

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
13,552	43,102	מוסדות
82,437	81,071	שיפוי בגין תביעות
17,858	9,879	עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
2,766	2,117	מקדמות לספקים
7,711	10,046	צדדים קשורים
1,636	1,136	חייבים בגין מכירת מקרקעין
11,092	115	הלוואות לזמן קצר
29,960	34,930	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>167,012</u>	<u>182,396</u>	

באור 9 - מלאי אחר

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
4,910	5,499	אגרגטים, חומרי בניה ועזר
99	175	כלי עבודה
<u>5,009</u>	<u>5,674</u>	

באור 10 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>1,371,342</u>	<u>1,083,584</u>	בניה למגורים *

* בנוגע לשעבודים - ראה באור 27.

ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומבינציה

בשנת 2020 הכירה אפריקה מגורים, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 59,672 אלפי ש"ח (שנת 2019 - 25,734 אלפי ש"ח, שנת 2018 - 87,364 אלפי ש"ח).

באור 11 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2020	
2019	2020	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
13,227	13,695	4.1	הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
3,508	-	10 - 7	צמוד למדד המחירים לצרכן
6,901	10,573	2.25	צמוד לדולר ארה"ב
23,636	24,268		אחרים
23,636	24,268		
9,061	8,431	8.1	נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת
32,697	32,699		אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה - צמוד דולר ארה"ב (2)

- (1) סעיף חייבים לזמן ארוך כלל בעבר הלוואות שיתרתן בספרים ליום 31 בדצמבר 2012 הסתכמה לסך של כ- 20,492 אלפי ש"ח, אשר העמידה אפריקה מגורים לתאגיד בלתי קשור (להלן: "הלווה") בקשר למכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין, בו זכה הלווה (להלן: חוזה המקב"ת). ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%. מועד פירעון ההלוואות נקבע לחול בתוך 14 יום ממועד אישור התב"ע לגבי המקרקעין ו/או במועד מוקדם יותר, וזאת ככל שהליך הכנת התב"ע כאמור יבוטל.
- יודגש, כי לתאריך הדוחות הכספיים, השתתפותה של אפריקה מגורים בפרויקט תלויה בלווה, ואין לה יכולת או זכות חוזית או משפטית אחרת להבטיח את השתתפותה בפרויקט. לאפריקה מגורים אף לא הוקנו, בין בהסכם ובין על דרך "הבנות" אחרות, כל זכויות, סמכויות או הרשאות מטעמו של הלווה: לא לעניין השתתפות אפריקה מגורים בדיונים של אורגני הלווה, לא לעניין נטילת חלק בהליכי התכנון של המקרקעין, לא לעניין קבלת דוחות כספיים או דיווחים שוטפים מטעמו של הלווה, לא לעניין ישיבות ודיונים מול רמ"י, וכן לא הוקנו לאפריקה מגורים זכויות למינוי דירקטור ו/או משקיף בדירקטוריון הלווה. אשר על כן, ולמרות שאפריקה מגורים קיוותה כי תצורף בעתיד כשותפה בפרויקט, אין ללווה, לתאריך הדוחות הכספיים, מחויבות, לרבות מחויבות משתמעת כלשהי, לצרף את אפריקה מגורים כשותפה בפרויקט.
- המוטיבציה העסקית בהעמדת ההלוואה במתכונת זו, היתה ליצור קשר עסקי ארוך טווח עם שובל אייל, מתוך תקווה שבמרוצת הזמן, תינתן לאפריקה מגורים הזדמנות להוכיח את עצמה גם בקידום הפרויקט, ובהמשך טבעי לכך, אכן תבחר שובל אייל לממש את הזכות הנתונה לה לצרף את אפריקה מגורים כשותפה בפרויקט.
- כבטחון להחזר ההלוואות שיעבד צד שלישי, אשר בבעלותו 99% מהון המניות בחברה הלווה, מחצית מאחזקותיו בחברה הלווה לטובת אפריקה מגורים. כמו כן קיבלה אפריקה מגורים ערבות אישית של מי שהינו, למיטב ידיעת אפריקה מגורים, בעל השליטה בלווה. פרט לכך, נרשם לטובת אפריקה מגורים, ברשם החברות, שעבוד בגין מלוא ההון הרשום של הלווה כפי שיוגדל או יוקטן מעת לעת. השעבוד הינו ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והוא חל לגבי כל תקבול כספי שיתקבל בעת הקצאת ההון הרשום.
- למיטב ידיעת אפריקה מגורים, המועדים שנקבעו במכרז להרשאה לתכנון וכפועל יוצא מכך לאופציה חלפו. על פי החלטת מועצת רמ"י מחודש ינואר 2008, ניתן להאריך את תקופת ההרשאה לתכנון והאופציה בתקופה נוספת של כשנתיים בכפוף לתשלום לרמ"י בסך 4.5% מהצעתו הראשונית של היזם במכרז וזאת בגין הארכה עד למועד קבלת ההחלטה האמורה, ובנוסף 0.5% לכל שנה נוספת (ולכל היותר שנתיים כאמור). גם מועדים אלו חלפו. למיטב ידיעת אפריקה מגורים לא שולמו התשלומים האמורים ע"י הלווה לרמ"י וזאת בגין טענות שונות שיש ללווה כנגד רמ"י שעניינם, בין היתר, עיכובים שנגרמו ע"י רמ"י באישור התב"ע שמקדם הלווה למקרקעין.
- ביום 29 לאוגוסט 2010 התקבלה החלטה 1204 של מועצת מקרקעי ישראל אשר קבעה הוראות לעניין הארכת תוקפם של הסכמי מקב"ת. בטבלה שצורפה להחלטה לעניין הסכמי מקב"ת הטעונים הארכה, לא נזכר מקב"ת גני יהודה (להלן: "החלטה 1204").

באור 11 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך (המשך)

(1) (המשך)

ביום 24 בינואר 2011 התקבל אצל הלווה מכתב מאת רמ"י (להלן: "מכתב רמ"י"). במכתב רמ"י, הודיע רמ"י ללווה כי הוא לא יהא זכאי לממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התב"ע במועד וכן אי תשלום התשלומים בגין האורכות שניתנו בעבר להליכי התכנון. בתגובה, שלח הלווה לרמ"י ביום 3 בפברואר 2011 מכתב. במכתבו טען הלווה, בין היתר, כי התנהגות רמ"י לאורך השנים, אשר מחד גיסא המשיך וממשיך לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותו ובהתנהלותו, ומאידך גיסא, בוחר שלא להתייחס לפניותיו הרבות של הלווה וערב אישור התכנית להפקדה, מבקש לנשל אותו מכל זכויותיו בהתאם להסכם המקב"ת על מנת ליהנות מפרי עמלו רב השנים, לוקה בחוסר תום לב וחוסר סבירות קיצוניים, ומהווה ניסיון נואל לעשיית עושר שלא במשפט זאת בניגוד לכל דין. בהתאם, הלווה הודיע לרמ"י כי באם לא יחזור בו ממכתב רמ"י, הוא לא יהסס מלקוט בכל האמצעים המשפטיים הנדרשים על מנת להגן על זכויותיו ולהשיב לו את הנזקים הכבדים שנגרמו לו עקב התנהלותו.

ביום 21 ביוני 2011 התקיימה ברמ"י ישיבה בהשתתפות כלל בעלי הזכויות במקרקעין. הישיבה התקיימה לאור עמדת רמ"י, לפיה לאור החלטה 1204 לא הוארכה זכות התכנון של הלווה, כאמור לעיל. כל צד שטח את טענותיו לגבי המגבלות הקיימות בקידום חוזה המקב"ת. כל הצדדים המעורבים הדגישו את האינטרס המשותף לאישור תכנית הכוללת כ- 800 יח"ד והנמצאת, לתאריך הדוחות הכספיים, לאחר קבלת החלטת ועדת המשנה להתנגדויות ולקראת מהלך של תיקונים לפיה. במסגרת הישיבה הוסכם, כי תתבצענה ישיבות נפרדות עם כל אחד מהצדדים המעורבים, על מנת לקבוע הסדר להמשך קידום התכנית, וכן יוקם צוות היגוי לקידום התכנית בפורום מצומצם, שבו יהיו נציגים מכל הצדדים המעורבים.

ביום 28 במאי 2013 קיבלה אפריקה מגורים הודעה מהלווה לפיה קיבל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי רמ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תב"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכוונת רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין הלווה לבין רמ"י בקשר עם זכויותיו של הלווה לממש את האופציה שקיבל מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים. ביום 5 ביוני 2013 השיבו יועציה המשפטיים של הלווה להודעתה של רמ"י, כי הלווה דוחה מכל וכל את האמור בהודעתו של רמ"י ומדגיש כי עמדתו היא שנשמרת ללווה אופציית הרכישה גם אם לא הושג אישור התב"ע עד לתום תקופת הרשות לתכנון. עם זאת, לאור ההודעה שהתקבלה מטעם רמ"י, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של הלווה לפיה על רקע ההתפתחויות האחרונות שחלו בנושא ובשים לב, בין היתר לקשיים התכנוניים נוספים שהתעוררו ביחס למקרקעין, אין באפשרותם להעריך את סיכויי ההצלחה של הלווה בתביעות שהוא עשוי להגיש נגד רמ"י לאכיפה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, סבורה הנהלת אפריקה מגורים, שאין עוד ביכולתה לבסס באופן מהימן את הערכתה באשר ליכולת גביית ההלוואות שהעמידה אפריקה מגורים ללווה לרבות היקף הסכומים שיעלה בידיה לגבות בגינן. ועל כן רשמה אפריקה מגורים הפסד בגין הפרשה לירידת ערך בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2013, בגובה סכום ההלוואות הרשום בספריה של אפריקה מגורים, העומד על כ-20.5 מליון ש"ח (כ-15.4 מליון ש"ח בנטרול השפעת המס).

להסרת ספק מובהר, כי ביצוע ההפרשה אינו גורע מזכויות אפריקה מגורים לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת הלווה.

בחודש אפריל 2015 הגיעה אפריקה מגורים להסכמות עם שובל אייל לשיתוף פעולה ומתן הלוואה עד לסך של כ- 1.9 מליון ש"ח בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה. בהמשך לאמור, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגישה שובל אייל תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מליון ש"ח. התביעה הועברה להליך גישור ונקבע מגשר. הליך הגישור נכשל, ולמיטב ידיעת החברה הלווה מתכננת להמשיך את הליך התביעה וההתדיינות בבית המשפט.

(2) אגרות החוב צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור 8.1% לשנה, המשולמת פעמיים בשנה. אגרות החוב עומדות לפדיון בתקופה של 80 שנה מתום תקופת הדיווח.

באור 12 - מסים על ההכנסה

א. להלן פרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות:

1. שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2018-2020 הינו 23%.

2. הטבות מתוקף חוק עידוד התעשייה (מסים)

חלק מהחברות המאוחדות של החברה הינן "חברות תעשייתיות" כמוגדר בחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט - 1969 ובהתאם לכך הן זכאיות להטבות אשר העיקרית שבהן פחת בשיעורים מוגדלים.

ב. שומות מס

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2018, ולחברות מאוחדות שומות מס סופיות בישראל (לרבות שומות שנחשבות כסופיות על פי דין), עד וכולל שנת המס 2015. לחברת הבת אפריקה מגורים שומה סופית בהסכם עד וכולל שנת המס 2017.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

1. הפסד ריאלי מניירות ערך סחירים שלא הותר לניכוי והניתן להעברה לשנים הבאות מסתכם למועד הדיווח בסך של כ- 119 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך המאזן, בעקבות הליך ההנפקה ומכירת חברת הבת אפריקה מגורים, הפסד זה הותר לניכוי. ראה באור 39 ב' להלן.
 2. לחברה לא יצרה מסים נדחים בגין ההפסד הריאלי האמור.
- ליום 31 בדצמבר 2020 החברה ניצלה את ההפסדים מעסק המועברים לצורכי מס.

ד. חברות הקבוצה בחו"ל נישומות על פי חוקי המס באותן מדינות ובהתאם לכך חושבו ההפרשות למסים, המסים הנדחים וההפסדים להעברה לשנים הבאות.

ה. הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות, אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים הינו 294,377 אלפי ש"ח. החברה לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים כאמור, בשל העובדה כי החברה שולטת בעיתוי ההיפוך של ההפרש הזמני וכן צפוי שההפרש הזמני לא יתהפך בעתיד הנראה לעין.

ו. מסים על ההכנסה הכלולים בדוח

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,678	22,530	30,210
(14,435)	12,037	17,317
(1,500)	665	(7,826)
18,743	35,232	39,701

הוצאות (הכנסות) מסים

בגין התקופה השוטפת

מסים נדחים

מסים שנים קודמות

מסים על ההכנסה

באור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. המס התיאורטי

להלן מובאת התאמה בין המס התיאורטי על הרווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות (הכנסות) המס שנכללו בדוח רווח והפסד.

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
162,844	199,290	240,765	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח רווח והפסד
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס העיקרי
37,454	45,837	55,376	מס מחושב לפי שיעור מס עיקרי
2,466	2,416	2,284	הוצאות לא מוכרות
1,676	1,815	960	הפסדים לצרכי מס בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(9,252)	(5,647)	(3,755)	ניצול הפסדים משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(9,034)	(1,227)	(4,904)	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות שבגינם לא נרשמו מסים נדחים, נטו
405	(107)	(24)	חברות מאוחדות בחו"ל והכנסות חייבות בשיעור מס מיוחד
-	(3,398)	-	שינויים בהפרשיים זמניים שלא מוכרים בגינם מסים נדחים
(1,500)	663	(7,826)	מסים בגין שנים קודמות
(2,068)	(2,590)	(4,151)	השפעת שיעורי מס בהטבה (ראה סעיף י' להלן)
(71)	(93)	-	הכנסות פטורות
(1,333)	(2,438)	1,741	אחרות
(18,711)	(10,605)	(15,675)	
18,743	35,231	39,701	

ח. מסים נדחים

1. ההרכב:

רווחים והוצאות בגין עבודות בניה							
סה"כ	נדל"ן להשקעה	הפרשי פחת	הפסדים לצרכי מס	אחרים	הטבות לעובדים	עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(22,661)	(6,639)	-	9,468	(477)	837	(25,850)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(12,037)	(1,985)	(1,082)	(434)	1,121	376	(10,033)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(34,698)	(8,624)	(1,082)	9,034	644	1,213	(35,883)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(33,720)	(7,321)	(322)	(9,034)	2,151	6,192	(25,386)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(68,418)	(15,945)	(1,404)	-	2,795	7,405	(61,269)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

באור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

ח. מסים נדחים (המשך)

2. סיווג המסים הנדחים בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,638	11,413
(81,056)	(46,111)
(68,418)	(34,698)

נכסים לא שוטפים - מסים נדחים
 התחייבויות שאינן שוטפות - מסים נדחים

ט. נכסי מסים נדחים שלא הוכרו

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,158	10,296
3,158	1,262
-	9,034

סך מסים נדחים בגין הפסדים לצורך מס
 סך מסים נדחים בגין הפסדים לצורך מס שלא הוכרו
 סך מסים נדחים בגין הפסדים לצורך מס שהוכרו

י. פטורים והקלות במסים

תכנית להקמת פרויקט הדיור להשכרה בהרצליה אושרה כתכנית להקמת "בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%. בנוסף, אושרה תוכנית כאמור גם לגבי 50 יחידות דיור בפרויקט "חלומות וסביונים", קרית ביאליק.

באור 13 - חברות מוחזקות

א. חברות מוחזקות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות

1. פעילויות משותפות

לחברה מספר פעילויות משותפות כדלהלן:

- (א) דניה סיבוס בע"מ – ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ – עסקה משותפת, הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2015 לצורך השתתפות בהגשה וביצוע של מכרזי רשות מקרקעי ישראל ורשויות אחרות, להקמת פרויקטים למגורים וייעודים נלווים במתכונת של "מחיר למשתכן" ישראל. לחברה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 16'ח' להלן.
- (ב) דניה סיבוס – אלקטרה, ביצוע בנק ישראל, הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2015 ביחד עם חברת אלקטרה בע"מ לביצוע עבודות שיפוץ ובינוי בבנק ישראל בירושלים. לחברה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 28'ב'4.
- (ג) החברה התקשרה בשנת 2015 עם חברה זרה לביצוע עבודות כריית "תחנת קרליבך" הממוקמת בחלק המערבי של הקו האדום – הרכבת הקלה בתל אביב, לביצוע תכנון מנהרות ובניית תחנות תת-קרקעיות של החלק המזרחי של הקו האדום – הרכבת הקלה בתל אביב. לחברה זכות ל- 49% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 28'ב'3.

באור 13 - חברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מוחזקות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות (המשך)

2. חברות כלולות

א. חברות כלולות שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה :

חלק הקבוצה בסך הפסד (רווח) כולל	ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	2020	
10,823	63,701	חברות כלולות
	2019	
10,003	51,804	חברות כלולות
	2018	
12,645	* 40,310	חברות כלולות

* בחברה כלולה בוצעה הפרשה לירידת ערך בסך של 8.6 מליון ש"ח, כאשר הערך בספרים לפני ההפחתה עלה על הסכום בר ההשבה. ההפרשה לירידת ערך נוקפה לסעיף הוצאות והכנסות אחרות.

ב. הרכב הלוואות שניתנו לחברות כלולות :

ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר		
2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
202,220	133,955	שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות
88,497	8,810	עלות השקעה
(16,966)	(1,556)	רווחים (הפסדים) שנצברו ממועד הרכישה
273,751	141,209	

ב. חברות בנות

1. חברות בנות כולל ישויות מובנות מאוחדות

- (א) לפירוט בדבר ישויות הקבוצה ראה באור 40 להלן.
(ב) לפרטים בדבר רכישת חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ ע"י חברת הבת אפריקה מגורים, ראה באור 16'.

2. פרטים בדבר דיבידנדים מחברות מאוחדות שנתקבלו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2019	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,005	37,105	37,110	מחברות מאוחדות

באור 13 - חברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות בנות (המשך)

3. זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות

הטבלה שלהלן מרכזת מידע בדבר חברה בת, אשר בה קיימות זכויות שאינן מקנות שליטה שהינן מהותיות לקבוצה לפני ביטול עסקאות בין חברתיות.

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43.99%	25.79%	שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,684,161	1,920,285	נכסים שוטפים
2,146,910	1,819,932	נכסים שאינם שוטפים
1,483,269	1,570,932	התחייבויות שוטפות
1,230,967	1,104,587	התחייבויות שאינן שוטפות
1,116,835	1,064,698	סה"כ נכסים נטו
491,486	275,025	הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה
1,331,298	1,302,886	הכנסות
102,137	109,013	סה"כ רווח נקי לשנה
44,462	28,114	רווח שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(221,339)	201,438	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(36,470)	(241,594)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
301,252	(35,181)	תזרים מזומנים מפעילות מימון ללא דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
(21,995)	(12,894)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
21,448	(88,231)	סה"כ גידול במזומנים ושווי מזומנים

לפרטים בדבר שינוי שיעור זכויות הבעלות המוחזקות על ידי הזכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור 39ב'.

ג. חברות מוחזקות מאוחדות

1. פרטים לעניין פעילותה של החברה ברומניה

החברה החלה בפעילותה ברומניה בשנת 2007. במסגרת פעילותה זו, עוסקת החברה בבניה עבור לקוחות חיצוניים. לתאריך הדוח, פעילות החברה ברומניה מבוצעת באמצעות Danya Cebus Rom, חברה המאוגדת ברומניה (להלן: "**דניה רומניה**"), המוחזקת באמצעות חברת Danya Cyprus, המאוגדת בקפריסין, שהינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

במהלך שנת 2020 רכשה החברה מחברת האם מספר קרקעות ברומניה באמצעות אחזקה מחברה קפריסאית, Idodo Investments Ltd (להלן: "**Idodo**"), החברה הקפריסאית Idodo מחזיקה בזכויות נדל"ן מרומניה, שמוחזקות באמצעות חברות הרשומות ברומניה. לפרטים נוספים ראה באור 36ב'.

סך יתרת צבר העבודות ליום 31.12.20 הינו כ- 28 מליון ש"ח.

באור 13 - חברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות מוחזקות מאוחדות (המשך)

2. פרטים לעניין פעילותה של החברה בפולין

החברה החלה בפעילותה בפולין בשנת 2019. במסגרת פעילות זו, עוסקת החברה בבניה עבור לקוחות חיצוניים. לתאריך הדוח, פעילות החברה מבוצעת באמצעות Danya Cebus Poland Sp. Z o.o. חברה המאוגדת בפולין (להלן: "דניה פולין"), המוחזקת באמצעות חברת Danya Cyprus מאוגדת בקפריסין, שהינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

סך יתרת צבר העבודות ליום 31.12.20 הינו כ- 80 מליון ש"ח.

3. פרטים לעניין פעילותה של החברה בארה"ב

החברה החלה בפעילותה בארה"ב בשנת 2013. במסגרת פעילות זו, עוסקת החברה בבניית מבני מגורים באיזור העיר ניו-יורק עבור לקוחות חיצוניים. לתאריך הדוח פעילות החברה בארה"ב מבוצעת באמצעות חברת Danya Cebus Construction LLC שהינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

נכון לתאריך הדיווח, התקשרה דניה ארה"ב בהסכמי קבלנות עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לקבוצת החברה ו/או לבעלי השליטה בה, אשר פועלים בשוק הנדל"ן בניו-יורק (להלן: "החברות האמריקאיות"), בקשר למספר פרויקטים לבניית מבני מגורים בניו-יורק, סך יתרת צבר העבודות ליום 31.12.20 הינו כ- 47 מליון ש"ח.

דניה סיבוס בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 14 - רכוש קבוע

מתקנים וציוד בניה	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	קרקע	שיפורים במושכר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:					
270,677	1,052	33,846	3,285	15,026	323,886
-	49,747	-	39,826	-	89,573
26,083	642	1,059	-	330	28,114
(1,844)	(47)	(67)	-	-	(1,958)
(24)	-	-	-	-	(24)
294,892	51,394	34,838	43,111	15,356	439,591
יתרה ליום 1 בינואר 2019 הכרה בנכסי זכות שימוש של יישום IFRS16 לתוספות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים גרועות					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019					
294,892	51,394	34,838	43,111	15,356	439,591
-	27,748	-	-	-	27,748
13,527	214	1,493	-	409	15,643
(207)	3	(39)	-	-	(243)
(16,779)	-	-	(9,363)	-	(26,142)
291,433	79,359	36,292	33,748	15,765	456,597
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 תוספות בגין נכסי זכות שימוש תוספות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים גרועות					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020					
פחת שנצבר:					
216,034	780	25,713	-	12,490	255,017
-	17,581	-	6,413	-	23,994
17,387	149	1,564	-	681	19,781
(1,468)	(46)	7	-	-	(1,507)
(23)	-	-	-	-	(23)
231,930	18,464	27,284	6,413	13,171	297,262
יתרה ליום 1 בינואר 2019 פחת בגין נכסי זכות שימוש תוספות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים גרועות					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019					
231,930	18,464	27,284	6,413	13,171	297,262
-	23,550	-	6,333	-	29,883
16,224	212	1,514	-	688	18,638
(189)	6	(32)	-	-	(215)
(10,380)	-	-	-	-	(10,380)
237,585	42,232	28,766	12,746	13,859	335,188
54,643	272	8,133	3,285	2,536	68,869
62,962	32,930	7,554	36,698	2,185	142,329
53,848	37,127	7,526	21,002	1,906	121,409
יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2019 יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019 יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020					

באור 14 - רכוש קבוע (המשך)

א. הכרה בנכסי זכות שימוש של יישום לראשונה של IFRS16

החל מיום 1 בינואר 2019 החברה מיישמת את תקן IFRS 16, חכירות. במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת קרקעות וכלי רכב.

העלות המופחתת של נכסי זכות שימוש ליום ה- 31 בדצמבר 2020 הינה כ- 63 מיליון ש"ח

להלן מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים:

1. הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות ליסינג שונות לתקופה של שלוש שנים, ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על-פי צרכיה השוטפים. כלי הרכב החכורים מזוהים באמצעות מספרי רישוי ורישיונות רכב, כאשר לחברות הליסינג אין יכולת החלפה של כלי הרכב, למעט במקרים של ליקויים. הרכבים החכורים משמשים את עובדי המטה בקבוצה, עובדי השיווק והמכירות ועובדים אחרים בעלי הסכמי העסקה הכוללים מחויבות מצד הקבוצה להעמיד רכב לרשותם. הקבוצה טיפלה בהסדר שבינה ובין חברות הליסינג כהסדר חכירה שבתחולת IFRS 16 ובהסדר שבינה ובין עובדיה כהסדר שבתחולת תקן IAS 19. לקבוצה אין אופציות הארכה ו/או ביטול בהסכמים עם חברות הליסינג אשר וודאי באופן סביר שימומשו.
2. הקבוצה חוכרת שטחי מקרקעין לתקופה של שנתיים, אשר בהן היא מציבה הקבוצה את מבני האחסנה. לקבוצה קיימת אופציה להארכת הסכמי החכירה לתקופה שבין 5-10 שנים נוספות בתנאים זהים לאלו של ההסכמים הקיימים.

ב. למידע בדבר סך ההתחייבויות בגין חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 31 בדצמבר 2019, ראה באור 20 ו-באור 25.

באור 15 - נכסים בלתי מוחשיים

מוניטין אלפי ש"ח	הסכמי דמי ניהול בעסקאות משותפות אלפי ש"ח	תוכנות מחשב אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
48,563	1,989	57,939	108,491	יתרה ליום 1 בינואר 2019
-	-	1,458	1,458	תוספות
-	-	(40)	(40)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
48,563	1,989	59,357	109,909	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
48,563	1,989	59,357	109,909	יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	-	1,307	1,307	תוספות
-	-	3	3	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
48,563	1,989	60,667	111,219	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
17,860	1,989	54,010	73,859	יתרה ליום 1 בינואר 2019
3,302	-	2,485	5,787	תוספות
-	-	(83)	(83)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
21,162	1,989	56,412	79,563	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
21,162	1,989	56,412	79,563	יתרה ליום 1 בינואר 2020
2,301	-	1,418	3,719	תוספות
(44)	-	58	14	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
23,419	1,989	57,888	83,296	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
30,703	-	3,929	34,632	יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2019
27,401	-	2,945	30,346	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
25,144	-	2,779	27,923	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

באור 16 - מלאי מקרקעין

א. הצגה בדוח על המצב הכספי :

2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,421,389	1,286,342	מקרקעין בבעלות
81,635	322,710	מקרקעין בחכירה
25,984	-	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
1,529,008	1,609,052	
17,542	14,635	

כולל עלויות אשראי שהונו במהלך תקופת הדיווח

ב. חלק ממלאי המקרקעין נחכר מרשות מקרקעי ישראל (להלן – רמ"י). זכויות אלה טרם הועברו על שם החברה וזאת מסיבות טכניות. למרבית הקרקעות נחתם עם רמ"י הסכם פיתוח, לפיו על החברה לבצע על הקרקעות הנ"ל עבודות פיתוח ובניה בתום שלוש עד שש שנים.

ג. בשנת 2019 הכירה אפריקה מגורים, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ-35,757 אלפי ש"ח.

ד. (1) בחודש נובמבר 2007 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם עם רמ-נח בע"מ (להלן - בס"ק זה: "רמ-נח") ובעלי מניות בה ובהסכם עם מגדלי סומייל בע"מ (להלן - "מגדלי סומייל"), לפיהם רכשה אפריקה מגורים 57.5% מהון המניות המונפק של רמ-נח מבעלי מניות בה, וכן קיבלה בהקצאה 50% מהון המניות המונפק של מגדלי סומייל. רמ-נח ומגדלי סומייל הינן בעלות הזכויות במקרקעין הידועים כמתחם תכנית מתאר מס' תא/2988 - "פרויקט סמל" בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול בתל-אביב (להלן - "המתחם"). המתחם מחולק לשני מתחמי מימוש - צפוני ודרומי.

לרמ-נח, זכויות לכ- 107 יח"ד ו- 1,975 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 13 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

למגדלי סומייל זכויות לכ- 53 יח"ד ו- 1,020 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 8 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

בד בבד עם החתימה על ההסכמים כאמור, נחתם הסכם עסקה משותפת (להלן - "הסכם העסקה המשותפת") בין אפריקה מגורים לבין רמ-נח, מגדלי סומייל ואפריס בע"מ (חברה ש- 40% מהון המניות המונפק שלה הוחזק על ידי אפריקה השקעות, להלן - "אפריס"). לפרטים נוספים בקשר עם הסכם העסקה המשותפת והתוספות לו ראה ס"ק (7) להלן.

(2) ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של חברת הבת אפריקה מגורים מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפריס, המהוות 40% מהון המניות של אפריס, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפריס, בתמורה לסך של כ- 40.3 מליון ש"ח.

(3) ביום 3 בפברואר 2015, התקשרה אפריקה מגורים בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לאפריקה מגורים ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מליון ש"ח.

ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה, לפיה הוסכם בין היתר, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר ונתבעים נוספים, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לאפריקה מגורים את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת.

באור 16 - מלאי מקרקעין (המשך)

ד. (המשך)
(3) (המשך)

ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליוני ש"ח. יצוין, כי להערכת אפריקה מגורים, אין בהוספת הסעד כדי לשנות את חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של אפריקה מגורים והמוכר, לפיה הסיכוי שהיא תשליך על זכויות אפריקה מגורים במקרקעין, או כי אפריקה מגורים תחוייב לשלם בתשלום כלשהו נמוכים.

ביום 12.9.2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים. לצורך מימון רכישת המקרקעין, הועמדה לאפריקה מגורים, על ידי תאגיד בנקאי, מסגרת אשראי שאינו מהותי לחברה, בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"). לצורך קבלת האשראי, שעבדה החברה את המקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי, וכן קיבלה על עצמה התחייבויות המקובלות במימון מקרקעין.

(4) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד חברת הבת, אפריקה מגורים, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין ולחילופין לתשלום פיצויים בגובה 10 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים של החברה ושל המוכר, סיכוייה של התביעה נמוכים.

(5) ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו אפריקה מגורים ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת אפריקה מגורים את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה.

ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת הזכויות מהעירייה במקרקעין. בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, שילמה אפריקה מגורים לעירייה סך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), מתוכם סך של כ- 35 מיליון ש"ח בערבות בנקאית כפורט בסעיף ג' לעיל, כנגד העברת הבעלות בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שם אפריקה מגורים.

היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21.5.2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך ההיטל השבחה והחובות יחולו על אפריקה מגורים. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין.

התמורה שולמה על ידי אפריקה מגורים ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.

(6) למועד הדוחות הכספיים, אפריקה מגורים מחזיקה במישרין ובעקיפין בזכויות לכ- 384 יח"ד (לא כולל הקלות), מתוכן חלק אפריקה מגורים כ- 264 יח"ד.

(7) בחודשים נובמבר 2020 ודצמבר 2020 נחתמו הסכמים משלימים להסכם העסקה המשותפת בין בעלי הזכויות במתחם מיום 29.11.2007 (להלן ביחד: "הסכם השיתוף").

על פי הסכם השיתוף, יחסי השיתוף בין הצדדים להסכם השיתוף יוגבלו אך ורק למטרת זכויות השותפים, בדרך של פיתוח ובינוי המקרקעין ושיווק היחידות המתוכננות להיבנות.

הצדדים יישאו בהוצאות הפרויקט החל מיום 1.1.2020 בהתאם לחלקי הצדדים.

ניהול התכנון, הביצוע של הפרויקט עבור השותפים, וכן ניהול השיווק והמכירות והניהול הכספי של הפרויקט, עבור רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרים (להלן ביחד: "החברות") יבוצע על ידי חברת הבת, אפריקה מגורים בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי. תמורת הניהול כאמור ישלמו החברות לאפריקה מגורים תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ. בנוסף ישלמו יתר השותפים דמי ניהול לחברה כמפורט בהסכם.

באור 16 - מלאי מקרקעין (המשך)

- ד. (המשך)
(8) ביום 24.10.2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.
- ה. ביום 10.10.2019, הגישה חברת הבת, אפריקה מגורים, בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים על המקרקעין כ- 174 יחידות דיור.
ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של אפריקה מגורים כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מליון ש"ח.
בהמשך, ביום 10.5.2020, לאחר אישור בית המשפט, נחתם ההסכם לרכישת חלק ממגרש 122 ב-"סמל צפון" בתל אביב, מכוחו רכשה אפריקה מגורים כ- 76 יחידות דיור תמורת סך של כ- 185 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה. התשלום האחרון בוצע ביום 6.12.2020 כנגד מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי בנוסף, מחזיקה אפריקה מגורים בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור כמפורט באור 16'ד, לעיל, וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין, בהיקף כולל של כ- 75 יחידות דיור.
- ו. בחודש מרס 2008 התקשרה אפריקה מגורים עם צדדים שלישיים בהסכם להקצאת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (להלן - "פ.א.א."). כמו כן נקבע בהסכם כי הצדדים ישתפו פעולה באמצעות פ.א. לשם הקמתו ושיווקו של פרויקט המיועד בעיקרו למגורים, כמפורט בהסכם.
פ.א. זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים (להלן - בס"ק זה: "המקרקעין") תמורת סך של כ- 71.5 מליון ש"ח, כמפורט בתנאי המכרז.
בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם לפיו תעניק אפריקה מגורים לפ.א. את שירותי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והניהול הכספי של הפרויקט, תמורת סך השווה ל- 2.5% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במקרקעין, בתוספת מע"מ.
ליום 31.12.2020 שלב א' בפרויקט, הכולל 108 יח"ד, הסתיים. למקרקעין תב"ע בתוקף לכ- 200 יח"ד נוספות.
- ז. ביום 15 בפברואר 2012 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם השקעה (להלן בס"ז: "הסכם ההשקעה") ובהסכם ניהול (להלן בס"ז: "הסכם הניהול"; וביחד להלן: "ההסכמים") במסגרת עסקה משותפת עם גבעת שמואל החדשה בע"מ (להלן בס"ז: "גבעת שמואל החדשה") ו/או בעל המניות היחיד בה (להלן: "בעל המניות"), לפי העניין, אשר אינם קשורים לאפריקה מגורים ו/או לבעל השליטה, לפיהם יוקצו לאפריקה מגורים, תמורת התחייבות אפריקה מגורים לשלם את ערכן הנקוב במועד אישור התב"ע המתוקנת, כהגדרתה להלן, 1,000 מניות רגילות של חברת הפרויקט בנות 1 ש"ח ע.ג., אשר תהווה, לאחר הקצאתן, חמישים אחוז (50%), מהון המניות המונפק והנפרע, בדילול מלא (להלן בס"ז: "מניות ההשקעה"), של חברת גבעת שמואל החדשה.
הצדדים התקשרו עם מוסד בנקאי להשגת מימון לחברת הפרויקט (להלן: "הבנק המממן") לצורך תשלום התמורה.
ביום 30 בדצמבר 2013 התקבל באפריקה מגורים נוסח של הודעת הוועדה המחוזית בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע המתוקנת בהיקף של 600 יח"ד (בהשוואה לכ- 270 יחידות דיור על פי התב"ע הקיימת) (להלן: "התב"ע המתוקנת") בקשר עם פרויקט זה. ביום 7 בינואר 2014 התפרסמה הודעה בדבר אישור התב"ע המתוקנת.
ביום 13.7.2017 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה החזיקה אפריקה מגורים באותו מועד ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע), המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל החדשה.
יצוין, כי טרם ההתקשרות בהסכם, גבעת שמואל הוצגה בדוחות הכספיים של אפריקה מגורים כחברה כלולה. החל ממועד ההתקשרות בהסכם, אוחדו נכסיה התחייבויותיה ותוצאותיה של גבעת שמואל החדשה בדוחות הכספיים המאוחדים של אפריקה מגורים. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, לאור צירוף העסקים אשר הושג בשלבים, שבמסגרתו הושגה שליטה בגבעת שמואל החדשה, נממדים הנכסים וההתחייבויות של גבעת שמואל החדשה בשווי הוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין ערכם בספרים של השקעת אפריקה מגורים בגבעת שמואל החדשה טרם צירוף העסקים לבין השווי ההוגן במועד צירוף העסקים לרווח והפסד.

באור 16 - מלאי מקרקעין (המשך)

ז. (המשך)

כתוצאה מהרכישה הוכר בדוחותיה הכספיים של אפריקה מגורים מוניטין בסך של כ- 37 מיליון, הנובע מיצירת התחייבות מסים נדחים במסגרת צירוף העסקים וכן מהטבת המס הגלומה בעסקת מניות על פני רכישת מקרקעין.

ביום 14.6.2018, נודע לאפריקה מגורים על פרסומה למתן תוקף של תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ- 4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים.

ליום 31.12.2020 הסתיים ביצועם של שלבים א' וב', הכוללים 260 יחידות דיור. לגבעת שמואל החדשה זכויות נוספות ל- 435 יחידות דיור ו- 2,500 מ"ר בייעוד למסחר, בשלבי תכנון.

ליום 31.12.2020 אפריקה מגורים ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,200 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד בנקאי ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמת לסך של 207 מליון ש"ח.

ח. בחודש נובמבר 2015 נחתם הסכם בין החברה וע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ לצורך השתתפות בהגשה וביצוע של מכרזי רשות מקרקעי ישראל ורשויות אחרות, להקמת פרויקטים למגורים וייעודיים נלווים במתכונת של "מחיר למשתכן" בישראל. העסקה המשותפת (להלן עסקת דניה-לוזון) מוחזקת על ידי ע. לוזון והחברה בשיעור של 50% כל אחת.

(1) פעילות הביצוע במסגרת העסקה המשותפת בפרויקטים בראש העין ובפרויקט בראשון לציון הסתיימה והדירות שטרם נמכרו מוצגות במסגרת סעיף מלאי עבודות בביצוע.

(2) **מחיר למשתכן דניה-לוזון באר יעקב** - ביום 03/02/2019 התקשרה החברה בהסכם מכר עם חברת ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "המוכר") לרכישת 50% מזכויות והתחייבויות המוכר בקשר עם מכרז "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות חכירה בחטיבת קרקע בבאר יעקב (להלן: "המכרז") בו זכה המוכר בתאריך 10/12/2018.

בהתאם לתב"ע החלה על המכרז, ניתן להקים ולשווק 98 יחידות דיור (להלן: "יחידות הדיור"), לא כולל תוספת יחידות דיור ותוספת מ"ר ויח"ד בגין הקלות ככל שתאושרנה (להלן: "היחידות הנוספות") ובנוסף הקמה ושיווק כ- 3,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור, 78 יח"ד במספר, תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") אילו יתרת יחידות הדיור, 20 יח"ד במספר, ו- 20% מהיחידות הנוספות במידה ותאושרנה, תשווקנה ללא כל מגבלה בשוק החופשי על ידי הזוכה.

יצוין, כי על פי הצעת המוכר, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן במתחם יסתכם לסך של 7,498 ₪ למ"ר (לא כולל מע"מ). במהלך חודש פברואר 2021, התקבל היתר בייה מלא מרשות מקרקעי ישראל.

ט. **מחיר למשתכן דניה-אפריקה מתחם הנרקיסים, ראש"צ** - ביום 24.4.2017 הגישה החברה באמצעות מיזם משותף לחברה ולאפריקה מגורים (להלן: "דניה-אפריקה"), הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").

ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של דניה-אפריקה במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").

על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

החברה וחברת הבת אפריקה מגורים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחמים, שילמה השותפות סך כולל של כ- 239 מליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי שני הצדדים, על פי חלקם.

ליום 31.12.2020 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

באור 16 - מלאי מקרקעין (המשך)

- י. **מחיר למשתכן דניה-אפריקה בסביוני שוהם** - ביום 28.8.2017 הגישה החברה באמצעות מיזם משותף דניה-אפריקה, הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" בקשר עם 3 חטיבות קרקע בשכונה כ"א בשהם.
- ביום 29.8.2017, הוכרזה דניה-אפריקה במכרז האמור בנוגע למתחם ב' כהצעה הזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 197 יחידות דיור (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) כלל שתאושרנה).
- על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.
- תמורת המתחם, שילמה השותפות סך כולל של כ- 126.5 מליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים.
- ליום 31.12.2020 הפרויקט בשיווק ובביצוע.
- יא. **מחיר למשתכן דניה - מתחם אשקלון, עיר היין** - ביום 21.5.2018 הגישה דניה סיבוס בע"מ ("החברה") הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בקשר עם עד מתחם אחד בשכונת עיר היין באשקלון (להלן: "המכרז").
- ביום 22.5.2018, הוכרזה הצעה של דניה סיבוס בע"מ במכרז האמור בנוגע למתחם 31 (להלן: "המתחם"), כהצעה הזוכה.
- בהתאם לתב"ע החלה על המתחם, ניתן להקים ולשווק 423 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), לא כולל תוספת יחידות דיור ותוספת מ"ר ויח"ד בגין הקלות ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").
- על פי תנאי המכרז, 70% מיחידות הדיור, 296 יח"ד במספר, תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור, 127 יח"ד, ו-30% מהיחידות הנוספות במידה ותאושרנה, תשווקנה ללא כל מגבלה בשוק החופשי על ידי הזוכה.
- יצוין, כי על פי הצעת החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן במתחם יסתכם לסך של 7,888 ש"ח (לא כולל מע"מ).
- לצורך השלמת העסקה ותשלום מלוא התמורה עבור המתחם, התקשרה החברה, בהסכם מסגרת אשראי מגשר עם תאגיד בנקאי, לצורך חכירת המתחם, בסך של כ- 40.8 מליון ש"ח וכן במסגרת ערבויות בסך של 5.5 מליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי").
- מסגרת האשראי עבור המתחם נושאת רבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. כנגד מסגרת האשראי עבור המתחם, שעבדה החברה לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם.
- תמורת רכישת הזכויות במתחם שילמה החברה סך כולל של כ- 8.2 מליון ש"ח עבור רכיב הקרקע (לפני מע"מ) כולל מיסי הרכישה ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ- 46.1 מליון ש"ח.
- נכון למועד הדוח שילמה החברה את מלוא עלויות הקרקע, כולל מס הרכישה וכן את מלוא עלויות הפיתוח באמצעות קבלת המימון מהתאגיד הבנקאי וממקורותיה העצמיים.
- ליום 31.12.2020 התקבל היתר לדיפון, חפירה ומרתפים והחברה החלה בביצועם.
- יב. **מחיר למשתכן אפריקה מגורים - מתחם גליל ים, הרצליה** - ביום 27.12.2016 הוציאה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לחברת הבת אפריקה מגורים אישורי זכייה במכרז "מחיר למשתכן" בהרצליה, לגבי המקרקעין הידועים כמתחמים ד' ו-ה' (ביחד, להלן: "מתחמים ד' ו-ה'").
- בהתאם לתב"ע החלה על מתחמים ד' ו-ה', ניתן להקים עליהם 281 יחידות דיור ו-245 יחידות דיור, בהתאמה (לפני שבס).
- על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד ממתחמים ד' ו-ה' תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.
- תמורת מתחמים ד' ו-ה', שילמה אפריקה מגורים סך כולל של כ- 385 מליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ- 81 מליון ש"ח.

באור 16 - מלאי מקרקעין (המשך)

- יב. (המשך)
ביום 21.12.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים את התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם (בס"ק זה להלן: "הסכם סביוני גליל יס") עם החברה, לפיו תעניק החברה שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) בשטח של כ- 23,600 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תמורה עתידית מותנית. ההתקשרות בהסכם סביוני גליל יס אושרה באסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים ביום 12.12.2017.
בחודש דצמבר 2017 התקשרה אפריקה מגורים עם תאגידים בנקאיים בהסכמי ליווי פיננסי להעמדת מימון להקמת הפרויקט ולהנפקת ערבויות חוק מכר למתחמים ד' ו ה' וליום 31.12.2020 הפרויקט בביצוע ובשיווק.
- יג. **מחיר למשתכן אפריקה מגורים - נס ציונה** - ביום 30.8.2018, פורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה (להלן: "הקרקע"), במסגרתו הוכרזה החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות) (להלן: "החברה המוחזקת") כזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 180 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "יחידות הדיר").
על פי תנאי המכרז, 90% מיחידות הדיר תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה (כולל יח"ד שיאושרו על פי שבס) תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. יצוין, כי על פי הצעתה של החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן יעמוד על סך של 11,550 ש"ח (לא כולל מע"מ).
תמורת הקרקע, שילמה החברה המוחזקת סך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 18 מיליון ש"ח באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה.
- יד. ביום 25.2.2020 נבחרה הצעתן המשותפת (בחלקים שווים) של חברת הבת, אפריקה מגורים ושל נוה שוסטר בע"מ (להלן: "נוה שוסטר"), לרכישתה של זכות להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בהסכם לרכישת זכויות חכירה במגרש ברמת השרון, עליו ניתן להקים 145 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף של כ- 250 מ"ר (להלן: "זכות הרכישה" ו- "המגרש", בהתאמה), וזאת כנגד תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך שומת המגרש של רמ"י (להלן: "דמי החכירה המהוונים") ובתוספת הוצאות פיתוח לרשות המקומית.
בתמורה לרכישת זכות הרכישה, שילמו אפריקה מגורים ונוה שוסטר, לבעלי זכות הרכישה, סך של 27.45 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (חלקה של אפריקה מגורים 50%, בתוספת מע"מ כדין ושולם ממקורותיה העצמיים של אפריקה מגורים).
- טו. ביום 28.10.2020 התקשרה חברת הבת, אפריקה מגורים באמצעות חברת אפריקה התחדשות עירונית, חברת בת של אפריקה מגורים, במערכת הסכמים (להלן: "ההסכמים") ובכלל זאת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק (ביחד, להלן: "המניות הנמכרות") וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, בירושלים (להלן: "חברת הפרויקט", "הפרויקט" ו- "המקרקעין", בהתאמה). המניות הנמכרות, מהוות את מלוא המניות המוחזקות על ידי בעל המניות המוכר (להלן: "בעל המניות המוכר"), אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה ונמכרות בתמורה לערכן הנקוב. יתרת המניות מוחזקות על ידי בעל מניות נוסף (להלן: "בעל המניות הנוסף").
ביום 31.12.2020 התקיימו כלל התנאים להשלמת העסקה לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר גם שטחי מסחר, בירושלים. במסגרת זו, הושלמו חתימותיהם של 80% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הפינוי-בינוי עם חברת הפרויקט.
הנתונים בקשר עם הפרויקט הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.
- יד. ביום 26.01.2021 התקשרה חברת הבת, אפריקה מגורים בהסכם למכירת זכויותיה במתחם "מלון הנשיא" בירושלים (להלן: "המתחם") לצד שלישי שאינו קשור לאפריקה מגורים ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו- "הרכוש", בהתאמה). התמורה בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 82 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), הרווח ממכירת הזכויות אינו מהותי.

באור 17 - נדל"ן להשקעה

א. כללי

ביום 9 באפריל 2014 אישר דירקטוריון חברת הבת אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפי נכסים") חברה שהיתה אז בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בהסכם עקרוני לפיו יפעלו להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (ביחד, להלן: "המזמין"), לרכישת קרקע בהרצליה להקמת דירות מגורים להשכרה.

בכפוף לזכייה באיזה מהמכרזים, הצדדים יפעלו להקמתה של חברה ייעודית/ שותפות/ עסקה משותפת ו/או מיזם משותף, בחלקים שווים ביניהם, אשר תוקם לצורך התקשרות עם המזמין בהסכמים לרכישת המתחמים, שיכללו התחייבויות להקמה ולתפעול של הפרויקטים.

אפריקה מגורים ואפי נכסים רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 75 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של 273 יחידות דיור, אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. בתום תקופת ההשכרה יהיו רשאיות אפריקה מגורים ואפי נכסים למכור את הדירות בשוק החופשי.

אפריקה מגורים מציגה את חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות בקשר עם הקרקע בהרצליה כפעילות משותפת בהתאם להוראות IFRS 11 "הסדרים משותפים". בהתאם לתנאי המכרז יושכרו 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח לזכאים, והיתרה תושכר בשוק החופשי. שכר הדירה המפוקח מוגדר כ-80% מהערכת השמאי הממשלתי. דמי השכירות לזכאים יוצמדו למדד המחירים לצרכן, ויעודכנו אחת ל-3 שנים בהתאם להערכת השמאי הממשלתי. לגבי הדירות שיושכרו בשוק החופשי, קיימת אפשרות העלאת שכ"ד עד 5% בכל 5 שנים, צמוד למדד המחירים לצרכן. בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. ליום 31 בדצמבר 2020 הנכס נמצא בתפוסה מלאה.

ביום 15 בינואר 2015 התקשרו אפריקה מגורים ואפי נכסים (להלן, ביחד: "הלוות") בהסכם מימון עם גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין הצדדים למיזם המשותף ו/או לבעלת השליטה בהן (להלן: "המלווה"), לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה"). המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, לפי התקדמות הפרויקט (ליווי סגור).

ההלוואה תועמד לתקופה של כ- 24.25 שנים, כאשר כ- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד 4 שנים, בתנאים מסוימים.

ההלוואה בתקופת ההקמה מנוהלת במתכונת של משיכות במתכונת הלוואה לזמן ארוך, וכל סכום שיועמד על ידי המלווה על חשבון קרן ההלוואה מאותו המועד נושא ריבית שנתית קבועה, שנקבעת על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מיידי, זכות הלוות לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוות לחלוקת עודפים, זכות הלוות להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מיידי, נקבעו התניות פיננסיות לענין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים (ADSCR); יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט (LLCR) יחס כיסוי עתידי;

דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

ליום 31 בדצמבר 2020 אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות. להבטחת פירעון ההלוואה שועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין בהרצליה נשוא הפרויקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוות על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוות בהסכם ההקמה מול החברה, כל זכויות הלוות מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.

באור 17 - נדל"ן להשקעה (המשך)

- א. (המשך)
ההתקשרות בהסכם המימון אושרה על ידי האורגנים של אפריקה מגורים ושל אפי נכסים, בהתאם לנדרש על פי דין.
- ב. הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בגין מבנה דיור להשכרה בהרצליה, שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2020, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52 (מפוקח) ל- 71 ש"ח למ"ר. עליית מחירי דירות שנתית חזויה 0.5%.
- בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2019, שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5.25%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52 (מפוקח) ל- 70 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית 0.5%.
- ג. ביום 7.1.2018 אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות אפריקה מגורים בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשוהם (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).
- ביום 8.1.2018, הגישו אפי נכסים ואפריקה מגורים את הצעתם לרכישת קרקע בשוהם.
- ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.
- אפריקה מגורים ואפי נכסים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות.
- בהתאם לתנאי ההצעה, השותפות רכשה את הקרקע ותפעל להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להסתיים בתוך 39 חודשים ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. השכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל עם השלמת עבודות ההקמה.
- תמורת הקרקע, שילמה השותפות סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח) באמצעות קבלת מימון מוגף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי אפריקה מגורים ואפי נכסים, על פי חלקם. נכון למועד הדוח שילמה השותפות את מלוא התמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח.
- ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
- הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2020, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5.25%, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 7%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 45 (מפוקח) ל- 52 ש"ח למ"ר. יתרת תקציב ההקמה הינו כ- 146 מיליון ש"ח.
- הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2019, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5.25%, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 10%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 44 (מפוקח) ל- 55 ש"ח למ"ר. יתרת תקציב ההקמה הינו כ- 295 מיליון ש"ח.
- ד. ביום 3.10.2019 נתקבלה הודעה מטעם דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לפיה הצעתה של אפריקה מגורים (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה) במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז.
- בהתאם לתנאי ההצעה, רכשה אפריקה מגורים את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח). אפריקה מגורים תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

באור 17 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. (המשך)

ביום 25.12.2019 הושלמה התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם לרכישת המקרקעין. התמורה בגין המקרקעין שולמה ממקורותיה העצמאיים של אפריקה מגורים וכן מאשראי לא מהותי מתאגיד בנקאי, בהיקף כולל של כ- 64 מיליון ש"ח (בנוסף למסגרת ערבויות שנתקבלה, בסך של כ- 17 מיליון ש"ח), אשר ישמש גם לצורך הוצאות הפיתוח.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2020, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 5.25% ו-4.75%, בהתאמה, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 12%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49 (מפוקח) ל- 54 ש"ח למ"ר.

ה. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה במהלך השנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2019			2020			
מבנים			מבנים			
סה"כ	להשכרה	קרקע	סה"כ	להשכרה	קרקע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
209,500	209,500	-	309,435	229,250	80,185	יתרה לתחילת השנה
						תוספות במהלך השנה:
-	-	-	(29)	(29)	-	תנועה בהפרשה לגמר
81,529	-	81,529	308	-	308	עלויות
353	-	353	1,648	-	1,648	עלויות מימון שהוונו
18,053	19,750	(1,697)	20,438	14,279	6,159	התאמת שווי הוגן
309,435	229,250	80,185	331,800	243,500	88,300	יתרה לסוף השנה

באור 18 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 37, בדבר מכשירים פיננסיים.

2019	2020	ריבית נקובה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
57,420	56,696	-	אשראי מתאגידים בנקאיים:
683,769	637,078	1.8-3.2	משיכות יתר
			אשראי לא צמוד
30,000	-	1.0	הלוואות מאחרים:
			אשראי לא צמוד
265,011	422,467	0.7-3.65	חלויות שוטפות:
101,624	129,799	2.75-4.7	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
			חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,137,824	1,246,040		

באור 18 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019, סך של 1,057,513 ו- 1,242,497 אלפי ש"ח בהתאמה, הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

באור 19 - ספקים וקבלני משנה

2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,464	12,114	המחאות לפרעון
672,019	679,544	ספקים וקבלני משנה
322,335	353,334	הפרשה להשלמת עבודות
1,013,818	1,044,992	

באור 20 - זכאים ויתרות זכות

2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	147	ריבית לשלם בגין חוב לזמן ארוך
64,337	60,919	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
13,660	23,776	מוסדות
22,375	24,414	הוצאות לשלם
41,320	1,309	התחייבויות לצדדים קשורים
19,923	21,772	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
35,406	15,838	זכאים אחרים ויתרות זכות
197,021	148,175	

(1) היתרות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

באור 21 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

שיעור ריבית ליום	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	19,446	13,564	במסגרת עסקאות תמ"א 38
	56,365	62,069	במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה
8	2,127	2,335	אחרות - צמוד מדד
	77,938	77,968	

ב. הסכומים המוצגים לעיל הינם בגין התחייבויות חוזיות שהתגבשו מול מוכרי המקרקעין לתשלום שיעורים מסויימים מתקבולי מכירת יחידות ו/או להעברת שטחים בפרויקטים שיוקמו על המקרקעין.

ג. למידע בדבר בטחונות ושעבודים, ראה באור 27.

באור 22 - הפרשות

הרכב

תביעות			
ס"ב	משפטיות(2)	אחריות(1)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
255,711	127,604	128,107	יתרה ליום 1 בינואר 2020
46,807	12,632	34,175	הפרשות שנוצרו במהלך השנה
(22,197)	(4,135)	(18,062)	הפרשות שמומשו במהלך השנה
(23,193)	(675)	(22,517)	הפרשות שבוטלו במהלך השנה
257,128	135,426	121,702	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(1) **אחריות** - ההפרשה לאחריות מתבססת על אומדנים שנערכו על פי ניסיון עבר נצבר.
(2) **תביעות משפטיות** - בדבר תביעות משפטיות ראה באור 28א' לדוחות הכספיים.

באור 23 - אגרות חוב

כללי

ערך בספרים ליום		ריבית	תנאים	ריבית	בסיס	יתרת ערך	תעודת
31 בדצמבר, 2020	שוטף						
לא שוטף	אלפי ש"ח	אפקטיבית	נוספים	נקובה	הצמדה	נקוב	התחייבות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		%		אלפי ש"ח	
118,736	118,217	3.61	(2)	3.9	לא צמוד	236,433	סדרה ג
333,233	-	3.29	(3)	2.75	לא צמוד	339,015	סדרה ד
273,541	11,582	2.71	(4)	2.4	לא צמוד	289,564	סדרה ה

(1) אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לאפריקה מגורים בחודש דצמבר 2020.

(2) ביום 21.5.2015 הנפיקה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 21.5.2015, על פי תשקיף מדף של אפריקה מגורים מיום 29.8.2013, 192,969,000 אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ג'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרס 2017; (ב) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרס 2018; (ג) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרס 2019; (ד) 19% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרס 2020; (ה) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרס 2021; ו- (ו) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרס 2022.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 192,969 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 191,230 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה אפריקה מגורים לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים לא יפחת מ- 450 מליון

ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%. בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטיה באמות המידה הפיננסיות.

ביום 24.5.2016, הנפיקה אפריקה מגורים 60,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת, בתמורה לסך של כ- 61.74 מליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי (המשך)

- (2) (המשך)
ביום 24.5.2017, הנפיקה אפריקה מגורים 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, במחיר של 104.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 104.8 מליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.
ליום 31 בדצמבר, 2020 אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות.
- (3)
ביום 19.12.2017 הנפיקה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 18.12.2017, על פי תשקיף מדף של אפריקה מגורים מיום 25.08.16, 204,753,000 אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ד'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרס 2019; (ב) 35% מיתרת הקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרס 2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרס 2024; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרס 2025;
תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 204,753 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 202,881 אלפי ש"ח.
בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה אפריקה מגורים לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים לא יפחת מ- 620 מליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.
בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטיה באמות המידה הפיננסיות.
אפריקה מגורים התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים מתחת ל- 620 מליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים הינו פחות מ- 620 מליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, אפריקה מגורים תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבדים השוטפים.
ביום 13.2.2019 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 12.2.2019, בהתאם לתשקיף מיום 25.8.2016, אשר תוקפו הוארך עד ליום 24.8.2019, 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 96.1 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 105.7 מליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.
התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 103,709 אלפי ש"ח.
כמו כן, ביום 23.5.2019 הנפיקה אפריקה מגורים 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 38.88 מליון ש"ח, וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.
התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 38,650 אלפי ש"ח.
ליום 31 בדצמבר, 2020 אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי (המשך)

(4) ביום 9.2.2020 הנפיקה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 4.2.2020, על פי תשקיף מדף של אפריקה מגורים מיום 20.8.2019, 159,564,000 אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ה'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2025; ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2026 ו- 31.3.2027.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה אפריקה מגורים לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

אפריקה מגורים התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים הינו פחות מ- 730 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, אפריקה מגורים תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 159,564 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 158,114 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 26.8.2020 הקצתה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 24.8.2020, 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 996 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 129.4 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 128,296 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2020 אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(5) למחזיקי אגרות החוב של אפריקה מגורים (סדרות ב'-ד') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שאפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה. למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ה') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שלפידות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

באור 23 - אגרות חוב (המשך)

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2020:

ליום	
31 בדצמבר	
2020	
אלפי ש"ח	
129,799	2021 - חלות שוטפת
129,800	2022
130,691	2023
130,691	2024
344,031	שנה חמישית
(9,703)	ניכיון (בניכוי) הוצאות הנפקה
725,510	
855,309	

באור 24 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

שיעור ריבית		
ליום 31		
בדצמבר 2020		
2019	2020	%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
709,047	676,136	פריים בתוספת 1.6-2.8
41,306	54,552	1.65-2.6
(1,556)	-	
748,797	730,688	
(265,011)	(422,467)	
483,786	308,221	

הלוואות לזמן ארוך (ראה סעיף ה' להלן)
 אשראי בגין ליווי פיננסי של מלאי מקרקעין
 בניכוי עמלות ועלויות בגין הקצאת אשראי

בניכוי חלויות שוטפות

ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של ההתחייבויות לזמן ארוך:

ליום	
31 בדצמבר	
2020	
אלפי ש"ח	
422,467	חלות שוטפת
308,221	שנה שניה
730,688	

באור 24 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

- ג. למידע בדבר בטחונות ושעבודים, ראה באור 27.
- ד. למידע בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה באור 28א'12.
- ה. החברה הינה צד להסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי והלוואות מיום 13 באוגוסט, 2015, כפי שתוקן בימים 22 בנובמבר, 2017 ו- 8 בספטמבר, 2019 ("הבנק" ו- "הסכם המימון", בהתאמה). במסגרת הסכם המימון, העמיד הבנק לחברה מימון כמפורט להלן:
- (1) מסגרת אשראי לזמן קצר בסכום של 50 מיליון ש"ח, אשר נשאה ריבית שנתית של פריים בתוספת מרווח של 1% והייתה בתוקף עד ליום 8 בספטמבר, 2019. מסגרת האשראי האמורה בוטלה במסגרת תיקון הסכם המימון מחודש ספטמבר 2019.
 - (2) הלוואה בסך של 224 מיליון ש"ח אשר ניתנה לצורך רכישת אפריקה מגורים, לתקופה של עד 7 שנים, אשר תיפרע (קרן וריבית) ב- 7 תשלומים שנתיים שווים עד לחודש אוגוסט 2022. ההלוואה האמורה נושאת ריבית שנתית משתנה של פריים בתוספת מרווח של 1.9%. ליום 31 בדצמבר 2020 החברה פרעה את ההלוואה במלואה.
 - (3) הלוואה בסך של 96 מיליון ש"ח לתקופה של עד 7 שנים, אשר תיפרע (קרן וריבית) בתשלום אחד בחודש אוגוסט 2022 ותישא ריבית שנתית משתנה של פריים בתוספת מרווח של 1.9%. ליום 31 בדצמבר 2020 החברה פרעה את ההלוואה במלואה.
 - (4) הלוואה בסך של 30 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים, אשר תיפרע (קרן וריבית) ב- 10 תשלומים שנתיים שווים ותישא ריבית צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת מרווח של 3.23%. ליום 31 בדצמבר 2020 החברה פרעה את ההלוואה במלואה.
- כמקובל בהסכמים מסוג זה, נקבעו בהסכם המימון הוראות מקובלות ביחס לתוספת ריבית במקרה של הפרת ההסכם, ריבית פיגורים, עילות להעמדה לפירעון מיידי וכיו"ב. כמו כן, נקבעו התניות פיננסיות מקובלות בהסכמים מסוג זה על החברה ועל אפריקה מגורים וכן תנאים נוספים מקובלים, כגון התחייבויות בקשר עם תשלומים לבעלי עניין וכדומה. במסגרת הסכם המימון נקבעו אף הוראות להאצת פירעון ההלוואה. להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המימון, החברה שיעבדה את מניותיה באפריקה מגורים לרבות את כל פירותיהן וכן שעבדה החברה חלק מהתקבולים שישולמו לה מחברת נתיבי היובל בע"מ, חברה כלולה של החברה הפועלת בתחום קבלנות התשתיות. במסגרת הסכם המימון חלו על החברה אמות מידה פיננסיות הדומות במהותן לאמות המידה שהוסכמו ועתידות לחול על החברה במסגרת מתווה המימון החדש (כהגדרתו להלן) (למעט שינויים בגובה ההון הנדרש, שיעור ההון העצמי ממאזן ויחס חוב נטו לבטוחות).
- ביום 8 בספטמבר 2019 החברה התקשרה בהסדר עם הבנק, המתקן את הסכם המימון, על פיו הבנק העמיד לחברה אשראי חוץ מאזני נוסף שיאפשר לה להתנהל במהלך עסקים רגיל. להלן עיקרי ההסדר:
- (1) מסגרת האשראי לזמן קצר שעמיד הבנק לחברה (כמפורט בס"ק 1 לעיל) בוטלה.
 - (2) הבנק העמיד לחברה אשראי חוץ מאזני שיאפשר לה להתנהל במהלך עסקים רגיל ולהעמיד ערבויות מכרז, ערבויות ביצוע וערבויות טיב בסכומים מצטברים של עד 350 מיליון ש"ח, ובלבד שהסכום אשר ינוצל לערבויות מכרז לא יעלה בכל עת על 310 מיליון ש"ח.
 - (3) במקרה של הסדר חוב תוך העברת השליטה באפריקה השקעות, הבנק ייתן את הסכמתו לחלוקה כדיבידנד בעין (לרבות שעבודן לטובת מחזיקי אגרות החוב) של עד 20% ממניות אפריקה מגורים, וישחרר לצורך כך את השעבוד על כמות המניות הנדרשת לצורך חלוקה/שעבוד כאמור. בעקבות הסדר החוב באפריקה השקעות (ר' באור ג' לעיל), הבנק הסכים למכירת המניות וחלוקת הדיבידנד כאמור.

באור 24 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ה. (המשך)

(4) ככל שההלוואה המתוארת בסעיפים (2), (3) לעיל תיפרע, דבר שיאפשר הסרת השעבוד על מניות אפריקה מגורים, הוסכם כי השעבוד על מניות אפריקה מגורים לא ישוחרר במלואו אלא ימשיך לחול (להבטחת מסגרת הערבויות החדשה) ביחס למניות ששוויין יעמוד על סכום השווה ל- 100% מסך מסגרת הערבויות האמורה, כפי שתהיה בכל עת, כאשר סטייה ביחס זה בשיעור של עד 10% (קרי כל עוד נשמר יחס של 90% עד 110%) לא תחייב בתוספת או תזכה בשחרור של מניות אפריקה מגורים המשועבדות. במקרה כאמור, יתרת אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים, תהא חופשית ללא כל מגבלה על עבירות או שעבודן. כמו כן, הבנק יסכים לקבלת בטוחה נזילה (כחלופה ו/או השלמה למניות אפריקה מגורים המשועבדות) של פיקדון כספי משועבד בשיעור של 50% ממסגרת הערבויות המנוצלת (אשר חורגת מיחס הכיסוי בשעבוד בהתאם למנגנון המתואר לעיל). למועד הדוח, ההלוואה כאמור נפרעה והוסר השעבוד על מניות אפריקה מגורים.

לאחר תאריך המאזן במועד השלמת ההנפקה, חדלה החברה מלהחזיק במניות אפריקה מגורים, המשועבדות כאמור, ומניות אלו הועברו לאפריקה השקעות ו/או חברה בשליטתה, כמו כן התחייבו אפריקה השקעות וכן החברה שבשליטתה, כי ככל והדבר יידרש, היא תעמיד את מניות אפריקה מגורים, כולן או חלקן, כבטוחה לטובת הבנק, בתקופת הביניים החל ממועד ההנפקה ועד למועד התקשרותה של החברה בהסכם מימון חדש (בהתאם לעקרונות המפורטים בבאור 12'28 להלן או בתנאים אחרים שיוסכמו בין החברה לגופים המממנים, כולם או חלקם).

ו. בחודש אוגוסט 2018 נחתם הסכם הלוואה בין השותפים בביצוע פרויקט הרכבת הקלה בת"א (החברה וחברה זרה, CCECC) ובין מוסד בנקאי (להלן: "הבנק"), הסכם ההלוואה הינו בקשר עם רכישת ציוד כבד (מכונות TBM וציוד עזר אחר) מחברה גרמנית. חברת ביטוח סיכוני אשראי בגיבוי ממשלת גרמניה (HERMES, להלן: "הרמס") נתנה את אישורה למתן הלוואה בגובה עד 85% משווי הציוד הנרכש. מבנה הסכם ההלוואה הינו מבנה לפיו הבנק שמשמש כסוכן וכגוף המלווה חתם על הסכם ההלוואה מול החברה (בגיבוי ערבות של CCECC על חלקה בשותפות) לפיו עפ"י אישור הרמס, יועבר סכום ההלוואה לשותפות דניה - CCECC. סך הציוד הנרכש שבגיניו התקבל האישור על ההלוואה הינו כ- 23 מליון אירו. סכום ההלוואה עפ"י הסכם ההלוואה הינו כ- 20.7 מליון אירו. ההלוואה התקבלה ב- 13/9/2018 והיא תוחזר ב- 7 תשלומים שווים חצי שנתיים החל מ- 27/9/2018. ההלוואה נושאת ריבית EURIBOR + 0.7% ונושאת פרמיה ששולמה להרמס ועמלות שונות. בהתאם להסכם ההלוואה, ההלוואה תוחזר על ידי העסקה המשותפת. במידה והעסקה המשותפת לא תעמוד בפירעון ההלוואה, רשאי הבנק לדרוש את פירעונה המלא מכל אחד מהשותפים. נכון למועד הדוחות הכספיים היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה עומדת ע"ס 6 מליון אירו (חלק החברה כ- 11 מליון ש"ח).

באור 25 - הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. ההרכב:

שיעור ריבית	ליום	ליום
ליום 31	31 בדצמבר	31 בדצמבר
בדצמבר 2020	2020	2019
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
0-2.56	-	49,181
הלוואות מאחרים		
1.45-3.73	132,005	126,667
הלוואות מאחרים (1)		
1.6	36,429	35,757
הלוואות מאחרים (2)		
8	9,840	9,898
התחייבות בגין חכירה מימונית - צמוד למדד		
2.10-4.52	55,617	66,550
התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה		
	-	1,826
התחייבויות בגין ערבויות		
	(19,923)	(21,772)
בניכוי חלויות שוטפות של התחייבות חכירה		
1.45-8	(3,349)	(3,221)
בניכוי חלויות שוטפות		
	210,619	264,886

ב. מידע נוסף

- (1) ביום 15.1.2015, נחתם הסכם למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה בין אפריקה מגורים ואפי נכסים לבין גוף מוסדי. לפרטים בדבר הסכם המימון ראו באור 17א' לעיל.
- (2) לפרטים ראה באור 16ד' (5).

ג. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות:

ליום	ליום
31 בדצמבר	31 בדצמבר
2020	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,272	2021 - חלות שוטפת
17,294	2022
16,953	2023
4,345	2024
172,027	שנה חמישית ואילך
210,619	
233,891	

* החלות השוטפת של התחייבויות החכירה עומדות על 19,923 אלפי ש. סכום ההתחייבויות בגין החכירה לשנים 2022-2024 הינו 28,290 אלפי ש. ובגין השנה החמישית והלאה הסכום הינו 7,404 אלפי ש.

* בשנת 2020 תזרים המזומנים מפרעון התחייבות בגין הסדר החכירה עומד על 31,074 אלפי ש.

באור 26 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות לטווח קצר.

א. הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

ליום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
70,986	83,728
57,212	68,079
13,774	15,649
13,774	15,649
13,774	15,649

ערך נוכחי של מחויבויות
 שווי הוגן של נכסי התכניות

התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת

מוצג בסעיף התחייבויות שאינן שוטפות:
 התחייבויות בשל הטבות עובדים

ב. הנחות אקטואריות

2020	2019
%	%
2.1	1.9
2.1	1.9
1.4	1.4

שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר
 תשואה צפויה על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר
 שיעור עלויות שכר עתידיות

ההנחות בדבר שיעור התמורה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמורה מקובלים. שיעור התשואה ארוך הטווח הכולל הצפוי על נכסים שווה לריבית ההיוון.

ג. הסכמים קיבוציים

החברה חברה בהתאחדות הקבלנים והבוני ישראל, ולכן על העובדים אשר עובדים במקצועות הבנייה, בדרג מנהל עבודה ומטה ואשר אינם עובדים בתפקיד משרדי, חל ההסכם הקיבוצי הכללי לעובדים בענפי הבניה, התשתיות, צמ"ח, עבודות ציבוריות ושיפוצים אשר נחתם בין התאחדות בוני הארץ לבין הסתדרות העובדים הכללית, שהינה ארגון העובדים היציג של עובדי החברה ("ההסכם הקיבוצי הכללי"). בימים 6 באפריל 2017, 26 במרס, 2018 ו- 27 לנובמבר 2018 נחתמו תוספות להסכם הקיבוצי הכללי שעניינן תנאי העסקה ושכר, הפרשות לפנסיה ובטיחות (ההסכם הקיבוצי הכללי והתוספות לו להלן יחדיו: "ההסכם הקיבוצי"). עיקרי ההסכם הקיבוצי הינם כדלקמן:

- (1) ההסכם הקיבוצי נכנס לתוקף ביום 1 בנובמבר, 2015 ועל פי נוסחו, הוא בתוקף לתקופה בת 3 שנים. לעמדת החברה ההסכם הקיבוצי עודנו בתוקף מכוח סעיף 13 לחוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957, לפיו הסכם קיבוצי לתקופה מסויימת שתמה תקופת תוקפו, ואחד מבעלי ההסכם לא הודיע לצד השני במועד הנכון ובכתב על גמר תוקפו, יוסיף להיות בר-תוקף.
- (2) במסגרת ההסכם הקיבוצי על החברה החובה, בין היתר, להעניק לעובדים כאמור פנסיה מקיפה (תקציב של 19.7% בקרן חדשה, ושל 20.5% בקרן "ותיקה"), ולגבי עובד המבוטח בקופת גמל או ביטוח שאינה קרן פנסיה – בתקציב של 22.3% (ובתוספת רכישת ביטוח מפני אובדן כושר עבודה בשיעור של 2.5% או בשיעור אשר יקנה לעובד גמלת אובדן כושר בגובה 75% מהשכר, הנמוך מבין השניים); הכל ממועד כניסתה לתוקף של התוספת להסכם הקיבוצי מיום 26 במרס, 2018 ואילך. כמו כן, משמר ההסכם הקיבוצי את זכויות הביטוח בקרן פנסיה מקיפה ותיקה כפי שהיו לעובדים ערב כניסתו של ההסכם הקיבוצי לתוקף.

באור 26 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. הסכמים קיבוציים

- (3) עוד נקבע בהסכם הקיבוצי, כי על החברה לבצע הפרשות לקרנות השתלמות, כדלקמן:
- מנהלי עבודה – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 7.5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבוננו.
 - מנופאי צריח – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבוננו.
 - יתר העובדים לגביהם חל ההסכם הקיבוצי – עובדים בעלי ותק של בין 3 ל- 6 שנים בענף הבניה בישראל (מבלי לקשור את הותק למועד כניסתו של ההסכם לתוקף), זכאים להפרשה של 2.5% על חשבון החברה ו- 1% על חשבונם. עובדים בעלי ותק של 6 שנים או יותר יהיו זכאים להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבונם.
- לגבי עובדים הכפופים להוראות ההסכם הקיבוצי ואשר הועסקו בחברה טרם כניסתו לתוקף, ממשיכים עובדים אלו להיות זכאים לזכויות להם היו זכאים טרם כניסתו של ההסכם הקיבוצי לתוקף, ככל והן עדיפות ביחס לזכויות מכוח ההסכם הקיבוצי. למועד הדוח יחסי העבודה בחברה תקינים.

באור 27 - שעבודים ובטחונות

2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>1,571,658</u>	<u>1,471,672</u>
<u>363,933</u>	<u>248,688</u>

התחייבויות מובטחות של החברה:

היקף אשראי המובטח בשעבוד לרבות אשראי בגין ליווי פיננסי

ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

כבטוחה להעמדת אשראים שקיבלה החברה מתאגיד בנקאי, שיעבדה החברה עד ליום 25.2.21 את זכויותיה בחברת אפריקה מגורים. בנוסף, כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלה אפריקה מגורים מבנקים, שועבדו זכויותיה של אפריקה מגורים בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין ושעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדירה. בחלק מהפרויקטים שיעבדה אפריקה מגורים בנוסף גם כספים, שטרות וניירות ערך המופקדים בבנק, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הצידוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט. לעניין שעבודים צפויים ככל שיהיו לפי הסדר המימון המתגבש, ראו סעיף באור 24' לעיל.

באור 28 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות ובטחונות

1. במסגרת פעילותה כקבלן מבצע נדרשת החברה לעתים להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבות לטיב העבודות, ערבות כנגד קבלת מקדמה ממזמין וערבות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, נדרשת החברה במכרזים מסויימים להמציא ערבויות לשם הבטחת השתתפותה במכרזים אלו.
- א. ליום 31 בדצמבר, 2020 וליום 31 בדצמבר 2019, סך הערבויות (לא כולל ערבויות טיב עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות) שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 980 מיליון ש"ח וכ- 996 מיליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום 31.12.19	ליום 31.12.20	
984.6	963.1	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
1.2	0.6	ערבויות חברת האם
10.1	16.7	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים **
995.9	980.4	סה"כ ערבויות

- * לא כולל ערבויות ביצוע בקשר עם פרויקטים לייזום וביצוע למגורים בישראל בהם החברה היא היזם (לבד או ביחד עם שותפים), העומדות על סך של כ- 18 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020 ושל כ- 17 מיליון ש"ח ליום 31.12.2019. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 8 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020 ובכ- 7 מיליון ש"ח ליום 31.12.2019.
- ** לא כולל התחייבות של אפריקה השקעות כנגד ערבות מקדמה של CCECC ברכבת הקלה.

- ב. במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת החברה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות ליום 31.12.2020 עומדת על סך של כ- 323 מיליון ש"ח וכ- 389 מיליון ש"ח ליום 31.12.2019.

2. במסגרת פעילותה של חברת הבת אפריקה מגורים בתחום יזמות ופיתוח מקרקעין, נותנת אפריקה מגורים, להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. אפריקה מגורים מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת אפריקה מגורים, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, אפריקה מגורים מקבלת ערבויות מהחברה. לתום תקופת הדיווח, אפריקה מגורים נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך כ- 2,145 מיליון ש"ח.

3. כנגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו, נכון ליום אישור הדוחות הכספיים, תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 338 מיליון ש"ח (סך של כ- 27 מיליון ש"ח הינו בגין תביעות שנובעות ממגזר פיתוח מקרקעין) הקשורות בעיקר לעסקות בניה אשר בגין תנאי ביצוען, טיבן ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים. הנהלת החברה וחברות מאוחדות, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלו מיועציה המשפטיים, ערכו בגין הפרשות בסך של כ- 54 מיליון ש"ח (מתוכם סך ההפרשות בגין ליקויי בניה, מסתכמות בסך של כ- 34 מיליון ש"ח). לדעת הנהלת החברה והחברות המאוחדות סכום ההפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל.
- לקבוצה ישנן תביעות נוספות המכוסות על ידי חברת ביטוח המבטחת את הקבוצה והקבוצה נושאת לגביהן בסכום ההשתתפות העצמית בלבד, בסכומים לא מהותיים. בגין התביעות המכוסות על ידי הביטוח, ערכה החברה הפרשות מתאימות וזקפה שיפוי בגין ההפרשות כאמור בסך של כ- 81 מיליון ש"ח (לענין הפרשה בנוגע לקריסת חניון הברזל, ראה סעיף 4 להלן).

באור 28 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

4. ביום 5.9.2016, במהלך ביצוע עבודות ההקמה של חניון "הברזל" (להלן: "החניון") ברמת החייל, תל-אביב, עבור אפי נכסים (להלן "הזכייני"), קרסו חלקים מהחניון ("האירוע"). כתוצאה מכך נהרגו 6 אנשים ונפצעו למיטב ידיעת החברה 18 אנשים, עבודות ההקמה בחניון נעצרו וזאת עד להשלמת הבדיקות על ידי הגופים המוסמכים ורשויות האכיפה. במהלך שנת 2017 הגיעו הזכייני, החברה ועיריית תל-אביב - יפו להסכמות לפיהן, בין היתר, יחודשו העבודות להקמתו מחדש של החניון (להלן: "העבודות") ותנאים מסחריים נוספים. במסגרת ההסכמות עם הזכייני סוכם כי אין בהן כדי לגרוע מטענותיו או זכויותיו של מי מהצדדים, על פי הסכם הקבלנות שנחתם בין החברה לזכייני להקמתו של החניון, לרבות בקשר עם האירוע.
- ביום 6.11.2018 התקבל היתר הבניה להקמתו מחדש של החניון, והחברה החלה בביצוע העבודות. בסוף חודש אוקטובר 2020 נמסר הפרויקט לזכייני לאחר שהתקבל אשור אכלוס ולמיטב ידיעת החברה, הפעלתו של החניון החלה.
- החברה הגיעה להסכמה עם חברת הביטוח על גובה השיפוי בקשר לנזק הרכוש, שנבע כתוצאה מהאירוע, סכום השיפוי התקבל בידי הבנק המממן מטעם המזמין וישמש את החברה בהמשך עבודת ההקמה מחדש.
- בנוסף יצויין כי החל מחודש ספטמבר 2016 התנהלה חקירת אירוע קריסת חניון הברזל על ידי משטרת ישראל. החקירה התנהלה, בין היתר, כנגד בעלי תפקידים שונים בחברה, לרבות מנכ"ל החברה. לאחר שנשקלה העמדתם לדין של החברה ומנכ"ל החברה בנושא, לרבות קיומו של שימוע, הודיעה פרקליטות מחוז תל אביב לחברה ולמנכ"ל ביום 3.12.2020 על סגירת התיקים הפליליים כנגדם בקשר עם קריסת החניון. ביום 13 בינואר 2021 נודע לחברה כי הוגש ערר על ההחלטה לסגירת התיק כנגד החברה ונושאי המשרה בה. על פי ייעוץ משפטי שקיבלה החברה, אין לפונים זכות בדין להגשת הערר.
- יצויין, שהתביעות והחשיפות בקשר עם פגיעות נפש ונזקי גוף, ועלויות נלוות נוספות, מתנהלות מול חברות הביטוח באופן שוטף.
- החברה, עפ"י אומדנים שביצעה, אינה נדרשת לעדכן את ההפרשה שזקפה בעבר בגין הנזקים וההוצאות הצפויות.
5. ביום 9 באפריל 2018 הגיש קבלן משנה של החברה כתב תביעה כנגד החברה וכנגד רשות שדות התעופה (להלן: "רש"ת") על סך של כ- 27 מליון ש"ח.
- כתב התביעה הוגש בקשר לתביעת סכומים המגיעים כביכול לקבלן בקשר עם עבודות שביצע בפרויקט שדה התעופה הבינלאומי בתמנע, ע"ש אילן ואסף רמון, עבור רש"ת.
- נראה כי לחברה טענות לשם הדיפת התביעה ו/או חלקה, וכן לקבלת כספים מאת רש"ת בקשר עם העבודות נושא התביעה. החברה בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, כללה, במסגרת הדוחות הכספיים, הפרשה נאותה בספריה.
6. בחודש דצמבר 2018, נודע לחברה על תביעה של נציגות דיירים בפרויקט שרונה בת"א כנגד מזמין העבודה בהיקף של כ- 59 מליון ש"ח. החברה ביצעה הערכה להיקף השפעת ליקויי הבנייה שעשויים להיות מיוחסים לתחום אחריותה ובהתאם בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, כללה במסגרת הדוחות הכספיים, הפרשה נאותה בספריה.
7. בחודש ינואר 2019 הוגשה תביעה כנגד היזם וחברת בת של החברה (להלן: "דנייה ארה"ב") על ידי חברה אשר רכשה בניין מהיזם, ואשר דנייה ארה"ב שימשה הקבלן המבצע של אותו בניין. טענות התובעת כנגד דנייה ארה"ב ואחרים הינן: (1) fraudulent inducement; (2) הסתרה במרמה; (3) מצג שווא ברשלנות; (4) הפרת חוזה; (5) הפרת אחריות (6) רשלנות. התובעת דורשת נזק בסכום של כ- 20 מליון דולר, אבל קיימות אינדיקציות כי היא מוכנה להתפשר על קבלת סכום נמוך באופן משמעותי.
- דנייה ארה"ב הגישה דרישות לשיפוי לתשעה קבלני משנה ולחברות הביטוח שלהם. נכון למועד זה שתיים מחברות הביטוח קיבלו את הדרישה, שאר חברות הביטוח דחו את הדרישה או עדיין בוחנות אותה. בנוסף הגישה דנייה ארה"ב הודעות צד ג' כנגד תשעה מקבלני המשנה. שמונה מתוך תשעת קבלני המשנה התייחסו להודעה וכנגד הקבלן הנותר הוגשה בקשה למתן החלטה בהעדר התייחסות.

באור 28 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

7. (המשך)
בקשה לסילוק על הסף של התביעה כנגד דנייה ארה"ב הוגשה בטענה שדנייה ארה"ב לא היתה צד להסכם מכירת הבניין ובטענה שלא קיימת זיקה חוזית בין דנייה ארה"ב לתובעת. בית המשפט דחה חלקית את בקשת דנייה לסילוק על הסף, תוך סילוק על הסף של עילת התביעה של הפרת אחריות. הודעת ערעור על החלטה זו של בית המשפט הוגשה ביום 5 בנובמבר, 2020 ובכוונת החברה להגיש בקשה לעיכוב הליכים עד למתן החלטה בערעור הנ"ל. בנוסף, בימים אלה, משלימים הצדדים בדיקות מומחים.
- לדנייה ארה"ב כיסוי ביטוחי בגין האירועים הנ"ל. עם זאת, ישנן טענות מסוימות שאינן חוסות תחת הכיסוי הביטוחי הקיים של דנייה ארה"ב, אשר מביאות לחשיפה מסוימת. יחד עם זאת, עורכי הדין של דנייה ארה"ב סבורים כי בהתבסס על המידע הקיים ברשותם, חלק מהטענות אינן מבוססות ועשויות להידחות והם פועלים לסלק עילות אלה, באמצעות משא ומתן או אמצעים משפטיים אחרים, על מנת להבטיח חשיפה מינימלית ו/או הסרת פוטנציאל החשיפה של דנייה ארה"ב ככל הניתן.
- להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהתבסס על יועציה המשפטית, יותר צפוי מאשר לא כי דנייה ארה"ב לא תידרש למשאבים כלכליים בסכומים שהינם מהותיים על מנת לסלק את התביעה ולפיכך בדוחות כספיים אלו לא נכללה הפרשה בגין התביעות הנ"ל.
8. ביום 25 ביוני 2020 הגיש קבלן משנה (להלן: "קבלן המשנה") כתב תביעה נגד החברה ונגד אסותא אשדוד בע"מ (אשר יכוננו להלן, בהתאמה: "דנייה", "אסותא", ויחדיו: "הנתבעות"), בטענה כי עליהן לשלם לו סך כולל של כ- 65 מליון ש"ח, שהועמד על ידי התובעת לצרכי אגרה על סך של 30 מליון ש"ח מועד הגשת כתב ההגנה קבוע ליום 24 בספטמבר 2020. עניינה של התביעה הוא בקשר עם הטענה לתשלום יתרת החוב הנטען של הנתבעות לקבלן המשנה בגין העבודות בפרויקט ובגין העלויות העודפות והנזקים שנגרמו לו לטענתו, בהתאם לחשבון הסופי שהגיש.
- להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהתבסס על יועציה המשפטית, יותר צפוי מאשר לא כי החברה לא תידרש למשאבים כלכליים בסכומים שהינם מהותיים על מנת לסלק את התביעה ולפיכך בדוחות כספיים אלו לא נכללה הפרשה בגין התביעות הנ"ל.
9. ביום 9.7.20 נחתם הסדר טיעון עם רשות התחרות, אשר לפיו הרשיע בית המשפט את החברה בעבירה של צד להסדר כובל לפי סעיף 47(א)(1) בצירוף סעיפים 2(א), 2(ב)(1), 2(ב)(3) ו-4, בתוספת סעיף 55א לחוק התחרות ובצירוף סעיף 23(א)(2) לחוק העונשין וגזר עליה את הקנס הקבוע בהסדר - בסך של מליון ש"ח אשר משולם ב-10 תשלומים החל מאוקטובר 2020. לגבי המנכ"ל, הסדר הטיעון כלל הרשעה בעבירה מופחתת בהתאם להוראת חיקוק של מנהל פעיל שהפר חובתו לפקח ולעשות כל שניתן למניעת העבירה.
10. בחודש ינואר 2018 החלה משטרת ישראל בחקירה כנגד החברה, מנכ"ל החברה ומנהלים נוספים, בקשר עם חשד לביצוע עבירות של מתן שוחד, הלבנת הון ועבירות מס. עוד יצוין, כי לחברה נמסר כי במהלך חקירתו הכחיש מנכ"ל דנייה סיבוס את החשדות נשוא החקירה המשטרתית מכל וכל.
- ביום 21.3.2019 התקבל אצל החברה, מנכ"ל החברה ומנהל נוסף בקבוצת דנייה סיבוס מכתבי יידוע לחשוד מאת פרקליטות מחוז ת"א (מיסוי וכלכלה) לפיו תיק החקירה הועבר לעיונה של הפרקליטות.
- ביום 26.1.20 הומצאה לחברה, למנכ"ל החברה ולמנהל נוסף בקבוצת דנייה סיבוס, הודעת פרקליטות מחוז ת"א (מיסוי וכלכלה) על שקילת העמדתם לדין, בכפוף לשימוע, בעבירות מתן שוחד למתווך ולהלבנת הון, וכן, ביחס למנכ"ל החברה בלבד, בעבירת רישום כוזב במסמכי תאגיד. במהלך חודש יוני 2020 התקיימו שימועים בעניין ונכון למועד זה טרם התקבלה החלטה לעניין העמדה לדין.
- להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטית, אין בשלב זה השפעה מהותית של החקירה על הדוחות הכספיים.

באור 28 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

11. ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

- בחדש פברואר 2021 אישרה החברה את התקשרותה בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, אשר הינה בתוקף עד ליום 31 בינואר 2022, כדלקמן:
- (1) פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של אפריקה השקעות, החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, המוקמות ו/או נרכשות במהלך תקופת הביטוח, ובלבד שהחברה שולטת ב-50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה זכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב-50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.
 - (2) פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה השקעות, עברה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות יכוננו להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח.
 - (3) חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית (כאמור בסעיף 1 לעיל), מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חברות הקבוצה הינו זהה.
 - (4) הפרמיה השנתית לשנת 2021 ששולמה על ידי החברה עבור הביטוח המתואר לעיל עומדת על סך של כ-556 אלפי ש"ח (כולל פרמיה בגין הרחבה עבור כיסוי ביטוחי בקשר עם הליך ההנפקה).
 - (5) עד לחודש ינואר 2021 בוטחה אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בפוליסה בסיסית ופוליסה קבוצתית, כחברה פרטית, בתנאים כמתואר לעיל ותמורה לפרמיה שנתית בסך של כ-187 אלפי ש"ח.
 - (6) עד לחודש ינואר 2020 בוטחה אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בפוליסה בסיסית ופוליסה קבוצתית ביחד עם חברות נוספות מקבוצת אפריקה השקעות. בהתאם לתנאי הפוליסות שהיו בתוקף עד לאותו המועד, גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח היו 20 מיליון דולר וגבולות האחריות של הפוליסה הקבוצתית היו 50 מיליון דולר. חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית נעשתה על פי עקרונות דומים למתואר בס"ק (3) לעיל.
 - (7) כמו כן, החל מחודש ינואר 2020, עם השלמת הסדר החוב והעברת השליטה באפריקה השקעות, נכנסה לתוקף פוליסת Runoff לביטוח נושאי המשרה והדירקטורים של החברה, אשר הינה בתוקף עד ליום 20 בינואר 2027.

באור 28 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

11. ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה (המשך)

ב. שיפוי

בימים 20 בנובמבר 2011 ו-14 בדצמבר 2011 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות מראש לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה, על פיה התחייבה החברה לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה בקשר עם אירועים מסוימים המפורטים בכתב השיפוי, הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה. על פי כתב השיפוי, סכום השיפוי המירבי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (בכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי על פי החלטות שיפוי קודמות), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) עלפי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים כאמור. במסגרת כתב השיפוי לאירועים כאמור העניקה החברה שיפוי מראש גם לנושא משרה המכהן מטעם החברה או לבקשתה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך כלשהם, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגידים אחרים. ביום 17 ביוני 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור הדירקטוריון מיום 21 במאי 2012 את תיקון כתב השיפוי.

ביום 10 באוגוסט 2020 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון מיום 2 ביוני 2020, את הארכת תוקף כתב השיפוי האמור ועדכון כתב השיפוי כך שיכלול, בין היתר, שיפוי בגין הוצאות בקשר עם הליכים מנהליים על פי חוק ניירות ערך ועל פי חוק התחרות הכלכלית (לשעבר חוק הגבלים עסקיים). ביום 21 בינואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה (בכפוף להשלמת הרישום למסחר של החברה), את עדכון כתב השיפוי האמור. במסגרת החלטתם עודכנה רשימת האירועים (עילות השיפוי) המפורטים בכתב השיפוי. באותו המועד אושרה גם הענקת כתב השיפוי לה"ה יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה, ולאריאל שפיר ואמיר תירוש, המכהנים כנושאי משרה בבעלת השליטה בחברה.

ג. פטור

ביום 8 בדצמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, הענקת כתב פטור לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מאחריות לנזק שיגרם ו/או נגרם לחברה כתוצאה מהפרת חובת הזהירות כלפיה, לרבות בגין אירועים שאירעו טרם הענקת כתב הפטור, ולמעט כתוצאה מהפרת חובת זהירות בחלוקה או במקרה של "תביעה שכנגד" שהגישה החברה בעקבות תביעה של נושא המשרה. באותו המועד אושרה גם הענקת כתב הפטור לה"ה יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה, ולאריאל שפיר ואמיר תירוש, המכהנים כנושאי משרה בבעלת השליטה בחברה. בנוסף, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית באותו המועד הענקת פטור למר רונן גינזבורג, מנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים בקשר עם ההליכים המשפטיים שארעו טרם הענקת הפטור.

12. אמות מידה פיננסיות

א. לאחר תאריך המאזן במועד השלמת ההנפקה, הגיעה החברה להסכמות עקרוניות עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים") על מתווה מימון חדש, אשר יחליף, בין היתר, את הסדר המימון המתואר בבאור 24 לעיל (לעיל ולהלן: "מתווה המימון החדש"). יובהר כי בין החברה לבין הגופים המממנים טרם נחתמו הסכמים מחייבים וכי כניסתו לתוקף של מתווה המימון החדש, לרבות תנאיו, כפופים להגעה להסכמים מחייבים כאמור וכי יכול ויחולו שינויים בין המתואר להלן למתווה המימון הסופי כפי שייחתם, ככל שייחתם או שייחתמו הסדרים שונים עם מי מהגופים המממנים.

באור 28 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

12. אמות מידה פיננסיות (המשך)

א. (המשך)

להלן עיקרי ההסכמות העקרוניות כפי שהתגבשו עם הגופים המממנים במתווה המימון החדש, נכון למועד זה:

(1) הגופים המממנים יעמידו לחברה מסגרות אשראי חוץ מאזניות לערבויות אשר ניצולן יוגבל לסך של 1.3 מיליארד ש"ח. בין החברה לכל אחד מהגופים יחתם הסכם אשראי אשר יסדיר את היקף המסגרות שיועמדו על ידו מתוך המסגרת האמורה.

(2) לטובת הגופים המממנים יועמדו בטוחות הכוללות שעבוד על מניות של אפריקה מגורים וכן עם יתרות מזומנים בשווי שלא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח.

מכיוון ועם השלמת ההנפקה, חדלה החברה מלהחזיק במניות אפריקה מגורים, התחייבה אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה וכן חברה בשליטה המלאה, להעמיד, בעצמה ו/או באמצעות חברה בשליטה כאמור, לטובת החברה, למשך שנתיים ובכל מקרה לא יאוחר מיום 30 ביוני 2023, מניות אפריקה מגורים שישועבדו לטובת הגופים המממנים בשווי של 200 מיליון ש"ח ("תקופת ההתחייבות"). אופן חישוב שווי מניות אפריקה מגורים טרם הוסדר והוא יהיה כפי שיקבע במסמכי המימון שייחתמו, ככל שייחתמו, בהסכמת הגופים המממנים וכמות זו לא תותאם בעתיד לשינויים במחיר מניית אפריקה מגורים. במהלך תקופת ההתחייבות, יתרת הבטוחות יהיו מזומנים אשר יועמדו על ידי החברה בשווי של כ-200 מיליון ש"ח. יובהר כי במסגרת ההסכמות העקרוניות עם הגופים המממנים לא הוגבלה התקופה בה יכללו הבטוחות שעבוד על מניות אפריקה מגורים כאמור. בהתאם, עד לתום תקופת ההתחייבות האמורה, תפעל החברה לשחרור המניות המשועבדות חזרה לידי אפריקה השקעות ולצורך כך תנקוט בפעולות הנדרשות אל מול הגופים המממנים, לרבות בדרך של העמדת בטוחות חליפיות, ככל ויידרשו בטוחות כאמור, או לעדכון מתווה המימון או לחתימת מתווה מימון חלופי. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה עם אפריקה השקעות בהסכם להעמדת הבטוחות ראה באור 36.

בנוסף, תתחייב החברה כלפי הגופים המממנים לשעבוד שלילי, בכפוף לחריגים שיוסכמו בין הצדדים, כמקובל.

ב. להלן תמצית התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, כפי שחלות על החברה למועד זה מכוח הסכם המימון הקיים וצפויות לחול עליה על פי ההסכמות העקרוניות על פי מתווה המימון החדש:

- (1) ההון העצמי המוחשי של החברה (סולו) על פי הדוח הנפרד, לא יפחת בכל עת מסך של 500 מיליון ש"ח או משיעור של 20% מסך הנכסים.
- (2) לחברה לא יהיה הפסד נקי (עפ"י הגדרתו בהסכמים מול הבנק) במהלך יותר מחמישה רבעונים עוקבים, וההפסד הנקי המצטבר של החברה במהלך חמישה רבעונים עוקבים (או חלק מהם) לא יעלה בכל עת על 75 מיליון ש"ח.
- (3) חוב פיננסי נטו, לא יהיה גבוה מסך ההון העצמי המוחשי מוכפלים ב- 4.
- (4) התניות על חלוקת דיבידנד לחברת האם.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ג. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שחברת הבת אפריקה מגורים נדרשת לעמוד בהן ראו באור 23 ו- באור 17 לעיל.

באור 28 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות

1. (א) להלן צבר ההזמנות של החברה (במסגרת פעילותה כקבלן מבצע) שהינו הזמנות מחייבות אשר טרם הוכרו כהכנסות (במליוני ש"ח):

ייתרת צבר ליום 31 בדצמבר 2020	כניסות לצבר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	
8,548	5,305	ישראל
28	40	רומניה
47	96	ארה"ב
80	117	פולין
8,703	5,558	סה"כ

(1) צבר ההזמנות כולל סך של 899 מליון ש"ח עבור אפריקה מגורים ו/או שותפות של אפריקה מגורים.
(2) ייתרת הצבר אינה כוללת סך של כ- 905 מליון ש"ח, חלקה של החברה ביתרת הצבר של שותפות כלולה, לביצוע פרויקט התקשוב. ראה גם באור 4.28.

לענין פרויקט הנתיבים המהירים שנכלל בצבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2020, ראה באור 28.9.

ההכנסות הצפויות הינן סך של כ- 4,128 מליון ש"ח בשנת 2021, סך של כ- 2,641 מליון ש"ח בשנת 2022, סך של כ- 1,021 מליון ש"ח בשנת 2023, סך של כ- 740 מליון ש"ח בשנת 2024 וסך של 173 מליון ש"ח בשנת 2025 ואילך.

- (ב) בשנת 2020 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 436 יחידות דיור בהיקף של כ- 830 מליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 733 מליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 458 מליון ש"ח.

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב- 1,727 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 2,459 מליון ש"ח.

2. ביום 11.6.2015 נמסר לחברה על ידי חברת נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע"), כי הצעתה, יחד עם חברה בינלאומית (להלן: "החברה הזרה") אשר אינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במסגרת הסדר חוזי ייעודי שיוקם (ביחד, להלן: "השותפות") (החברה תחזיק ב- 49% מהזכויות בשותפות והחברה הזרה תחזיק ב- 51% מהזכויות בשותפות), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז לביצוע עבודות כריית "תחנת קרליבך" הממוקמת בחלק המערבי של הקו האדום - הרכבת הקלה בתל-אביב (להלן: "מכרז קרליבך"), שפרסמה נת"ע. בהתאם לתנאי מכרז קרליבך וההצעה שהוגשה, בגין העבודות המפורטות לעיל, תהיה זכאית השותפות לתמורה בסך של כ- 568 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם בהתאם לקצב ביצוען של העבודות האמורות. תקופת הביצוע הנה כ- 54 חודשים (בהתאם לאבני דרך אשר הוגדרו במסגרת המכרז), ממועד צו התחלת העבודה. השותפים העמידו ערבות ביצוע כמקובל. השותפות החלה בביצוע העבודות נשוא המכרז.
- בנוסף, ביום 21.12.2015 נמסר לחברה על ידי נת"ע כי הצעתה של החברה במסגרת השותפות, הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז לתכנון מנהרות ובניית תחנות תת-קרקעיות של החלק המזרחי של הקו האדום - הרכבת הקלה בתל אביב (להלן: "מכרז הקו האדום") שפרסמה נת"ע.
- במסגרת מכרז הקו האדום נדרשו המתמודדים להגיש הצעות לביצוע עבודות כאמור להקמת החלק המזרחי של הקו האדום, הכוללות בין היתר, בניית 3 תחנות תת קרקעיות, שתי מנהרות מקבילות באורך של כ- 3.5 ק"מ כל אחת בשיטת TBM - Tunnel Boring Machine מפורטל הדיפו ועד תחנת בן גוריון, ומפורטל שנקר ועד לשני מעברים מקשרים מערבית לצומת גהה, וכן לבניית מנהרה מקשרת נוספת באורך של כ- 400 מטר, מפורטל שנקר ועד תחנת אם המושבות, בשיטת NATM - New Austrian Method.
- בהתאם לתנאי מכרז הקו האדום וההצעה שהוגשה, תמורת העבודות מוערכת בסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלקה של החברה כ- 0.8 מיליארד ש"ח), אשר ישולמו בהתאם לקצב ביצוען של העבודות האמורות.

באור 28 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

2. (המשך)

תקופת הביצוע הינה כחמש שנים וחצי (בהתאם לאבני דרך אשר הוגדרו במסגרת המכרז), זאת החל מיום 29.12.2015 (מועד החתימה על הסכם מחייב). כמו כן, השותפים העמידו ערבות ביצוע כמקובל במכרזים מסוג זה.

ביום 16.7.2015 ניתן צו התחלת עבודה בפרויקט הקמת תחנת קרליבך כחלק מביצוע פרויקט הרכבת הקלה הקו האדום – המקטע המערבי, וביום 15.1.2016 ניתן צו התחלת עבודה בפרויקט הרכבת הקלה הקו האדום – המקטע המזרחי (בהתאמה להלן: "תחנת קרליבך" ו-"הקו המזרחי"). בהתאם החלה השותפות בביצוע עבודות ההקמה, ונכון למועד הדוח בוצעו עבודות בהיקף של כ- 654 מליון ש"ח (חלק החברה כ- 320 מליון ש"ח), אשר מהווים כ- 30% מסך היקף העבודות.

ביום 5 באוגוסט 2018 חתמה השותפות עם נת"ע על עקרונות מוסכמים להסכם (תוספת 3) (להלן: "ההסכם") בדבר השמטת עבודות הנמצאות תחת היקף העבודה החוזי של פרויקט הקו המזרחי (להלן: "העבודות שהוסרו") וכי קבלן אחר המועסק על ידי נת"ע יבצע את העבודות שהוסרו.

בהסכם נקבע, בין היתר, כי השותפות תהיה רשאית לתבוע את נת"ע בגין הוצאות הנובעות מהעבודות שהוסרו ומסירתן לקבלן אחר, אולם סכום הפיצוי לטובת השותפות לא יעלה על 95 מליון ש"ח. נת"ע תהא רשאית לתבוע את השותפות בגין נזקים והוצאות נוספות שנגרמו לה, אולם סכום הפיצוי לטובת נת"ע לא יעלה על 95 מליון ש"ח - הכל במגבלה ובהוראות המפורטות בהסכם.

החברה מעדכנת כי בין המיזם המשותף, ציינה סיביל דניה מיזם משותף (מורכב מחברת דניה סיבוס בע"מ ו-CCECC הסינית), לבין חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ, מזמינת העבודות בפרויקטים לביצוע תחנת 'קרליבך' במקטע המערבי של הקו האדום במטרופולין תל אביב ("תחנת קרליבך") ולביצוע המקטע המזרחי של הקו האדום במסגרת פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן ("המקטע המזרחי"), נחתם הסכם להסדרת טענות הצדדים בקשר עם העבודות שבוצעו עד כה והסכמות ביחס לעבודות שונות.

במסגרת ההסכם בין הצדדים, סוכמו לוחות זמנים מעודכנים לביצוע אבני הדרך עד להשלמת הפרויקטים הנ"ל, לרבות הסדר קנסות מעודכן בגין עיכובים (ככל שיווצרו) בלוחות הזמנים המעודכנים.

כמו כן, סוכם על המרה של מחיר החוזה, מדידתו ותשלומים למיזם המשותף בגין ביצוע עבודותיו, מכתב כמויות למחיר סכום כולל (סכום "פאושלי"), (1) אשר בקשר למקטע המזרחי אושר כתב הכמויות בהתאם להסכמות עקרוניות בין הצדדים, (2) ובקשר לפרויקט קרליבך, יהא כפוף לאפשרות המזמין לתקף את הסכום הפאושלי המוסכם, בכפוף לבוררות המתנהלת בין הצדדים. בנוסף סוכמה תוספת תשלום בגין עבודות חריגות (תוך החרגת טענות בקשר לגריעת העבודות במשולש גהה) בכל אחד מהפרויקטים, לרבות מנגנון בגין הגשת עבודות חריגות (ככל שתהיינה) ואישורן, במסגרת המשך הביצוע של הפרויקטים הנ"ל. החברה צופה כי המיזם המשותף יעמוד בלוחות הזמנים המעודכנים שנקבעו בהסכם שצוין לעיל, לביצוע אבני הדרך עד להשלמת הפרויקט.

3. בשנת 2015 התקשרה החברה ביחד עם צד שלישי (שאינו קשור לקבוצת החברה) (בס"ק זה להלן ביחד: "קבלן ההקמה") בהסכם עקרונות עם אפי נכסים ביחד עם שותפה (בס"ק זה להלן ביחד: "המציעה"), לפיו יהווה קבלן ההקמה את קבלן ההקמה המוצע במסגרת הצעה שהוגשה על ידי המציעה לצורך השתתפותה בהליכי מיון מוקדם במסגרת מכרז למימון, תכנון, הקמה והפעלה של קריית התקשוב של צה"ל בנגב. הוסכם, כי ככל שתוכרז המציעה כמציע מתאים, במסגרת המכרז העיקרי, ינהלו הצדדים משא ומתן על תנאי הצעתו הכספית של קבלן ההקמה ועל פרטי ההסכם שייחתם עם קבלן ההקמה, במסגרת המכרז, על בסיס עיקרון של קיום מלוא מחויבויות המציעה (Back to Back), בעניין הקמת הפרויקט.

ביום 6.6.2017 הגישה המציעה הצעה במסגרת המכרז כאמור. ביום 25.6.2018 נמסר למציעה, אפי נכסים, ביחד עם שותפה צד ג', (להלן: "חברת הפרויקט") על זכייתה במכרז.

באור 28 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

3. (המשך)
המכרז נשוא הפרויקט, הינו מכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של הפרויקט בשטח של כ- 180 אלפי מ"ר מתוכם כ- 170 אלפי מ"ר בנוי, לתקופת זיכיון של עד 25 שנים (לרבות תקופת ההקמה). המכרז כולל את הקמתם של מבני משרדים, מתקנים לרווחת הפרט, חדרי אוכל ומגורים, מתחמי הדרכה ועוד. תקופת ההקמה צפויה לעמוד על עד כ- 60 חודשים. בהמשך להתקדמות הליך המכרז ואבני הדרך, ביום 4.11.2018 חברת הפרויקט התקשרה בהסכם הזיכיון עם מזמינת העבודות במכרז.
החברה ביחד עם שותפה צד ג', התאגדו כשותפות רשומה אשר תשמש כקבלן ההקמה של הפרויקט.
עלויות הפרויקט בתקופת ההקמה הינם בסך של כ- 1.9 מליארד ש"ח (חלק החברה כ- 950 מליון ש"ח). העבודות בפרויקט החלו עד וכולל שנת 2020 היו בהיקף לא מהותי.
4. ביום 12.11.2019, התקשרה החברה בהסכם מיזם משותף עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "אלקטרה"), לביצוע עבודות הקבלנות בפרויקט "LANDMARK TEL AVIV", בסמוך למתחם שרונה בתל אביב (להלן: "הסכם המיזם" ו- "הפרויקט", בהתאמה).
יצוין, כי קודם להתקשרות בהסכם המיזם משותף, התקשרה אלקטרה בהסכם קבלנות עם אפי נכסים בע"מ ומליסרון בע"מ (ביחד, להלן: "המזמינות"), אשר מחזיקות בפרויקט, לפיו תעניק אלקטרה שירותי קבלן ראשי להקמת 2 מגדלים בני כ- 40 קומות הכוללות בתוכם גם 2 קומות מסחריות וכן 6 קומות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 240 אלפי מ"ר, וזאת בתמורה לכ- 715 מליון ש"ח.
בהתאם להוראות הסכם המיזם, יפעלו החברה ואלקטרה במסגרת של מיזם משותף, בו לכל אחת מהחברות ייוחסו 50% מהזכויות וההתחייבויות, לצורך ביצוע עבודות הקבלנות בפרויקט, וזאת בתנאי "גב אל גב" להסכם הקבלנות האמור שנחתם בין אלקטרה למזמינות.
5. ביום 20 בינואר 2020, קיבלה החברה הודעה על זכיית הצעתה במכרז שפרסמה נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ("נתיבי ישראל") לתכנון וביצוע פרויקט מסילת הרכבת המזרחית – קטע B, מבנה תחתון לתוואי מסילתי כפול בקטע ניצני עוז – אלישמע, באורך של כ- 17 ק"מ.
בהתאם לתנאי המכרז, בגין העבודות הנ"ל תהיה החברה זכאית לתמורה בסך של כ- 597 מליון ₪ (בתוספת מע"מ כדין), תקופת הביצוע על פי תנאי ההתקשרות הינה 35.5 חודשים (כולל מרווח בטחון של נתיבי ישראל).
ביום 25 ביוני 2020 קיבלה החברה הודעה מנתיבי ישראל על מימוש אופציה לביצוע שתי תחנות בטירה ובכפר סבא (להלן: "מימוש האופציה"). תמורת מימוש האופציה הינה כ- 60 מליון ש"ח. אין שינוי בלוח הזמנים כתוצאה ממימוש האופציה.
6. ביום 12 במרס 2020 הגיעה החברה להסכמות עם חברת גינדי השקעות בע"מ (להלן: "גינדי השקעות"), על מימוש האופציה שהוקנתה לגינדי השקעות, לביצוע המגדל הרביעי בפרויקט מגדלי גינדי TLV בתל אביב. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות במגדל הרביעי, שיכלול 385 יחיד ב- 50 קומות ותוספת 6 קומות חניון, לרבות חפירה, דיפון וביצוע חניון ("העבודות"), תהא כ- 458 מליון ש"ח. העבודות צפויות להימשך כ- 5 שנים.
7. ביום ה- 16 במרס 2020 חתמה החברה על חוזה התקשרות עם חברת גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "גינדי החזקות"), לביצוע פרויקט "Upper House" בשכונת יד אליהו בתל אביב. העבודות כוללת בין היתר הקמתם של שני בנייני מגורים בני 30 קומות ו- 4 קומות חניון תת קרקעי, כאשר בכל בנין 352 יחיד, מתוכן 30 יחיד בר השגה. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות תהא כ- 555 מליון ש"ח. העבודות צפויות להימשך כ- 5 שנים.

באור 28 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

8. ביום 3 בנובמבר 2020 קיבלה החברה הודעת זכיה מאת רכבת ישראל, בקשר עם מכרז מס' 21953 - תחנת מעויין שורק – תחנת ראשונים בקטע 8 ("המכרז"). במסגרת הפרויקט נשוא המכרז, תבצע החברה עבור רכבת ישראל עבודות תשתית וגיבור בשיטות שונות, לצורך ביצוע פרויקט מסילת 431 בקטע מס' 8 שאורכו כ-2.5 ק"מ, מתחנת מעויין שורק ועד מחלף ראשונים. בהתאם לתנאי המכרז ולהצעת החברה, בגין העבודות המפורטות לעיל, תהיה זכאית החברה לתמורה בסך כולל של כ- 300 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר תשולם בהתאם להשלמת אבני הדרך של הפרויקט. העבודות צפויות להמשיך כ- 3.5 שנים.
9. פרויקט הנתיבים המהירים - בין החברה לבין החברה הזוכה במכרז למימון, תכנון, הקמה ותפעול של מערך הנתיבים המהירים בגוש דן ("הפרויקט"), אשר לפידות הינה מבעלי מניותיה ("הזכיון"), קיימת הסכמה לפיה תבצע החברה עבודות הנדסה אזרחית כחלק מהקמת הפרויקט על ידי הזכיון. על פי ההסכמות בין הצדדים, העבודות עתידות לכלול הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ועבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541, בהיקף כולל של כ- 903 מיליון ש"ח. יצויין כי למועד דוח זה, טרם גובשו הסכמי הביצוע בין הזכיון ואו מי מטעמו, לחברה.
- למייטב ידיעת החברה, למועד הדוח, נחתם הסכם הזכיון בין הזכיון והמזמין פועל לצורך השלמתה של הסגירה הפיננסית, בהתאם להוראות הסכם הזכיון כאמור.
10. קיימות התקשרויות עם רשויות מקומיות ואחרות, קיבוצים, קבלנים, מתכננים ויועצים והתחייבויות מותנות לשיתוף פעולה בפיתוח שטחים ותשלום בגין פינויים וביצוע עבודות פיתוח ובנייה וכן קיימת התקשרויות עם רוכשי דירות, והתחייבויות להשלמת ומסירת הדירות לרוכשים וזאת במהלך העסקים הרגיל במסגרת עסקאות משותפות.

באור 29 - הון

א. הון המניות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
50,000,000	50,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב
28,453,737	28,453,737	רשום
		מונפק ונפרע

באור 30 - הכנסות

א. הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

לשנה שנתיימה ביום			
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,177,554	1,524,170	1,622,050	ממכירת דירות למגורים
32,022	31,550	51,172	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
8,185	8,537	8,834	מהשכרת נכסים
-	16,625	-	ממכירת מלאי מקרקעין
2,151	1,294	150	מדמי ניהול
1,219,912	1,582,176	1,682,206	

באור 30 - הכנסות (המשך)

ב. הכנסות מעבודות בניה למגורים , בניה שלא למגורים ותשתית

עבודות תשתית		עבודות בניה לא למגורים		עבודות בניה למגורים		
לשנה	שנסתיימה	לשנה	שנסתיימה	לשנה	שנסתיימה	
מצטבר	ביום	מצטבר	ביום	מצטבר	ביום	
ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	
31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)						
2,146,953	768,153	2,339,196	919,056	4,031,962	1,398,949	הכנסות
(2,123,758)	(744,959)	(2,300,957)	(889,823)	(3,864,345)	(1,283,781)	עלויות
(85,485)	(6,727)	(46,738)	(20,204)	(7,485)	(4,412)	הפרשה להפסדים
(62,290)	16,467	(8,499)	9,029	160,132	110,756	
31 בדצמבר 2019 (אלפי ₪)						
1,440,303	667,482	2,327,757	760,508	4,190,877	1,542,020	הכנסות
(1,426,797)	(653,977)	(2,289,304)	(731,716)	(4,054,143)	(1,452,472)	עלויות
(78,758)	(2,272)	(125,000)	(50,523)	(10,924)	(7,645)	הפרשה להפסדים
(65,252)	11,233	(86,547)	(21,731)	125,810	81,903	
31 בדצמבר 2018 (אלפי ₪)						
1,291,771	600,278	2,703,630	923,581	4,176,186	1,666,361	הכנסות
(1,282,439)	(599,649)	(2,655,621)	(892,931)	(4,030,837)	(1,552,102)	עלויות
(99,939)	(27,840)	(78,443)	(9,149)	(22,256)	(19,514)	הפרשה להפסדים
(90,607)	(27,211)	(30,434)	21,501	123,093	94,745	

באור 31 - עלויות והוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
393,199	479,613	401,815	שכר עבודה והוצאות נלוות
1,031,159	1,142,287	1,112,858	חומרי בניה
1,799,163	1,775,966	1,952,845	קבלני משנה
15,744	44,381	48,078	פחת והפחתות
360,779	378,496	446,131	קרקע
-	2,752	2,752	עלות מקרקעין שנמכרו
32,022	31,550	51,172	עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
501,240	394,260	394,136	הוצאות אגרות, היטלים, אחזקה ואחרות
4,133,306	4,249,305	4,409,787	

באור 32 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,274	38,792	38,300	משכורות והוצאות נלוות
9,352	9,605	8,455	אחזקת משרדים וציוד
4,227	4,316	3,708	פחת והפחתות
(349)	(87)	(241)	תבי"ע ורישום מקרקעין מחברת האם
-	-	(296)	דמי ניהול עסקי מחברת האם
1,724	728	1,474	דמי ניהול לחברה האם
15,253	15,399	17,587	הוצאות אחרות
62,481	68,753	68,987	

באור 33 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,927	25,816	24,600	מכירה ושיווק
4,935	4,680	4,187	משכורות והוצאות נלוות
1,125	866	464	פחת והפחתות
28,987	31,362	29,251	

באור 34 - הכנסות והוצאות מימון

א. נזקפו לרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
440	225	7
2,771	2,178	968
-	5,371	3,756
787	1,764	548
2,194	1,482	130
-	13,332	-
16,102	5,663	7,333
5,209	3,680	4,583
27,503	33,695	17,325
3,958	2,911	2,516
63,599	64,238	60,962
-	-	7,703
4,557	-	2,490
400	-	2,134
-	1,870	1,931
12,096	9,267	6,011
84,610	78,286	83,747
17,834	14,988	17,312
66,776	63,298	66,435
(39,273)	(29,603)	(49,110)

הכנסות מימון

מימון מס הכנסה
הכנסות ריבית מהלוואות לחברות מוחזקות
הפרשי שער, נטו
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
הכנסות ריבית מצדדים קשורים
הכנסות ריבית אחרות

הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון

הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים נגזרים לשווי הוגן דרך רווח והפסד
הפרשי שער, נטו
הוצאות ריבית בגין חכירה
אחר

סך הכל הוצאות ריבית

בניכוי - סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים

סה"כ הוצאות ריבית שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

ב. הוכרו ישירות בהון

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,728	(22,893)	(6,828)

הכנסות (הוצאות) הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

באור 35 - מגזרי פעילות עסקית

לפעילות הנמשכת של הקבוצה חמישה מגזרים בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות:

- מגזר הבניה למגורים.
- מגזר הבניה שלא למגורים.
- מגזר התשתיות.
- מגזר ייזום וביצוע למגורים.
- מגזר פיתוח מקרקעין (מגורים בישראל).

יחידות אסטרטגיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים בשל העובדה שהן מצריכות אסטרטגיה.

מגזר ייזום וביצוע למגורים כולל ייזום וביצוע של פרויקטים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020							
פעילות נמשכת							
עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	פיתוח מקרקעין (מגורים בישראל) אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
1,398,949	919,056	768,153	203,619	1,478,587	-	4,768,364	הכנסות מחיצונים
416,814	-	-	-	-	(416,814)	-	הכנסות מעבודות בין מגזרים
1,815,763	919,056	768,153	203,619	1,478,587	(416,814)	4,768,364	סך הכנסות
31,809	20,664	16,182	-	-	-	68,655	עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי **
1,672,955	889,363	735,284	186,304	1,273,577	(416,351)	4,341,132	עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי
1,704,764	910,027	751,466	186,304	1,273,577	(416,351)	4,409,787	סך עלויות
110,999	9,029	16,687	17,315	205,010	(463)	358,577	רווח (הפסד) גולמי
8,630	3,540	4,661	181	314	-	17,326	הכנסות מימון
6,900	4,889	3,769	2,028	48,850	-	66,436	הוצאות מימון
23,014	15,119	12,637	-	1,470	-	52,240	פחת והפחתות
548	696	6,972	-	2,607	-	10,823	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
90,453	(3,759)	16,127	13,831	124,575	(463)	240,764	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

* רווח בסך של 31,834 אלפי ש"ח מהרווח הנקי אינו מיועד למחזיקי ההון של החברה המשוויך בעיקר למגזר פיתוח מקרקעין בישראל.

** עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

באור 35 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020						
	סה"כ	התאמות	פיתוח מקרקעין (מגורים) בישראל	ייזום וביצוע למגורים	עבודות בניה לא למגורים	עבודות בניה למגורים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי המגזר	5,352,692	(3,312)	3,747,298	691,470	271,795	360,034
השקעה בחברות כלולות	55,145	-	-	-	52,647	1,508
נכסים לא מזוהים	440,903					
סך נכסים	5,848,740	(3,312)	3,747,298	691,470	324,442	361,542
הוצאות הוניות	16,952	-	1,121	14	3,895	7,093
התחייבויות המגזר	4,367,683	3,312	2,719,320	376,840	213,437	814,767
התחייבויות לא מזוהות	187,152					
סך התחייבויות	4,554,835	3,312	2,719,320	376,840	213,437	814,767

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019						
פעילות נמשכת						
	סה"כ	התאמות	פיתוח מקרקעין (מגורים) בישראל	ייזום וביצוע למגורים	עבודות בניה לא למגורים	עבודות בניה למגורים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מחיצונים	4,552,186	-	1,356,657	225,519	667,482	1,542,020
הכנסות מעבודות בין מגזרים	-	(222,848)	-	-	-	222,848
סך הכנסות	4,552,186	(222,848)	1,356,657	225,519	667,482	1,764,868
עלויות קבועות						
המיוחסות לרווח הגולמי	70,159	-	-	-	15,768	36,426
עלויות ישירות	4,179,146	(224,653)	1,143,860	206,840	640,481	1,648,344
סך עלויות	4,249,305	(224,653)	1,143,860	206,840	656,249	1,684,770
רווח גולמי	302,881	1,805	212,797	18,679	11,233	80,098
הכנסות מימון	33,695	-	14,854	2	2,887	8,591
הוצאות מימון	63,298	-	56,409	2,315	2,613	669
פחת והפחותות	25,568	-	1,911	-	5,317	12,283
חלק החברה ברווחי חברות כלולות	10,003	-	(235)	-	12,921	(2,969)
רווח מגזרי לפני מס	199,290	1,805	129,525	15,580	16,758	61,882

* רווח בסך של 16,639 אלפי ש"ח מהרווח הנקי אינו מיועד למחזיקי ההון של החברה המשוויך בעיקר למגזר פיתוח מקרקעין בישראל.

** עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

באור 35 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019						
סה"כ	התאמות	פיתוח מקרקעין (מגורים) בישראל)	ייזום וביצוע למגורים	עבודות תשתית	עבודות בניה לא למגורים	עבודות בניה למגורים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,321,503	(2,041)	3,684,857	548,886	379,284	276,187	434,330
43,251	-	-	-	41,610	542	1,099
536,239						
5,900,993	(2,041)	3,684,857	548,886	420,894	276,729	435,429
29,574	-	803	60	6,438	7,456	14,817
4,367,969	2,041	2,670,679	372,179	113,169	276,130	933,771
406,313						
4,774,282	2,041	2,670,679	372,179	113,169	276,130	933,771
נכסי המגזר						
השקעה בחברות כלולות						
נכסים לא מזוהים						
סך נכסים						
הוצאות הוניות						
התחייבויות המגזר						
התחייבויות לא מזוהות						
סך התחייבויות						
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018						
פעילות נמשכת						
סה"כ	התאמות	פיתוח מקרקעין (מגורים) בישראל)	ייזום וביצוע למגורים	עבודות תשתית	עבודות בניה לא למגורים	עבודות בניה למגורים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,410,132	-	1,019,432	200,480	600,278	923,581	1,666,361
-	(195,484)	-	-	-	-	195,484
4,410,132	(195,484)	1,019,432	200,480	600,278	923,581	1,861,845
סך הכנסות						
עלויות קבועות						
המיוחסות לרווח הגולמי						
72,451	-	-	-	13,633	20,975	37,844
4,060,855	(194,442)	843,788	188,333	613,856	881,105	1,728,214
4,133,306	(194,442)	843,788	188,333	627,489	902,080	1,766,058
276,826	(1,042)	175,644	12,147	(27,211)	21,501	95,787
27,503	-	11,254	126	2,652	5,768	7,703
66,776	-	49,870	2,476	4,113	5,198	5,119
21,096	-	2,104	-	3,574	5,498	9,920
12,645	-	4,439	-	6,494	1,691	21
162,844	(1,042)	106,269	9,449	(36,602)	11,681	73,089
רווח מגזרי לפני מס						

* עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

באור 35 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2018

ב. גיאוגרפי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

- 89 -

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה מוחזקת במלואה ע"י אפריקה ישראל השקעות, במישרין ובעקיפין באמצעות חברת בת של אפריקה השקעות (אפריקה ישראל סחר וסוכנויות בע"מ). עד תחילת שנת 2019 החזיקה אפריקה השקעות חברות שקיימו יחסים עסקיים עם החברה ועל כן נחשבו כבעל עניין ו/או צד קשור לחברה. החל מ-20.1.2020 עברה האחזקה באפריקה ישראל לחברת לפידות (80%) ואלטשולר שחם (20%) (ראה באור 1 ג' לעיל), אשר יהוו החל ממועד זה בעל עניין ו/או צד קשור לחברה.

2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	(1) מקדמות שנתקבלו
10,127	13,096	(2) לקוחות
9,058	7,711	(3) חייבים ויתרות חובה אחרים
(41,587)	(1,621)	(4) זכאים ויתרות זכות
(291)	299	(5) התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
632	1,273	(6) ערבויות שנתקבלו מצדדים קשורים
337,452	193,013	(7) הלוואות והשקעות לצדדים קשורים (לרבות חלויות שוטפות)
		(8) ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין - ראה באור 27

ב. (1) עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ⁽¹⁾

2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,175	-	(1) עלויות ורכישות
2,828	5,635	(2) הכנסות מימון, נטו
1,178	728	(3) דמי ניהול לחברת האם, נטו
(241)	(87)	(4) דמי ניהול מחברת האם בגין שירותי כלכלה, תב"ע ורישום מקרקעין
775	1,246	(5) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
4,001	4,147	(6) הטבות לבעלי עניין המועסקים בתאגיד או מטעמו
179	-	(7) דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד או מטעמו

⁽¹⁾ כל העסקות עם בעלי העניין והצדדים הקשורים נערכו בתנאים מסחריים רגילים.
⁽²⁾ חברות מוחזקות ושותפות של אפריקה ישראל בהן לא מתקיימת שליטה של אפריקה ישראל.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. (2) ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,430	98,597	חובות לזמן ארוך
1,430	98,597	יתרת החוב
		סכום הערבות
429,467	152,847	חובות שוטפים
429,467	152,847	יתרת החוב
		סכום הערבות

ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות מאוחדות:

חברת הבת, אפריקה מגורים ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,413 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמת לסך של כ- 495 מליון ש"ח.

אפריקה מגורים ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,200 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמת לסך של כ- 207 מליון ש"ח.

אפריקה מגורים ערבה בערבות מוגבלת לסכום של 400 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמת לסך של כ- 99 מליון ש"ח.

אפריקה מגורים ערבה בערבות מוגבלת לסכום של 100 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמת לסך של כ- 81 מליון ש"ח.

ג. הסכם ניהול עם לפידות

ביום 21 בינואר 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם לפידות (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), לפיו, תעניק לפידות, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 375 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד דצמבר 2020 כפי שפורסם בחודש ינואר 2021. ההסכם יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ולמשך תקופה של 5 שנים. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא אותו לסיומו בהודעה מראש של 60 יום.

החל ממועד השלמת הסדר החוב ביום 20.1.2020 העמידה לפידות לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ו-2 דירקטורים, ושירותי ליווי עסקי שוטף בתמורה לסך של 1,442 אלפי ₪ בגין שנת 2020. ההסכם המתואר בסעיף זה החליף את ההסדר בגין שנת 2020.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. הסכם ניהול עם אפריקה השקעות

בין החברה לאפריקה השקעות נחתם בשנת 2019 הסכם חדש (שהחליף הסכם שירותים קודם כמתואר להלן) למתן שירותי ניהול (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), לפיו, העניקה אפריקה השקעות, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה ועובדים במי מהן: (1) שירותי דירקטורים לחברה ולחברות בת שלה בתמורה לסך רבעוני של 37,500 ש"ח עבור הדירקטורים המכהנים בחברה (לא יותר מ-4 דירקטורים). עבור הדירקטורים המכהנים בחברות בת ציבוריות (לא יותר מ-5 דירקטורים) בתמורה לתשלום גמול השתתפות וגמול שנתי בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000, כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של חברת הבת הציבורית (אפריקה מגורים); (2) שירותי מזכירות שהעניקה אפריקה השקעות לחברה בהיקף של 40% משרה בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 18,000 ש"ח. בנוסף, במסגרת ההסכם העניקה החברה לאפריקה השקעות שירותי מזכירות חברה בהיקף של 39% משרה בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 26,750 ש"ח.

הסכם הניהול היה בתוקף עד להשלמת הסדר החוב באפריקה השקעות ביום 20 בינואר 2020 והחל ממועד השלמתו, חדלו הצדדים לפעול בהתאם להוראות הסכם הניהול.

הסכם השירותים מחליף הסכם שירותי ניהול קודם מיום 21.7.2017 אשר כלל שירותי דירקטורים בתמורה לתשלומים כמפורט בהסכם השירותים המתואר לעיל וכן, שירותי ייעוץ ניהולי שוטף וייעוץ אסטרטגי בתמורה ל-596,750 ש"ח, צמוד למדד חודש מאי 2017 ואשר פקע במועד כניסתו לתוקף של הסכם השירותים החדש.

ה. הסכם הלוואה עם אפריקה השקעות

ביום 13.8.2015 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, להתקשר עם אפריקה השקעות בהסכם הלוואה, לפיו תעניק החברה לאפריקה השקעות הלוואה בהיקף של 170 מליון ש"ח (קרן) למשך 7 שנים, בתנאי ריבית הזהים לתנאי הריבית הקבועים בהסכם האשראים הלוואות למשך 7 שנים שהועמדו לחברה ע"י תאגיד בנקאי באותו מועד (לפרטים אודות הסכם האשראים מתאגיד בנקאי ראה באור 28'א'12 לעיל). ההלוואה נפרעה במלואה בימים 30.6.2018 ו-8.4.2019 בדרך של חלוקת דיבידנד מהחברה לאפריקה השקעות, אשר קוּזו כנגד פרעון חוב ההלוואה (קרן וריבית).

ו. הסכם הלוואה בין דנייה קפריסין לאפריקה השקעות

ביום 16 ביוני 2016 העמידה החברה באמצעות חברת בת של החברה הרשומה בקפריסין, הלוואה לאפריקה השקעות על סך של כ-7.67 מיליון אירו נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.5%. ההלוואה עמדה בתוקף למשך 3 שנים ונפרעה במלואה ביום 8 באפריל 2019 בדרך של חלוקת דיבידנד מהחברה לאפריקה השקעות, אשר קוּזו כנגד פרעון חוב ההלוואה (קרן וריבית).

ז. ערבויות והתחייבויות שהעניקה אפריקה השקעות לחברה

אפריקה השקעות העמידה ערבויות ונטלה על עצמה התחייבויות בקשר עם מספר פרויקטים בהם מעורבת החברה, כדלקמן: (1) התחייבות להבטחת מקדמה של CCECC, שותף החברה בפרויקט הרכבת הקלה, בקשר עם פרויקט הקו המזרחי של הרכבת הקלה בסך של כ-29.6 מליון ש"ח; (2) ערבות בקשר עם טיב העבודות בבניין מס' 6 בפרויקט הולילנד בסך של כ-468 אלפי ש"ח. עמלה בגין העמדת הערבויות האמורות הינה בסכום זניח.

ח. הסכם לקבלת ומתן שירותים עם אפריקה מגורים

ביום 30 ביולי 2020, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם חדש לקבלת ומתן שירותי ניהול עם אפריקה מגורים (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), הכל כמפורט להלן:

השירותים: החברה תעניק לאפריקה מגורים, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה ועובדים במי מהן, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים), שירותי חשבונות שכן ושירותי כוח אדם בהיקף כולל של 1.2 משרות חודשיות, וכן, שימוש בתוכנות שכן ונוכחות עובדים. השירותים שתעניק אפריקה מגורים יכללו שירותי שיווק בקשר לפרויקט 'מחיר למשתכן' של החברה באשקלון.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ח. הסכם לקבלת ומתן שירותים עם אפריקה מגורים (המשך)

התמורה לחברה: (א) תמורת שירותי הדירקטורים תשלם אפריקה מגורים לחברה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן באפריקה מגורים או בחברת בת ציבורית שלה מטעם החברה או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרוביו) (אך לא יותר מעבור חמישה דירקטורים מכהנים בכל חברה), גמול שנתי וגמול השתתפות בשיבות, בסכומים הקבועים אשר נקובים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000, כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של אפריקה מגורים או חברת הבת הציבורית, לפי העניין. (ב) תמורת שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם, תשלם אפריקה מגורים לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 84,375 ש"ח, צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2020. אם החברה תחדל להעניק שירותים לאפריקה מגורים, כולם או חלקם, יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק.

התמורה לאפריקה מגורים: בתמורה לשירותי השיווק תשלם החברה לאפריקה סך של 305.16 ש"ח בגין כל יחידת דיור 'מחיר למשתכן' וסך של 6,382.25 ש"ח בגין כל יחידת דיור 'לשוק החופשי' ובסה"כ 857,417 ש"ח לכל הפרויקט. הסכומים האמורים צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2020.

כל התשלומים ישולמו בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי, בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

תקופת ההסכם: הסכם השירותים הינו בתוקף החל מיום 1.7.2020 ולמשך תקופה של 3 שנים. למעט ביחס לשירותי שיווק, לגביהם יעמוד ההסכם בתוקף עד למכירת כל יחידות הדיור בפרויקט. על אף האמור, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה בכתב 90 יום לפי תום כל שנה קלנדארית.

הסכם השירותים מחליף הסכם שירותים קודם מיום 21.12.2017 אשר כלל שירותי דירקטורים בתמורה לתשלום גמול שנתי וגמול השתתפות כמפורט בהסכם השירותים החדש וכן, שירותי ייעוץ ניהולי שוטף וייעוץ אסטרטגי בהיקף של 6.6 משרות חודשיות ובתמורה רבעונית בסך של 513 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2017 ואשר פקע במועד כניסתו לתוקף של הסכם השירותים החדש.

לאחר תאריך המאזן, במועד ההנפקה נכנס לתוקפו תיקון להסכם הניהול במסגרתו תסב החברה לאפריקה השקעות את התחייבויותיה וזכויותיה בקשר עם שירותי הדירקטורים לאפריקה מגורים, באופן שעם השלמת העברת מניות אפריקה מגורים לידי אפריקה השקעות, חדלה החברה להעמיד דירקטורים לאפריקה מגורים וחדלה להיות זכאית לתמורות הקבועות בהסכם בגין שירותים אלו. יתרת השירותים תחת ההסכם ממשיכים לעמוד בתוקפם.

ט. התקשרות גיאודניה בהסכם ניהול עם לפידות

ביום 21 בינואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות גיאודניה, חברה כלולה של החברה, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד, הכוללים בין היתר, העמדת מנופים, פריקת והעמסת משאיות עם מלגזה, שימוש בבית מלאכה וייעוץ בנושא לוגיסטיקה ופיקודים ובנושאי קידוחי מים ומילוטרים, בתמורה חודשית בסך של כ- 95 אלפי ש"ח. ההסכם בתוקף למשך שלוש שנים החל מיום 1.1.2021. כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת חלק מהשירותים או להביא את ההסכם לסיומו במלואו בהודעה מראש של 30 יום.

י. העמדת שירותים לאפריקה השקעות

בשנת 2020 העמידה החברה לאפריקה השקעות שירותים חד פעמיים הכוללים, בין היתר, שירותי הנהלת חשבונות, חשבות ועריכת דוחות, שירותי מחשוב ואדמיניסטרציה בתמורה לסך כולל של כ- 161 אלפי ש"ח אשר ישולם לחברה לא יאוחר מיום 31.3.2021. שירותים אלו הינם בנוסף לשירותים שהועמדו במסגרת הסכם הניהול עם אפריקה השקעות, כמתואר בסעיף ד' לעיל.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יא. העמדת שירותים ללפידות

בשנת 2020 העמידה החברה לטובת לפידות מגוון שירותים חד פעמיים בתחומים המשיקים לפעילותה של החברה, לרבות שירותים בקשר עם שיפוצים בנכסי לפידות הכוללים העמדת שירותי תיאום אדריכלי, אדמיניסטרציה, תפעול ועבודות חשמל וכן, סיוע בתחומי שדרוג מערכות מידע, שירותים משפטיים, הדרכות בטיחות וגיוס עובדים בתמורה לסך כולל של כ-134 אלפי ש"ח אשר ישולם לחברה לא יאוחר מיום 31.3.2021.

יב. במהלך חודש אפריל 2020 רכשה חברת הבת דניה קפריסין את מלוא החזקותיה בחברת Idodo Investment Ltd., חברה קפריסאית בשליטת חברת האם לפידות קפיטל. החברה הקפריסאית מחזיקה בזכויות נדל"ן ברומניה שמוחזקות באמצעות חברות רשומות ברומניה שנמצאות בשליטתה. בתמורה לרכישה שילמה דניה קפריסין, סך של 10.3 מליון אירו במזומן.

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

אלפי ש"ח	
19	נכסים פיננסיים
41,146	מלאי מקרקעין
(5,067)	מסים נדחים
(625)	התחייבויות פיננסיות
<u>35,473</u>	סה"כ נכסים והתחייבויות שהוכרו
	בניכוי:
4,333	קרנות הון אחרות
<u>39,806</u>	זרימת מזומנים נטו ברכישה

כל ההפרש בין התמורה ששולמה לבין השווי ההוגן של תמורת הרכישה, נטו נזקף לקרן הון נפרדת

יג. הסכם שכירות אפריקה מגורים

ביום 10 בינואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, התקשרות בין החברה, ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה מגורים ("אפריקה התחדשות עירונית") בקשר עם שכירות משרדים כמפורט להלן. ביום 29 בדצמבר, 2020 החברה התקשרה עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("מבנה") בתוספת להסכם שכירות למשרדים המשמשים למטה החברה, על פיה תשכור החברה ממבנה 616 מ"ר נוספים בתוספת 12 מקומות חניה ("המושכר הנוסף"). בין החברה למבנה, הוסכם כי אפריקה התחדשות עירונית, תהיה רשאית לעשות שימוש ב- 271 מ"ר ו- 6 מקומות חניה מתוך המושכר הנוסף. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשאת בכל התשלומים ביחס לחלקה במושכר, לרבות דמי שכירות ודמי ניהול אשר ישולמו ישירות למבנה על ידה וכן להעמיד בטוחות לטובת מבנה בהתאם לחלקה במושכר. עוד הוסכם כי אם אפריקה התחדשות עירונית תפר את התחייבויותיה ותפנה את המושכר, מבנה תאפשר לחברה לבחור באחת משתי החלופות הבאות: (א) להמשיך לשכור באופן ישיר את כל המושכר הנוסף, לרבות החלק ששימש את אפריקה התחדשות עירונית ולשאת במלוא התשלומים בגינו; או (ב) להחזיר את השטח ששימש את אפריקה התחדשות עירונית למבנה. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשפות ולפצות את החברה בגין מלוא הנזקים וההוצאות שייגרמו לחברה בפועל כתוצאה מהפסקת השימוש של אפריקה התחדשות עירונית בחלקה במושכר לפני תום תקופת השכירות או כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי אפריקה התחדשות עירונית.

יד. הסכם מכר מניות אפריקה מגורים והסכם העמדת בטוחות

ביום 25 בפברואר 2021, השלימה החברה את העברת מלוא החזקותיה באפריקה מגורים לאפריקה השקעות. כחלק מהעברת החזקות כאמור, מכרה החברה לאפריקה השקעות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים, בתמורה לסך כ-215 מליון ₪ לפי מכפלת מחיר הסגירה הממוצע של מניית אפריקה מגורים בבורסה ב-30 הימים שקדמו להשלמת המכירה ("עסקת המכירה").

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יד. הסכם מכר מניות אפריקה מגורים והסכם העמדת בטוחות (המשך)

כמו כן, על מנת לעמוד בהוראות מתווה המימון החדש התקשרו החברה, אפריקה השקעות וחברה בשליטתה בהסכם להעמדת בטוחות, במסגרתו התחייבו אפריקה השקעות וחברה בשליטתה להעמיד לטובת החברה כבטוחה מניות אפריקה מגורים שיוחזקו על ידה עם השלמת ההנפקה בשווי של 200 מיליון ש"ח. יובהר כי כמות המניות שישועבדו יקבע במועד השעבוד, על פי שוויין אשר יחושב בהתאם להוראות מסמכי המימון. יובהר כי, למועד הדוח טרם הוסדר אופן חישוב שווי המניות, אשר יחושב בהתאם להוראות הסכם המימון שייחתם, ככל שייחתם, בהסכמת הגופים המממנים, וכמות זו לא תותאם בעתיד לשינויים במחיר מניית אפריקה מגורים. בתקופת הביניים עד לכניסתו לתוקף של מתווה המימון החדש, הסכימו אפריקה השקעות והחברה בשליטתה, לשעבד מניות אפריקה מגורים, ככל שיידרש, לטובת הסכם המימון הקיים.

החברה התחייבה כלפי אפריקה השקעות לשאת בכל ההוצאות בקשר עם שעבוד המניות וכן לשפות את אפריקה השקעות בגין נזקים ישירים שינבעו לה ממימוש המניות שישועבדו, ככל וימומשו, בסכום השווה לשווי מניות הבטוחה בבורסה ביום המימוש, בתוספת הוצאות סבירות וריבית. בגין העמדת הבטוחות תשלם החברה לאפריקה השקעות אחת לשנה תמורה בסכום השווה ל-0.35% משער הסגירה הממוצע של מניה (רגילה) של אפריקה מגורים במסחר בבורסה בשנה שקדמה למועד התשלום כשהוא מוכפל במספר המניות הממוצע של אפריקה מגורים שהועמדו כבטוחה בשנה שחלפה.

התחייבות אפריקה השקעות להעמיד את מניות הבטוחה כאמור, הינה למשך שנתיים מהמועד בו תעמיד אפריקה השקעות את הבטוחות על פי מתווה המימון החדש לטובת החברה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 30 ביוני 2023 ("תקופת ההתחייבות"). עד לתום תקופת ההתחייבות תפעל החברה לשחרור המניות המשועבדות חזרה לידי אפריקה השקעות ולצורך כך תנקוט בפעולות הנדרשות אל מול הגופים המממנים, לרבות בדרך של העמדת בטוחות חליפיות, ככל ויידרשו בטוחות כאמור, או לעדכון מתווה המימון או לחתימת מתווה מימון חלופי.

טו. הוראות בדבר תיחום פעילות

(1) עובר למועד ההנפקה לציבור, עיקר עיסוקה של החברה בתחום הייזום למגורים היה באמצעות חברת הבת אפריקה מגורים, והחברה נטלה על עצמה מגבלות מסוימות בקשר עם פעילותה בתחום זה. בין החברה לבין אפריקה מגורים הסדר לתיחום פעילות, אשר יכנס לתוקף במועד הרישום למסחר של מניות החברה, לפיו התחייבה החברה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין ביעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר ליעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/ תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

כמו כן, התחייבה החברה שלא לעסוק בפעילות יזמית בפרויקט נדל"ן לשימושים מעורבים הכולל גם שימוש למגורים, למעט אם שווי מרכיב הנדל"ן למגורים מכלל הפרויקט, על פי התכנית העסקית שהוכנה לפרויקט, מוערך בשיעור שאינו עולה על 30% משווי הפרויקט בכללותו.

(2) על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים, כדלקמן:

א. במסגרת פרויקט מסוג תכנית "דיור בהישג יד" או "מחיר למשתכן" או תכנית אחרת בעלת מאפיינים דומים כפי שתיקבע על ידי הממשלה, בין אם במסגרת שיווק קרקעות מסובסדות ובין אם במסגרת פרויקטים המיועדים לבעלי תעודת זכאות לרכישת יחידת דיור (להלן: "פרויקט דיור למשתכן"), אשר אינו כולל יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות בשיעור של 50%, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד' להלן.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

טו. הוראות בדבר תיחום פעילות (המשך)

(2) (המשך)

ב. במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה (להלן: "יזם חיצוני"), פנה לחברה לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לחברה (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת אפריקה מגורים) בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד' להלן.

יובהר כי, ככל שאפריקה מגורים תאשר את הצעת ההשתתפות ותיכנס בנעלי החברה ביחס לזכויות הייזום בפרויקט, לא תהיה החברה מחויבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרויקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרויקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרויקט בו החברה החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם, שאז התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שאפריקה ישראל מגורים יכנסו לשותפות זו עם היזם כאמור.

ג. במסגרת פרויקט מסוג תמ"א 38 (או תכנית מתאר שתחליף אותה ו/או שהינה בעלת מאפיינים דומים לה) או מסוג "פינוי בינוי" (להלן: "פרויקט התחדשות עירונית"), ובלבד שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט אינו עולה על 30. ככל שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט עולה על 30, תציע החברה לאפריקה מגורים להשתתף בשיעור של 100% בייזום הפרויקט (או כל שיעור השתתפות, לפי הודעת אפריקה מגורים) באמצעות הצעת השתתפות בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד' להלן.

ד. בכל מקום בו נדרשת החברה לפנות בהצעה לאפריקה מגורים להשתתף בפרויקט כאמור בסעיפים א'-ג' לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(1) החברה תמסור לאפריקה מגורים הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("הצעת ההשתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;

(2) אפריקה מגורים תודיע לחברה בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;

(3) בכל מקרה של העדר הענות מצד אפריקה מגורים בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף ד' (2) לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, והחברה תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד אפריקה מגורים.

ה. אם החברה תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי הסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל, תפנה החברה לאפריקה מגורים תוך מתן הצעת השתתפות כאמור בסעיף ד' לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לאפריקה מגורים באופן שהשתתפותה בייזום הפרויקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת אפריקה מגורים).

החריגים הקבועים בסעיפים א' עד ג' לעיל, לא יחולו ביחס לפרויקט נדל"ן למגורים, אשר מצוי ברדיוס של עד 500 מטר מפרויקט אחר של אפריקה מגורים (מתוכנן, בביצוע או שבנייתו הושלמה), ואשר על פי מאפייני הפרויקטים השונים ולוחות הזמנים שלהם, שיווק יחידות הדיור בשני הפרויקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.

(3) להסרת ספק מובהר, כי אין בהסדר כדי להגביל את החברה מלעסוק בפעילות יזמית בתחום של נכסים מניבים ו/או תשתיות (מנהרות, כבישים, תחנות כוח וכיו"ב) ו/או פרויקטי PPP/BOT.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

טו. הוראות בדבר תיחום פעילות (המשך)

(3) (המשך)
לעניין זה, "נכסים מניבים" - נכסי נדל"ן לשימוש שאינו מגורים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים, חניונים וכדומה. התחייבות החברה כאמור בסעיף זה לעיל לא תחול ביחס לפרויקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי החברה בייעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם בייעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר.

(4) ההסדר יחול על פעילות החברה בתחומי מדינת ישראל בלבד.

(5) ההסדר יסתיים מאליו במצב בו אפריקה מגורים ו/או החברה תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1998.

טז. במסגרת פעילות חברת הבת אפריקה מגורים, נחתמו בינה ובין חברת האם אפריקה השקעות מספר הסכמים כמפורט להלן:

(1) בין אפריקה מגורים לבין אפריקה השקעות נחתם ביוני 2006 הסכם על פיו התחייבה אפריקה השקעות להמחות ולהסב לחברה, באופן בלתי חוזר, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות למתן שירותי ניהול פרויקטים בגין פרויקטים אשר פורטו בהסכם, אשר בחלקם יש לאפריקה מגורים זכויות במקרקעין ובחלקם אין לאפריקה מגורים זכויות במקרקעין (להלן: "הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים"), והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכמי ניהול הפרויקטים המומחים. אפריקה מגורים התחייבה, בהתאם, לקבל בהמחאה גמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.

עוד נקבע, כי אם, מכל סיבה שהיא, לא ניתן יהיה להמחות ו/או להסב לאפריקה מגורים את כל זכויותיה ו/או חובותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים ו/או חלק מהזכויות ו/או החובות כאמור, אזי תקיים אפריקה מגורים את כל חיובי אפריקה השקעות אשר אינם ניתנים להסבה ותהיה זכאית לכל הזכויות של אפריקה השקעות אשר אינן ניתנות להסבה, וזאת בתנאים "גב אל גב".

הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים נכנס לתוקף ביוני 2006, עם רישום מניותיה של אפריקה מגורים למסחר בבורסה.

(2) ביום 22 ביוני 2006 נחתם בין אפריקה מגורים לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לאפריקה מגורים הזכות להשתמש בסימן המסחר (כהגדרתו להלן), ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של אפריקה מגורים ובתחומי פעילותה של אפריקה מגורים, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בשיעור העולה על 50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של אפריקה מגורים. סימן המסחר הוגדר כסימני המסחר בגין הלוגו של אפריקה השקעות וכן סימן המסחר "סביונים", על כל הטיותיו וצורותיו, הרשומים בתחומי פעילותה של אפריקה השקעות בתאריך הדוח (לעיל ולהלן: "סימן המסחר"). הסכם זה נכנס לתוקף עם רישומן של מניות אפריקה מגורים למסחר בבורסה בחודש יוני 2006.

ביחס לסימן המסחר "סביונים" זכות השימוש שהוענקה לאפריקה מגורים הינה לשימוש בסימן מסחר זה במהלך עסקיה של אפריקה מגורים ובתחומי פעילותה, ככל שאפריקה מגורים תמצא לנכון. עוד נקבע, כי אפריקה השקעות לא תעניק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לחברות בת או קשורות לאפריקה השקעות, שניות הערך שלהן הוצעו ו/או יוצעו לציבור על פי תשקיף ויימצאו בידי הציבור, זכות שימוש בסימן המסחר "סביונים", בתחום הבניה למגורים.

(3) ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של חברת הבת אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישור דירקטוריון אפריקה מגורים וועדת הביקורת, את התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם שירותים מעודכן עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק אפריקה מגורים לאפריקה השקעות שירותי תב"ע ורישום מקרקעין.

השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של אפריקה מגורים.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

טו. (המשך)

(3) (המשך)
ההסכם יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2020. בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של אפריקה מגורים, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות.
בתמורה לשירותי הרישום, אפריקה מגורים תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 83 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.
בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, אפריקה מגורים תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 35 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

(4)
ביום 8.10.2015 אישרה האסיפה הכללית של אפריקה מגורים (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה) את התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם מתן שירותי רישום, שירותי תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה (להלן - השירותים) לאפריקה השקעות, זאת חלף הסכם השירותים הקודם, לאור הודעתה על כוונתה לסיים את הסכם השירותים הקודם והצורך בהתאמת תכולת השירותים והיקפם לצרכיה הנוכחיים של אפריקה השקעות.
השירותים ניתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין, עובדי המחלקה הכלכלית ועובד של מחלקת ההנדסה של אפריקה מגורים.
ההסכם עמד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2015.
בתמורה לשירותי הרישום, אפריקה מגורים היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 402 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.
בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, אפריקה מגורים היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 105 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.
בתמורה לשירותי הכלכלה, אפריקה מגורים היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 111 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).
בתמורה לשירותי ההנדסה, אפריקה מגורים היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 61 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).
הסכם שירותים זה הסתיים עם כניסתו לתוקף של הסכם השירותים שתוקפו מיום 1 ביולי 2020.

(5)
ביום 14 בדצמבר 2011 אישרה האסיפה הכללית של אפריקה מגורים מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי אפריקה מגורים לדירקטורים ונושאי משרה אחרים של אפריקה מגורים (כהגדרתם להלן) (להלן, ביחד: "נושאי משרה"), בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות אפריקה מגורים בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם אפריקה מגורים, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה אפריקה מגורים בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתב השיפוי לתשקיף 2006, להלן: "כתב השיפוי הקודם"), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של אפריקה מגורים (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של אפריקה מגורים) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של אפריקה מגורים, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים, אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של 9 שנים ממועד הענקתו.

"נושא משרה"- לעניין החלטת השיפוי לאירועים הוגדר כנושא משרה כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות"), לרבות מזכיר אפריקה מגורים, החשב והמבקר הפנימי, ולרבות כל ממלא תפקיד אחר, שאפריקה מגורים תחליט להוציא לו כתב שיפוי לאירועים מכח החלטת השיפוי לאירועים.
החלטת השיפוי לאירועים אושרה על ידי דירקטוריון אפריקה מגורים ביום 20 בנובמבר 2011, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בנובמבר 2011.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

טו. (המשך)

6) ביום 10.5.2016 אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי אפריקה מגורים למנכ"ל ולדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות אפריקה מגורים בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם אפריקה מגורים, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה אפריקה מגורים בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי הקודמים), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של אפריקה מגורים (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של אפריקה מגורים) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של אפריקה מגורים, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה.

ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, הענקת כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה. נוסח ותנאי כתב השיפוי זהים לנוסח ותנאי כתב השיפוי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 3.11.2016, לנושא משרה אשר אינם נמנים על בעל השליטה באפריקה מגורים.

החלטת השיפוי תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים ממועד אישורה. כמו כן, כתב השיפוי, אשר יוענק לפי החלטת השיפוי, יעמוד בתוקפו עד לתום 3 שנים ממועד הענקתו בפועל.

זז. הסכמים עם מנכ"ל החברה

מר רונן גינזבורג (להלן: "**מר גינזבורג**") מועסק בחברה משנת 1998 ומכהן כמנכ"ל החברה מיום 18 באוקטובר 2009. במסגרת תפקידו משמש מר גינזבורג, בין היתר, כמנכ"ל חברת יובלים כח אדם בע"מ.

במסגרת תנאי העסקתו, החל מחודש ינואר 2021, זכאי מר גינזבורג לשכר חודשי בסך של 125 אלף ש"ח (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021.

כן זכאי מר גינזבורג לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר גינזבורג רכב בקבוצת רישוי רכב מספר 6 (או שווי ערך של רכב כאמור) ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

בגין השנים 2018 ו-2019, היה זכאי מר גינזבורג למענק שנתי בגין כל שנת עבודה מלאה, אשר ייקבע על בסיס שיעור של 5% מתוך הרווח השנתי המאוחד¹ בגין הפעילות הקבלנית של החברה, לאחר מס, המיוחס לבעלי מניות החברה והעולה על 10 מיליון ש"ח. המענק השנתי הוגבל על סך של 2 מיליון ש"ח, אלא אם אושר מענק חריג ע"י הדירקטוריון. החל משנת 2020, בתנאי שהרווח המתואם² עלה על 65 מיליון ש"ח יהיה זכאי מר גינזבורג למענק אשר ייקבע על בסיס שיעור של 2% מתוך הרווח המתואם בכל סכום שהוא ועד רווח מתואם של 100 מיליון ש"ח וכן ל-3% מהרווח המתואם שמעל 100 מיליון ש"ח. המענק השנתי לא יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח ("**מגבלת המענק**"). במידה ובשנה מסוימת המענק השנתי יפחת ממגבלת המענק, ההפרש יעמוד לזכות המנכ"ל בשנה העוקבת, באופן שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על מגבלת המענק.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כן זכאי מר גינזבורג למענק הסתגלות בעת סיום העסקתו בחברה בגובה 6 משכורות, בנוסף לסכומים המגיעים לו בגין תגמולים ופיצויי פיטורין.

¹ לעניין זה, "**הרווח השנתי המאוחד**" יקבע על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים של החברה כאשר בקביעתו ינוטרלו המרכיבים הבאים: הוצאות/הכנסות המיוחסות לפעילותה של חברת הבת, אפריקה מגורים, לרבות הוצאות מימון בגין רכישת מניות אפריקה מגורים; רווחי/הפסדי הון הנובעים ממכירה ו/או מירידה בשיעור אחזקות באפריקה מגורים שלא עקב מכירה כאמור; שערות והפחותות לירידה בשווי הנכסים (שתוצאות מכירתם נכללות במסגרת סעיף הכנסות/הוצאות אחרות בדוחות השנתיים); השפעות חשבונאיות של תרגום שיערי מטבע למיניהם במסגרת איחוד תוצאות הפעילות של חברות מוחזקות על ידי החברה בדוחות השנתיים כתוצאה ממימוש קרנות הון מהפרשי תרגום.

² לעניין זה, "**הרווח המתואם**" הרווח השנתי המאוחד של החברה (אחרי מס), המיוחס לבעלי המניות של החברה כפי שיקבע על בסיס הדוחות השנתיים המבוקרים והמאוחדים של החברה, בניכוי רווחי/הפסדי שערות, לרבות הפחותות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יז. הסכמים עם מנכ"ל החברה (המשך)

בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר גינזבורג לסודיות כלפי החברה ולתקופת אי תחרות בת שישה חודשים אשר תימנה מתום תקופת ההסתגלות.

ביום 29 בנובמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה, למר גינזבורג, תשלום מקדמה על חשבון המענק השנתי לשנת 2020 בסך של 250,000 ש"ח. מר גינזבורג התחייב כי ישיב לחברה כל הפרש (ככל שיהיה) בין המענק הסופי לו יהיה זכאי בגין שנת 2020 לבין המקדמה כאמור.

ביום 21 בינואר 2021, אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף לאישור תכנית תגמול הוני מעודכנת (אשר אושרה ביום 26 בינואר 2021) ולהשלמת הרישום למסחר של מניות החברה, יהיה מר גינזבורג זכאי לתגמול הוני כמפורט להלן:

(1) הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 309,757 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-309,757 מניות רגילות, השוות לכ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר (בסעיף זה, "**האופציות**"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. האופציות יבשילו ב-4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים מועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות יהיו ניתנות למימוש במשך 6 שנים ממועד הקצאתן באמצעות מנגנון מימוש Cashless ולעניין תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות. אופציה שלא מומשה בתום התקופה הנ"ל תפקע ולא תקנה זכויות למחזיק בה. האופציות תהיינה כפופות להתאמות כמפורט בתוכנית התגמול.

(2) מענק הנפקה: הקצאה של 154,879 יחידות מניה חסומות, השוות לכ-0.5% מהון המניות של המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר, ללא תשלום של תוספת מימוש. יחידות המניה החסומות יבשילו ב-4 מנות שוות אחת לשנה, כאשר המנה הראשונה תבשיל במועד הקצאה (אשר הינו המועד המאוחר מבין: מועד הרישום למסחר או חלוף 30 יום ממועד הפקדת התכנית ברשויות המס) והמנה האחרונה בחלוף 3 שנים ממועד הרישום למסחר. יחידות המניה החסומות יוקצו על פי תכנית התגמול ההוני של החברה, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. ככל ומר גינזבורג יתפטר מתפקידו כמנכ"ל החברה יפקעו המנות שטרם הבשילו. ככל ומר גינזבורג יחדל לכהן כמנכ"ל מכל סיבה אחרת, יבשילו כל המנות שטרם הבשילו במועד סיום העסקתו. לעניין תשלום ערכן הנקוב של המניות שינבעו ממימוש יחידות המניה החסומות, החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות. יחידות המניה החסומות תהיינה כפופות להתאמות בהתאם לתכנית התגמול ההוני שאישרה החברה.

כן עשוי מנכ"ל החברה להיות זכאי למענק בשיקול דעת שלא יעלה על 3 משכורות, ויאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ובלבד שהמענק השנתי המקסימלי למנכ"ל לא יעלה על מגבלת המענק.

יח. פרטים נוספים אודות תכנית מענקים לנושאי משרה בחברה כפופי מנכ"ל

(1) מענק ארוך טווח: ביום 24 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה תכנית מענקים תלת שנתית לשנים 2019 עד 2021 להענקת מענק ארוך טווח, לפיה, בתום תקופה של שלוש שנים יקבל כל נושא משרה מלבד מנכ"ל החברה, מענק בגובה של עד 3 משכורות בהתאם לשיעור העמידה הממוצע בתקופה של שלוש שנים ביעד השנתי של רווח לפני מס, על פי תכניות העבודה השנתיות המאושרות ובהתאם לעדכוני הדירקטוריון מעת לעת, אשר נקבעו לאותו נושא משרה, בנוסף למענק השנתי לו זכאים נושאי המשרה כפופי המנכ"ל בגין אותה שנה.

(2) מענק שנתי: ביום 29 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה תכנית מענקים לשנת 2020 לנושאי משרה כפופי מנכ"ל, המתבססת על תנאי סף ויעדים מדידים שהוגדרו מראש בהתאם להערכת הממונה על נושא המשרה.

על מענקים שישולמו בגין שנת 2020 ואילך יחולו הוראות מדיניות התגמול של החברה, אשר נכנסה לתוקף עם השלמת ההנפקה ורישום מניות החברה למסחר.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יט. תכנית תגמול הונו

(1) ביום 29 בנובמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית תגמול הונו במסגרתה תוכל להקצות לנושאי משרה ועובדים של החברה, וכן לנושאי משרה ועובדים של חברות הבת שלה (כל אחד מהניצעים ייקרא בסעיף זה להלן: "הניצע" וביחד, "הניצעים") אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, בהיקף של עד 1,816,196 מניות רגילות של החברה. ביום 21 בינואר 2021 אישר דירקטוריון החברה תיקון לתכנית התגמול ההונו, באופן שהחברה תהיה רשאית להקצות גם יחידות מניה חסומות בהיקף של עד 154,879 מניות רגילות של החברה (0.5% מהון המניות של החברה) ("יחידות מניה חסומות"), והכל בהתאם להוראות תכנית התגמול ההונו שעיקריה מפורטים להלן ("התכנית").

(2) להלן עיקרי תכנית התגמול ההונו של החברה:

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בדבר ניהול התכנית, לרבות סמכות ושיקול הדעת הנתונים לדירקטוריון בניהול התכנית; מסלול הענקת האופציות ויחידות המניה החסומות מכוח התכנית; תקופות הבשלה של האופציות; חובת מינוי נאמן ביחס להענקות במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("פקודת מס הכנסה"); קביעת תוספת המימוש וכן כי מימוש האופציות יעשה, כל עוד מניותיה של החברה רשומות למסחר בבורסה, אך ורק באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless Exercise); תנאים למימוש ואופן מימוש האופציות, לרבות במקרה של סיום יחסי עובד מעביד; הגבלת עבירות האופציות; תקופת התכנית והוראות בדבר אימוץ שינויים בתכנית או החלטה על סיומה.

במועד המימוש של האופציות, הניצע לא ישלם לחברה בפועל כל סכום שהוא והחברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות ותהפוך להון מניות חלק מרווחיה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה למועד הרלוונטי, בסכום השווה לערך הנקוב של המניות שתבענה ממנו האופציות. בהסכם ההקצאה של ניצע לו יוענקו יחידות מניה חסומות יצוין האם מימוש יחידות המניה החסומות יהא בתמורה לתשלום מאת הניצע בגובה ערכה הנקוב של מניה רגילה של החברה או שיחידות מניה חסומות תמומשנה ללא תשלום תמורה כלשהי על ידי הניצע, והחברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות כמפורט בפקדה זו לעיל.

האופציות ויחידות המניה החסומות (להלן יחדיו: "ניירות הערך המוענקים") שיוקצו לניצעים בהתאם לתכנית יהיו כפופות להתאמות כמקובל, כמפורט להלן:

א. היה ותחלק החברה לבעלי המניות הרגילות שלה, בתקופת קיום זכות המימוש של האופציות או תקופת החסימה של יחידות המניה החסומות, לפי העניין, מניות הטבה, תשמרנה זכויות הניצע, באופן שמספר המניות הנובעות ממנו ניירות הערך המוענקים, אשר הניצע זכאי לקבל עם מימושו, יגדל במספר המניות מאותו סוג שהניצע היה זכאי להם, כמניות הטבה, אילו מימש את ניירות הערך המוענקים (שטרם מימש), בעוד שמחיר המימוש לכל נייר ערך שמתקבל יקטן בהתאם ליחס חלוקת מניות הטבה (קרי: סך מניות הטבה שחולקו מחולק בסך הון מניות החברה לאחר ביצוע החלוקה האמורה).

מספר מניות המימוש להן יהיה זכאי הניצע יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה כאמור בסעיף קטן זה לעיל, אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין).

החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום, וזאת להבטחת ביצוע זכות המימוש של ניירות הערך המוענקים על ידה ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

ב. אם החברה תהיה צד להסכם או הסדר של חילוף מניות (כגון: עסקת מיזוג או ארגון מחדש) ("עסקת החילוף") שבו יוצע לבעלי המניות הרגילות של החברה להחליף מניות אלו בניירות ערך של תאגיד אחר כלשהו, תפעל החברה לכך שאותו תאגיד אחר יתחייב להקצות לניצע, אם הניצע יממש לאחר עסקת החילוף ניירות ערך מוענקים בתקופת המימוש ובתנאי המימוש המפורטים בתוכנית זו לעיל, את ניירות הערך שהוצעו כאמור לבעלי המניות הרגילות של החברה, כאילו היה הניצע בעל מניות המימוש ביום הקובע לצורך עסקת החילוף האמורה.

באור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יט. תכנית תגמול הונאי (המשך)

(2) להלן עיקרי תכנית התגמול ההונאי של החברה: (המשך)

ב. (המשך)

במקרה של עסקת חילוף כאמור, החברה רשאית לחייב את הניצע בגין כל ניירות הערך המוענקים המוחזקים על ידו או עבורו וטרם מומשו לקבל אופציות הניתנות למימוש למניות התאגיד האחר ו/או יחידות מניה חסומות, חלק האופציות ו/או יחידות המניה החסומות של החברה המוחזקות על ידו, וזאת בהתאם ליחס החליפין שיקבע לכל בעלי המניות הרגילות של החברה ולעניין האופציות, בלבד שהסך הכולל של מחיר המימוש בגין כל האופציות החליפיות, אשר תוקצינה יהיה שווה לסך הכולל של מחיר המימוש בגין כל אותן אופציות המוחזקות על ידי הניצע או עבורו ואשר טרם מומשו.

ג. במקרה של הנפקת זכויות על ידי החברה לבעלי המניות, יופחת מחיר המימוש של כל אופציה בגובה סכום השווה למרכיב ההטבה. לעניין זה - "מרכיב ההטבה" משמע: היחס שבין שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס" לבין שער הבסיס של מניית החברה בבורסה "אקס זכויות".

ד. בכל מקרה של חלוקת דיבידנד במזומן על ידי החברה לבעלי המניות הרגילות שלה, יופחת מחיר המימוש של כל אופציה בגובה סכום הדיבידנד בשקלים חדשים. למען הסר ספק, מחיר המימוש לא יפחת בשום מקרה מהערך הנקוב של מניית החברה, ככל שישנו, או מהמחיר המזערי הקבוע בהנחיות הבורסה (כפי שיהיה מעת לעת), הגבוה מביניהם. בכל מקרה של חלוקת דיבידנד בעין לא יבוצעו התאמות כלשהן.

ה. בכל מקרה של פיצול, או איחוד הון המניות של החברה, או כל אירוע הונאי תאגידי בעל אופי דומה באופן מהותי, החברה תבצע את השינויים או ההתאמות הדרושים לשם מניעת דילול או הגדלת זכויותיו של ניצע במסגרת התוכנית ביחס למספר וסוג מניות המימוש בגין אופציות ו/או יחידות המניה החסומות שטרם מומשו על ידי הניצע ו/או מחיר המימוש של כל אופציה.

ו. בכל מקרה בו כתוצאה מהתאמות המפורטות בסעיף זה, תידרש החברה להקצות שברי מניה, לא תקצה החברה שברי מניה, כאמור, ומספר המניות שיוקצו לניצע יעוגל כלפי מטה.

יובהר, כי לא יבוצע מימוש של ניירות הערך המוענקים ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, דיבידנד בעין, לאיחוד הון, פיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהם להלן: "אירוע חברה"), וכן כי היה ויום האקס של אירוע חברה יחול לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש של ניירות הערך המוענקים ביום האקס כאמור.

(3) הקצאת ניירות הערך המוענקים תהיה כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות כל האורגנים המוסמכים של החברה וכן תהא כפופה לעמידה בהוראות תקנון והנחיות הבורסה לרבות לעניין מחיר מזערי, כפי שיהיו מעת לעת, ולקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממנוש האופציות (הלא רשומות) או של המניות שתנבענה ממנוש יחידות המניה החסומות ולהוראות כל דין.

כ. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר רונן גינזבורג, מנכ"ל החברה, למענק שנתי בגין שנת 2020 בסך של 2,150 אלפי ש"ח (מתוכו, סך של 250 אלפי ש"ח שולם כמקדמה בנובמבר 2020). להשלמת התמונה, יצוין כי ביום 29.3.2021, המליץ דירקטוריון החברה לשלם למנכ"ל גם מענק בשיקול דעת בסך של 230 אלפי ש"ח, אשר יובא לדיון ואישור במוסדות המוסמכים של החברה עם מינוי דח"צים והקמת ועדת תגמול. בנוסף, הוצגה לדירקטוריון המלצת מנכ"ל החברה ביחס לתשלום מענקים שנתיים בגין שנת 2020, בסך כולל של כ- 1,510 אלפי ש"ח ל- 7 נושאי משרה נוספים המועסקים על ידי החברה. תשלום המענקים כאמור יובא לדיון ואישור במוסדות המוסמכים של החברה עם מינוי דח"צים והקמת ועדת תגמול. דירקטוריון החברה אישר כי סך של 1,132 אלפי ש"ח ישולם לנושאי המשרה כמקדמה על חשבון המענקים השנתיים, בכפוף לאישורם והצהרתם כי ידוע להם שתשלום המענקים השנתיים לשנת 2020 כפוף לאישור המוסדות המוסמכים של החברה כאמור, והתחייבותם להשיב לחברה כל יתרה שתיווצר, ככל שתיווצר, לטובת החברה לאחר קבלת האישורים כאמור.

כא. בהתאם להסכם לשימוש בסימן שנחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות בחודש פברואר 2000, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימני המסחר של אפריקה מגורים ("סימן המסחר"). על פי ההסכם האמור, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בלמעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. ביום 11 בספטמבר 2011 קבעה ועדת הביקורת של החברה כי ההסכם האמור הינו לטובת החברה וכי תקופת ההסכם, שהינה בלתי קצובה, הינה סבירה, בנסיבות העניין.

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר)

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים ברכוש ובהתחייבויות השוטפות. שוויים ההון של נכסים והתחייבויות אלה אינו שונה מהותית מערכם כמוצג בדוח על המצב הכספי.

ב. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים וכן מהשקעות בניירות ערך.

החברה מצמצמת את חשיפתה לסיכון אשראי בגין השקעה בניירות ערך סחירים באמצעות מדיניות השקעות הכוללת בין היתר מגבלות ביחס לסוגי ניירות הערך המוחזקים, להרכיב תיק ההשקעות. לפרטים נוספים, ראה באור 6.

בנוגע לחייבים לזמן ארוך, ראה באור 11.

(1) לקוחות

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף ובמדינה בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי.

התפלגות ההכנסות מלקוחות, מתוך סך כל הכנסות החברה, על פי הקשר עם בעלת השליטה בחברה (באלפי ש"ח):

מגזר הבניה למגורים

2018		2019		2020		לקוחות בתחום הבניה למגורים
% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	
37%	1,646,971	34%	1,539,245	29%	1,398,949	חיצוניים
0%	19,390	0%	2,775	0%	-	חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה
38%	1,666,361	34%	1,542,020	29%	1,398,949	סה"כ

מגזר הבניה שלא למגורים

2018		2019		2020		לקוחות בתחום הבניה שלא למגורים
% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	
15%	664,328	17%	760,508	19%	919,056	חיצוניים
6%	259,253	0%	-	0%	-	חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה
21%	923,581	17%	760,508	19%	919,056	סה"כ

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(1) לקוחות (המשך)

מגזר התשתיות

2018		2019		2020		לקוחות בתחום התשתית
% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	
14%	600,278	15%	667,482	16%	768,153	חיצוניים

מגזר ייזום ופיתוח למגורים

2018		2019		2020		לקוחות בתחום התשתית
% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	
5%	207,978	5%	225,519	4%	203,619	חיצוניים

מגזר פיתוח מקרקעין (מגורים בישראל)

2018		2019		2020		לקוחות בתחום פיתוח מקרקעין (מגורים בישראל)
% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	% מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה	
23%	1,019,432	30%	1,356,657	31%	1,478,587	חיצוניים

התפלגות ההכנסות בתקופת הדוח, מלקוחות בפילוח גיאוגרפי, מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באלפי ש"ח):

2020

סה"כ	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	4,589,821	51,329	70,014	57,200	4,768,364
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	-	-	-	-	-
סה"כ	4,589,821	51,329	70,014	57,200	4,768,364

2019

סה"כ	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	4,247,019	158,135	135,368	8,889	4,549,411
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	2,775	-	-	-	2,775
סה"כ	4,249,794	158,135	135,368	8,889	4,552,186

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

- (1) לקוחות (המשך)
התפלגות ההכנסות בתקופת הדוח, מלקוחות בפילוח גיאוגרפי, מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באלפי ש"ח) (המשך):

2018

סה"כ	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	3,685,802	28,642	424,543	-	4,138,987
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	174,079	104,564	-	-	278,643
סה"כ	3,859,881	133,206	424,543	-	4,417,630

- (2) הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית. החשיפה המירבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר

2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
136,409	261,269
32,697	32,699
169,106	293,968
457,731	373,389
345,178	290,699
199,544	300,163
1,014,226	1,189,637
175,506	183,225
4,800	12,482
2,196,985	2,349,595
2,366,091	2,643,563

נכסים שאינם שוטפים

הלוואה לחברה מוחזקת
חוב לזמן ארוך

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדון משועבד
בטוחות סחירות
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
חלויות שוטפות בגין חוב לזמן ארוך

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

- (3) החשיפה המירבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, נכסים המוחזקים למכירה, הלוואות והשקעות אחרות למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר

2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,228,702	1,576,016
104,097	91,952
29,564	3,538
1,275	7,806
1,363,638	1,679,312

ישראל
רומניה
ארה"ב
פולין

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(4) גיול חובות

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
170,452	148,505	אינם בפיגור
5,160	6,596	פיגור של 1-30 יום
1,937	3,664	פיגור של 31-60 יום
1,257	-	פיגור של 61-90 יום
178,806	158,765	

בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי ענין ראה באור 36, בדבר צדדים קשורים ובעלי ענין.

(5) ממוצע של האשראי מספקים וקבלני משנה והאשראי ללקוחות

תנאי התשלום של החברה לספקיה וקבלני המשנה שלה בישראל נעים בדרך כלל בין שוטף + 15 לשוטף + 75 ועל פי רוב הינם לתקופה של שוטף + 60-75 יום. האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה בישראל משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, ונע בדרך כלל בין שוטף + 30 לבין שוטף + 60 יום. על פי רוב האשראי הינו לתקופה של שוטף + 45 יום. יצוין כי בפעילות החברה בארה"ב וברומניה, ככלל, הן תנאי התשלום של החברה לספקיה ולקבלני המשנה שלה והן תקופות האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה, קצרים יותר מאשר מקובל בישראל. היתרה הממוצעת של סעיף ספקים וקבלני משנה בדוחות הכספיים במהלך שנת 2020 הסתכמה בכ- 981 מליון ש"ח. היתרה הממוצעת של סעיף הלקוחות בדוחות הכספיים במהלך שנת 2020 הסתכמה בכ- 1,026 מליון ש"ח.

(6) מגבלות אשראי ושעבודים

במסגרת הסכמי ההלוואות שנטלה החברה, הוטלו עליה המגבלות הבאות:

א. כתנאי להעמדת אשראים וערבויות לחברה על ידי גורמים מממנים, התחייבה החברה כי לא תיצור כל שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם, ללא הסכמתם מראש ובכתב, בכפוף לחריגים שנקבעו. הפרת התחייבותה של החברה כלפי גורמים אלו עלולה לגרום, בין היתר, העמדה לפירעון מיידי של חובותיה של החברה כלפי הגורמים המממנים.

ג. ניצול מסגרות האשראי שניתנו לחברה כפוף למגבלות קבוצת לווים (לרבות ניצול מסגרות בכלל קבוצת אפריקה ישראל) ו/או למצב עסקיה של החברה. בנוסף, ההלוואות שניתנו לחברה כוללות סעיפי פירעון מיידי ובכללם כאלו הקשורים למצב עסקיה של החברה.

לתאריך הדוח, רובצים על נכסי קבוצת החברה מספר שעבודים קבועים, משכונים והמחאות על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, שניתנו לטובת בנקים המעמידים אשראי וערבויות לקבוצת החברה.

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות ע"י מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

פרעון התחייבויות פיננסיות

להלן מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)						
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים	
855,309	817,605	152,842	167,669	277,681	219,413	התחייבויות לזמן ארוך
730,688	734,043	421,697	312,346	-	-	אגרות חוב
210,619	277,191	18,163	22,051	9,325	227,652	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
8,431	63,127	691	1,382	1,382	59,672	התחייבויות אחרות
1,805,047	1,891,966	593,393	503,448	288,388	506,737	התחייבויות למוכרי מקרקעין
						סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

31 בדצמבר 2019 (אלפי ₪)						
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים	
670,712	738,567	122,258	264,287	261,584	90,438	התחייבויות לזמן ארוך
483,786	614,063	212,746	392,317	3,000	6,000	אגרות חוב
264,886	304,539	27,736	45,112	17,038	214,653	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
9,867	66,572	748	1,496	1,496	62,832	התחייבויות אחרות
1,429,251	1,723,741	363,488	703,212	283,118	373,923	התחייבויות למוכרי מקרקעין
						סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

ד. סיכונים שוק

כללי (1)

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.

החברה עורכת לעיתים עסקאות הגנה לרבות בדרך של רכישת אופציות ו/או חוזים עתידיים על מחירי סחורות ו/או שערי חליפין. בנוסף, נוהגת החברה לעיתים לשלם מקדמות לספקים ו/או מקצרת את ימי האשראי לשם הבטחת מחירי הברזל.

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(1) כללי (המשך)

שינויים בשער חליפין של מט"ח - חלק מהתשלומים בהם מחויבת החברה, הקשורים בדרך כלל לעלות העסקת עובדים זרים, רכישת חומרי גלם מסוימים וייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה, הינם צמודים במישרין או בעקיפין לשערי מט"ח (בעיקר לדולר ארה"ב). שינויים בשערי החליפין של מט"ח עלולים להשפיע על פעילות החברה גם באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. על כן, שינויים בשערי חליפין של מט"ח עלולים להשפיע על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה. בנוסף, הכנסות החברה בארצות הברית הינן בדולר והכנסות החברה ברומניה הינן בעיקר במטבע מקומי צמוד אירו. לפיכך השתנות שערי החליפין של מטבעות מקומיים אלו לעומת הדולר או האירו והשתנות הדולר והאירו למול השקל עלולים לגרום לחשיפה לחברה.

שינויים בשערי מטבע

- רוב ההתקשרויות והתשלומים שמבצעת החברה בישראל הינם בשקלים. עם זאת לחברה תשלומים הצמודים לשערי מט"ח והקשורים בעיקר לעובדים זרים, חומרי חיפוי ולייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה.
- מרבית הכנסות חברת הבת ברומניה הינן במטבע מקומי צמוד יורו, ומרבית הכנסות חברת הבת בארה"ב הינם בדולר אמריקאי.
- לחברה ולשותפיות של החברה פקדונות ו/או ניירות ערך צמודי מט"ח.
- שינויים בשערי מטבע עלולים לגרום באופן עקיף לשינויים באינפלציה וכתוצאה מכך לשינויים במחירי תשומות החברה.
- החברה מוכרת את הדירות כשמחיריהן נקובים בשקלים ובנוסף חלק ניכר ממוכרי הדירות עברו לתמחר את נכסיהם בשקלים, זאת בניגוד למגמת העבר של תמחור דולרי. יחד עם זאת, כח הקניה של תושבי חוץ מושפע משער החליפין של המטבעות בארצותיהם לעומת השקל.

שינויים בשיעור האינפלציה

- מרבית הכנסות החברה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבניה או הסלילה לפי תחום הפעילות. לפיכך, ירידה במדדים, עלולה לגרום לחשיפה לחברה.
- הכנסות חברות הבת ברומניה ובארה"ב אינן צמודות לאינפלציה במדינות אלו.
- אשראי הלקוחות והספקים בחברה הינו בשקלים לא צמודים.
- לחברה ולשותפיות של החברה פקדונות ו/או ניירות ערך ו/או הלוואות שקליות לזמן קצר אשר נושאים ריבית לא צמודה.
- שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה הלוואה מאחרים צמודה למדד בסך כ- 211 מליון ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

שינויים בשיעור הריבית - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(1) כללי (המשך)

שינויים במחירי בטוחות סחירות - לחברה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 300 מליון ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

שינויים במחירי דירות - החברה חשופה לשינוי במחירי דירות, אשר עשוי להשפיע על התחייבויותיה למוכרי מקרקעין בעסקאות קומבינציית תקבולים. עלייה במחירי דירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח):

2020

סעיף	מטבע ישראלי			מטבע חוץ				פריט פיננסי אחר	סה"כ
	צמוד מדד צרכן	צמוד מדד בניה	אינו צמוד	דולר ארה"ב	יורו	רונ	מט"ח אחר		
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	335,952	16,457	17,366	2,857	758	-	373,389
פקדון משועבד	-	-	233,649	758	56,292	-	-	-	290,699
בטוחות סחירות *	85,059	-	85,842	16,323	72,439	-	-	40,500	300,163
לקוחות	24,072	432,962	649,917	3,358	21,909	-	24,768	-	1,189,637
חייבים ויתרות חובה	1,249	-	171,627	3,858	2,882	3,609	-	-	183,225
חלויות שוטפות בגין חוב לזמן ארוך	-	-	12,482	-	-	-	-	-	12,482
סה"כ רכוש שוטף	110,380	432,962	1,489,469	40,754	170,887	6,466	25,526	40,500	2,349,595
חוב לזמן ארוך	13,695	-	10,573	8,431	-	-	-	-	32,699
הלוואות לחברות כלולות	68,095	-	193,174	-	-	-	-	-	261,269
סה"כ השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	81,790	-	203,747	8,431	-	-	-	-	293,968
אשראי מתאגידים בנקאיים	(2,604)	-	(1,243,436)	-	-	-	-	-	(1,246,040)
ספקים וקבלני משנה	-	(376,601)	(586,233)	(29,694)	(7,423)	(2,998)	(10,869)	-	(1,013,818)
זכאים ויתרות זכות	-	-	(194,747)	(1,468)	(813)	-	(822)	-	(197,850)
התחייבויות למוכרי מקרקעין	(745)	-	(77,193)	-	-	-	-	-	(77,938)
סה"כ התחייבויות שוטפות	(3,349)	(376,601)	(2,101,608)	(31,162)	(8,236)	(2,998)	(11,691)	-	(2,535,646)
הלוואה לז"א	-	-	(306,855)	(1,366)	-	-	-	-	(308,221)
אגרות חוב	(725,510)	-	-	-	-	-	-	-	(725,510)
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(210,619)	-	-	-	-	-	-	-	(210,619)
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	(936,129)	-	(306,855)	(1,366)	-	-	-	-	(1,244,350)
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	(747,308)	56,360	(715,248)	16,657	162,652	3,468	13,835	40,500	(1,136,432)

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח):

2019

סעיף	מטבע ישראלי			מטבע חוץ				פריט פיננסי אחר	סה"כ
	צמוד מדד צרכן	צמוד מדד בניה	אינו צמוד	דולר ארה"ב	יורו	רונד	מט"ח אחר		
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	333,927	24,850	74,257	24,698	-	-	457,731
פקדון משועבד	-	-	333,504	11,674	-	-	-	-	345,178
בטוחות סחירות	48,046	-	64,101	1,034	47,969	-	-	38,394	199,544
לקוחות	18,604	405,272	264,581	16,267	49,540	-	7,976	236,849	1,014,226
חייבים ויתרות חובה	17,432	-	135,437	18,023	1,927	2,687	-	-	175,506
חלויות שוטפות בגין חוב לזמן ארוך	-	-	4,800	-	-	-	-	-	4,800
סה"כ רכוש שוטף	84,082	405,272	1,136,350	71,848	173,693	27,385	7,976	275,243	2,196,985
חוב לזמן ארוך	13,227	-	6,901	12,569	-	-	-	-	32,697
הלוואות לחברות כלולות	55,927	-	71,266	-	9,216	-	-	-	136,409
סה"כ השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	69,154	-	78,167	12,569	9,216	-	-	-	169,106
אשראי מתאגידים בנקאיים	(36,033)	-	(1,101,791)	-	-	-	-	-	(1,137,824)
ספקים וקבלני משנה	-	(340,506)	(637,618)	(41,124)	(9,734)	(13,578)	(2,433)	-	(1,044,992)
זכאים ויתרות זכות	(4,252)	-	(147,271)	(722)	-	-	-	-	(152,245)
סה"כ התחייבויות שוטפות	(40,285)	(340,506)	(1,886,679)	(41,846)	(9,734)	(13,578)	(2,433)	-	(2,335,060)
הלוואה לז"א	-	-	(483,786)	-	-	-	-	-	(483,786)
אגרות חוב	-	-	(569,088)	-	-	-	-	-	(569,088)
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(213,878)	-	(51,008)	-	-	-	-	-	(264,886)
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	(213,878)	-	(1,103,882)	-	-	-	-	-	(1,317,760)
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	(100,927)	64,765	(1,776,045)	42,571	173,175	13,807	5,543	275,243	(1,286,730)

* סך של 15,477 אלפי ש"ח מסווגים כפריט אחר.

מטבע חוץ והצמדה

נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך הדיווח. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה.

	2020	2019	% השינוי 2020	% השינוי 2019
מדד המחירים לצרכן - בגין (בנקודות)	99.96	100.69	(0.72)	0.60
מדד המחירים לצרכן - ידוע (בנקודות)	100.05	100.69	(0.64)	0.31
מדד תשומות הבניה (בנקודות)	115.10	114.50	0.52	1.06
מדד תשומות הסלילה (בנקודות)	124.90	124.60	0.24	0.00
שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)	3.22	3.46	(6.97)	(7.79)
שער החליפין של היורו (בש"ח)	3.94	3.88	1.70	(9.63)

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות

2020

רגישות לשינויים בריביות

רגישות לשינויים בריבית שקל			סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס			
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח			
2%	1%	-0.5%	
(95)	(47)	24	ניירות ערך סחירים
573	1,131	(283)	משיכת יתר
250	125	(62)	הלוואות לחברות מוחזקות
8,143	402	(2,036)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
7,960	4,728	(2,114)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

רגישות לשינויים בשע"ח

רגישות לשינויים בשע"ח דולר שקל				שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
10%	5%	-5%	-10%		
1,646	823	(823)	(1,646)	16,457	מזומנים ושווי מזומנים
76	38	(38)	(76)	758	פקדון משועבד
1,632	816	(816)	(1,632)	16,323	בטוחות סחירות
336	168	(168)	(336)	3,358	לקוחות
386	193	(193)	(386)	3,858	חייבים ויתרות חובה
843	422	(422)	(843)	8,431	חוב לזמן ארוך
(2,969)	(1,485)	1,485	2,969	(29,694)	ספקים וקבלני משנה
(147)	(73)	73	147	(1,468)	זכאים ויתרות זכות
(137)	(68)	68	137	(1,366)	הלוואה לז"א (פאסיב)
1,666	833	(833)	(1,666)	16,657	סה"כ

רגישות לשינויים בשע"ח יורו שקל				שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
10%	5%	-5%	-10%		
1,737	868	(868)	(1,737)	17,366	מזומנים ושווי מזומנים
5,629	2,815	(2,815)	(5,629)	56,292	פקדון משועבד
7,244	3,622	(3,622)	(7,244)	72,439	בטוחות סחירות
2,191	1,095	(1,095)	(2,191)	21,909	לקוחות
288	144	(144)	(288)	2,882	חייבים ויתרות חובה
(742)	(371)	371	742	(7,423)	ספקים וקבלני משנה
(81)	(41)	41	81	(813)	זכאים ויתרות זכות
16,265	8,133	(8,133)	(16,265)	162,652	סה"כ

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2020 (המשך)

רגישות לשינויים בשע"ח (המשך)

רגישות לשינויים בשע"ח רון שקל				שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
10%	5%	-5%	-10%		
286	143	(143)	(286)	2,857	מזומנים ושווי מזומנים
361	180	(180)	(361)	3,609	חייבים ויתרות חובה
(300)	(150)	150	300	(2,998)	ספקים וקבלני משנה
347	173	(173)	(347)	3,468	סה"כ

רגישות לשינויים במדדי מחירים

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן				שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
2%	1%	-1%	-2%		
1,701	851	(851)	(1,701)	85,059	ניירות ערך סחירים
481	241	(241)	(481)	24,072	לקוחות
25	12	(12)	(25)	1,249	חייבים ויתרות חובה
274	137	(137)	(274)	13,695	חוב לזמן ארוך
1,362	681	(681)	(1,362)	68,095	הלוואות לחברות כלולות
52	(26)	26	52	(2,604)	אשראי מתאגידים בנקאיים
15	(7)	7	15	(745)	התחייבויות למוכרי מקרקעין
14,510	(7,255)	7,255	(14,510)	(725,510)	אגרות חוב
4,212	(2,106)	2,106	(4,212)	(210,619)	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
14,946	(7,473)	7,473	(14,946)	(747,308)	סה"כ

רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה				שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
2%	1%	-1%	-2%		
8,659	4,330	(4,330)	(8,659)	432,962	לקוחות
(7,532)	(3,766)	3,766	7,532	(376,601)	ספקים וקבלני משנה
1,127	564	(564)	(1,127)	56,360	סה"כ

רגישות לשינויים במדד הסלילה				שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
2%	1%	-1%	-2%		
653	327	(327)	(653)	32,652	לקוחות
653	327	(327)	(653)	32,652	סה"כ

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2019

רגישות לשינויים בריביות

רגישות לשינויים בריבית שקל			סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס			
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח			
2%	1%	-0.5%	
251	126	(63)	ניירות ערך סחירים
(611)	(1,128)	290	משיכת יתר
305	153	(76)	הלוואות לחברות מוחזקות
(3,662)	(1,831)	915	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(8,538)	(8,553)	470	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

רגישות לשינויים בשע"ח

רגישות לשינויים בשע"ח דולר שקל				שווי בספרים נכון ל- 31.12.19 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
10%	5%	-5%	-10%		
2,485	1,242	(1,242)	(2,485)	24,850	מזומנים ושווי מזומנים
1,167	584	(584)	(1,167)	11,674	פקדון משועבד
103	52	(52)	(103)	1,034	בטוחות סחירות
1,627	813	(813)	(1,627)	16,267	לקוחות
1,802	901	(901)	(1,802)	18,023	חייבים ויתרות חובה
1,257	628	(628)	(1,257)	12,569	חוב לזמן ארוך
(4,112)	(2,056)	2,056	4,112	(41,124)	ספקים וקבלני משנה
(72)	(36)	36	72	(722)	זכאים ויתרות זכות
(4,257)	(2,129)	2,129	4,257	42,571	סה"כ

רגישות לשינויים בשע"ח יורו שקל				שווי בספרים נכון ל- 31.12.19 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
10%	5%	-5%	-10%		
7,426	3,713	(3,713)	(7,426)	74,257	מזומנים ושווי מזומנים
4,797	2,398	(2,398)	(4,797)	47,969	בטוחות סחירות
4,954	2,477	(2,477)	(4,954)	49,540	לקוחות
193	96	(96)	(193)	1,927	חייבים ויתרות חובה
922	461	(461)	(922)	9,216	הלוואות לחברות כלולות
(973)	(487)	487	973	(9,734)	ספקים וקבלני משנה
17,317	8,659	(8,659)	(17,317)	173,175	סה"כ

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2019 (המשך)

רגישות לשינויים בשע"ח (המשך)

רגישות לשינויים בשע"ח רון שקל				שווי בספרים נכון ל- 31.12.19 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
10%	5%	-5%	-10%		
2,470	1,235	(1,235)	(2,470)	24,698	מזומנים ושווי מזומנים
269	134	(134)	(269)	2,687	חייבים ויתרות חובה
(1,358)	(679)	679	1,358	(13,578)	ספקים וקבלני משנה
1,381	690	(690)	(1,381)	13,807	סה"כ

רגישות לשינויים במדדי מחירים

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן				שווי בספרים נכון ל- 31.12.19 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
2%	1%	-1%	-2%		
961	480	(480)	(961)	48,046	ניירות ערך סחירים
372	186	(186)	(372)	18,604	לקוחות
349	174	(174)	(349)	17,432	חייבים ויתרות חובה
265	132	(132)	(265)	13,227	חוב לזמן ארוך
1,119	559	(559)	(1,119)	55,927	הלוואות לחברות כלולות
721	(360)	360	(721)	(36,033)	אשראי מתאגידים בנקאיים
85	(43)	43	(85)	(4,252)	זכאים ויתרות זכות
4,278	(2,139)	2,139	(4,278)	(213,878)	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
2,019	(1,009)	1,009	(2,019)	(100,927)	סה"כ

רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה				שווי בספרים נכון ל- 31.12.19 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
2%	1%	-1%	-2%		
8,105	4,053	(4,053)	(8,105)	405,272	לקוחות
6,810	(3,405)	3,405	(6,810)	(340,506)	ספקים וקבלני משנה
1,295	648	(648)	(1,295)	64,765	סה"כ

רגישות לשינויים במדד הסלילה				שווי בספרים נכון ל- 31.12.19 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
השפעה על רווח לפני מס					
שינויים ברווח (הפסד) אש"ח					
2%	1%	-1%	-2%		
303	151	(151)	(303)	15,137	לקוחות
303	151	(151)	(303)	15,137	סה"כ

באור 37 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. שווי הוגן

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, פקדונות, הלוואות לצדדים קשורים, הלוואות לחברות מוחזקות, חייבים לז"א, אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מתאגידים בנקאיים, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, פרט למפורט בטבלה הבאה:

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,064	9,094	12,144	8,462	חייבים לזמן ארוך
(141,906)	(126,667)	(140,976)	(132,005)	התחייבויות אחרות
(708,782)	(670,712)	(898,108)	(861,735)	אגרות חוב

(2) היררכיית שווי הוגן

ניתוח של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן מבוצעות לפי שיטות הערכה הבאות:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1.
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ניירות ערך סחירים ומכשירים פיננסיים נגזרים נמדדים על ידי החברה בשווי הוגן דרך רווח והפסד וזאת עפ"י רמה 1.

ליום 31 בדצמבר 2020		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
300,163	-	-
-	-	212,030

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2019		
רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
199,544	-	-
-	-	108,234

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

באור 38 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה ליום 31 בדצמבר 2020 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות בסך של 156,602 אלפי ש"ח (2019 : 135,944 אלפי ש"ח ו- 2018 : 122,066 אלפי ש"ח) מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור בסך של 28,453 (2019 : 28,453 ו- 2018 : 28,453) אלפי מניות, באופן הבא :

רווח המיוחס למחזיקי המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2019	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
156,602	135,944	122,066
5.50	4.78	4.29

רווח נקי לשנה

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ב. ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2019	2018
אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.	אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.	אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.
28,453	28,453	28,453
-	-	-
28,453	28,453	28,453

יתרה ליום 1 בינואר

השפעת מניות שהונפקו במהלך השנה

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך
חישוב רווח בסיסי למניה

באור 39 - ארועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 28 בפברואר 2021 נרשמה החברה בבורסה לני"ע בת"א והפכה לחברה ציבורית. באותו מועד הנפיקה החברה 2,522,000 מניות רגילות בתמורה לסך של כ- 146 מיליון ש"ח (סך של כ- 141 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה).

במועד ההנפקה והרישום למסחר, חברת האם אפריקה ישראל להשקעות ביצעה הצעת מכר של 3,692,200 מניות רגילות בתמורה לסך של כ- 214 מ' ש"ח. כתוצאה מהנפקת המניות לציבור והצעת המכר, הון המניות של החברה גדל מסך של 28,453,737 מ"ר לסך של 30,975,737 מ"ר ושיעור האחזקה של הציבור בעקבות ההנפקה הינו כ- 20.1%. לענין מכירת חברת הבת אפריקה מגורים, כחלק מהליך ההנפקה, ראה סעיף ב' להלן. לענין הקצאת יחידות מניה חסומות למנכ"ל החברה והענקת אופציות לעובדי החברה, ראה באור 36.

ב. היפרדות מאפריקה מגורים

ביום 31 בדצמבר 2020 החזיקה החברה באפריקה מגורים בשיעור של כ- 56% (לאחר ירידה בשיעור ההחזקה של כ- 18% ב- 20 בינואר 2020). כחלק מהליך ההנפקה החברה השלימה את ההיפרדות מאפריקה מגורים במסגרת ההליכים להלן:

ביום 12 בינואר 2021 מכרה החברה 515,000 מניות אפריקה מגורים שמהווים כ- 4.07% מהחזקותיה בחברת הבת אפריקה מגורים, כך ששיעור ההחזקה החדש עומד על 51.93%, וזאת במספר עסקאות מחוץ לבורסה. העסקאות האמורות בוצעו לפי מחיר למניה של 13,600 אגורות, בתמורה כוללת של כ- 70 מיליון ש"ח.

ביום 25 בפברואר וערב הרישום למסחר, כאמור בסעיף א', השלימה החברה עסקה להעברת מלוא אחזקותיה באפריקה מגורים, כך שאפריקה מגורים חדלה להיות חברה בת של החברה ותוחזק ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברת האם של החברה.

במסגרת העסקה, חילקה החברה לאפריקה השקעות את יתרת הרווחים הראויים שלה לחלוקה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020, שעמדו על סך של כ- 425 מיליון ש"ח, בדרך של חלוקת דיבידנד בעין של 5,087,562 מניות רגילות של אפריקה מגורים, המהוות כ- 40% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים. את יתרת המניות המוחזקות על ידה, המהוות כ- 12% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים (כ- 1,478,635 מניות רגילות), מכרה החברה לאפריקה השקעות בתמורה לסך של כ- 215 מיליון ש"ח לפי מכפלת מחיר הסגירה הממוצע של מניית אפריקה מגורים בבורסה ב- 30 הימים שקדמו להשלמת המכירה. סך רווח ההון שנבע ממכירת אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים הסתכם בכ- 74 מיליון ש"ח אשר יזקפו כרווח מפעילות מופסקת ברבעון הראשון לשנת 2021.

ג. דיווח מכירת דירות - ביום 13 בינואר 2021 אישר דירקטוריון חברת הבת אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, התקשרויות של חברת הבת בעסקאות למכירת דירות בפרויקט DUO במתחם סמל דרום לבעל השליטה ולקרובים שלו וקרובה של סגן יו"ר הדירקטוריון של אפריקה מגורים (יו"ר הדירקטוריון של החברה).

ד. ביום 18 בפברואר 2021 הגיש קבלן משנה של החברה תביעה כנגד החברה ורשות שדות התעופה ("הרשות") בה נטען כי על החברה והרשות לשפות את קבלן המשנה בגין נזקים שונים שנגרמו לו במסגרת ביצוע עבודות שביצע בפרוייקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע וכן בגין עבודות שביצע בפרוייקט ואשר לטענתו התמורה בגין טרם שולמה לו, בסך של כ- 97 מיליון ש"ח. למועד זה החברה לומדת את כתב התביעה, יחד עם זאת להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא, כי החברה לא תידרש לתשומות כלכליות בסכומים שהינם מהותיים על מנת לסלק את התביעה וזאת מעבר לסכומים שיפסקו לטובתה – בין אם במסגרת תביעה שכדג ו/או הודעת צד ג' ו/או כל הליך מתאים אחר ככל שיינקט, בין אם מישור היחסים מול התובעת ובין במישור היחסים מול הרשות. לפיכך בדוחות כספיים אלו לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.

באור 39 - ארועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

- ה. **ניירות ערך המירים**
- למועד הדוח, החברה טרם הקצתה ניירות ערך המירים. על פי תכנית התגמול ההוני של החברה, לחברה פול של 1,816,196 אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש לעד 1,816,196 מניות רגילות של החברה, מתוכו התחייבה החברה להקצות לכ-358 עובדים ו-8 נושאי משרה, ללא תמורה, 929,272 אופציות (לא רשומות) המהוות כ-3% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה³ במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באופן שהאופציות שיוענקו לכל ניצע כאמור תבשלנה ב-4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע (כהגדרתו להלן) של מנית החברה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מנית החברה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מנית החברה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מנית החברה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה. האופציות כאמור תהיינה ניתנות למימוש לאחר הבשלתן, באמצעות מנגנון Cashless כמתואר בתכנית התגמול ההוני להלן ובמשך 6 שנים ממועד הענקתן ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק בחברה או בחברה קשורה לה. במקרה של סיום יחסי עובד-מעביד כאמור, הניצע יוכל לממש את האופציות שבשלו עד למועד סיום העסקתו במשך תקופה שלא תעלה על 180 יום ממועד סיום העסקתו כאמור. האופציות יהיו כפופות להתאמות כמפורט בתכנית התגמול. כמו כן לחברה פול בהיקף השווה לעד 154,879 מניות (0.5% מהון המניות של החברה) לצורך הקצאת יחידות מניה חסומות אשר החברה התחייבה להקצות אותו במלואו למנכ"ל החברה ללא תשלום של תוספת מימוש, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, כמענק הנפקה. לפרטים אודות ההקצאה למנכ"ל ראה באור 36 לעיל.
- ביום 29 במרס 2021, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 916,294 אופציות לעובדים על פי התנאים כמפורט לעיל.
- סך השווי ההוגן של האופציות (הלא רשומות) שיוענקו לעובדים ונושאי המשרה בסמוך לפני הרישום למסחר, אשר חושב על פי מודל מונטה קרלו על מנת לקחת בחשבון מספר רב של תרחישים ולאור העובדה שתנאי הענקת האופציות כאמור הינם בתנאי שוק, עומד על כ-24 מיליון ש"ח, אשר חושב על בסיס המחיר האפקטיבי למניה אשר נגזר מתנאי הצעת הנפקת המניות של החברה. סך ההוצאה הצפויה בשנת 2021 הינה כ-8 מיליון ש"ח.
- ו. ביום 29 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.97 ש"ח למניה).
- ז. ביום 29 במרס 2021, התקשרה החברה עם אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ("אאורה") במזכר הבנות מחייב לפיו תבצע עבור אאורה את פרויקט "אאורה רמת חן" ברמת גן הכולל הקמת 3 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 522 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרויקט אאורה רמת חן"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט אאורה רמת חן תהא כ-555 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-5 שנים.

³ ביחס ל-746,515 אופציות מחיר המימוש של האופציות הינו המחיר שיקבע בהנפקה וביחס ל-182,757 אופציות מחיר המימוש של האופציות הינו המחיר שיקבע בהנפקה בתוספת 10%.

באור 40 - ישויות הקבוצה

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה				חברות מוחזקות	חברות בישראל
לתאריך הדוח על המצב הכספי					
לשנה שנסתיימה ביום					
2019		2020			
שליטה	בעלות	שליטה	בעלות	חברה מחזיקה	
%	%	%	%		
74.21	74.21	56.01	56.01	החברה	אפריקה ישראל מגורים בע"מ *
100	100	100	100	החברה	סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס החזקות בינ"ל בע"מ
100	100	100	100	החברה	יובלים כח אדם בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס כח אדם בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס מפעיל בע"מ
100	100	100	100	החברה	פורמה פרויקטים בע"מ
100	100	100	100	החברה	אלום דניה בע"מ
100	100	100	100	החברה	שרותי ניהול בדק בע"מ
50	50	50	50	החברה	גאו דניה בע"מ
50	50	50	50	החברה	דניה סלע בע"מ
100	100	100	100	החברה (מחצית מוחזקת ע"י אפריקה מגורים)	א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן שותפות רשומה **
50	50	50	50	החברה	קדמת הנגב תקשוב שותפות רשומה
25	25	25	25	החברה	נתיבי היובל בע"מ
25	25	25	25	החברה	נתיב לעיר בע"מ
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ *
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	צבי יעבץ ושות' בע"מ *
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	מדן כרמל בע"מ *
58	58	58	58	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	רמ-נח בע"מ *
50	50	50	50	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	מגדלי סומייל בע"מ *
50	50	50	50	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ *
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	גבעת שמואל חדשה בע"מ *
40	40	40	40	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אפרירם בע"מ *
50	50	50	50	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה *
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ *
100	100	100	100	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ *
50	50	50	50	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	ביתא רוטשילד בע"מ *
-	-	50	50	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	קדמת גונן - אפריקה התחדשות בע"מ *
100	100	100	100	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	אפריקה התחדשות - פרויקט שניאור בע"מ *

* לאחר תאריך המאזן החברה חדלה להחזיק בחברת הבת, אפריקה ישראל מגורים והחברות שבשליטתה (ראה באור 39 ב' לעיל).

** לאחר תאריך המאזן ובעקבות ההפרדות מאפריקה מגורים, השותפות תוחזק ע"י החברה בשיעור של 50% בבעלות ובשליטה.

באור 40 - ישויות הקבוצה (המשך)

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה				חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
לתאריך הדוח על המצב הכספי					
לשנה שנסתיימה ביום					
2019		2020			
שליטה	בעלות	שליטה	בעלות		
%	%	%	%		
100	100	100	100	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Danya Dutch B.V
100	100	100	100	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Danya Cebus Cyprus Limited
97.6	97.6	97.6	97.6	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Rumbrol Trading Limited
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Danya Cebus Rom
100	100	100	100	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Danya Cebus Holdings Inc
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Development LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Construction LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Rom	Danya Cebus Rom Deveselo
45	45	45	45	Danya Cebus Cyprus Limited	TMDC Construction Company Limited
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Danya Cebus Poland Sp. Z o.o
-	-	100	100	Danya Cebus Rom	Danya Cebus Properties S.R.L
-	-	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	.Idodo Investment Ltd
-	-	95	95	.Idodo Investment Ltd	Idodo Saftica S.R.L
-	-	100	100	.Idodo Investment Ltd	Idodo Corbeance S.R.L
-	-	95	95	.Idodo Investment Ltd	Idodo Brasov S.R.L



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
2-3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על רווח והפסד
5	נתונים על הרווח הכולל
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-11	מידע נוסף לנתונים הכספיים



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

לכבוד
בעלי המניות של דניה סיבוס בע"מ
יוני נתניהו 1 ג'
אור יהודה
א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של דניה סיבוס בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי וחלק מחברות מוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות מוחזקות ופעילויות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללים בגין אותן חברות מוחזקות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרס 2021

דניה סיבוס בערבון מוגבל

נתונים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
318,115	223,028
71,075	37,261
602,207	509,149
35,699	28,335
121,427	119,655
93,141	67,447
4,800	15,482
<u>1,246,464</u>	<u>1,000,357</u>
52,696	24,000
1,126,377	1,015,968
56,337	81,635
9,034	8,543
84,320	81,031
2,857	2,759
<u>1,331,621</u>	<u>1,213,936</u>
<u><u>2,578,085</u></u>	<u><u>2,214,293</u></u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים
לקוחות ונכסים בגין חוזה
חייבים חברות מוחזקות
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה
הלוואות לחברות מוחזקות

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

הלוואות לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
מלאי מקרקעין
מסים נדחים
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רונן גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 29 במרס 2021

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
151,544	112,495
793,394	721,862
9,978	62,575
84,392	92,443
145,800	66,687
-	3,987
34,899	-
249,343	254,153
<u>1,469,350</u>	<u>1,314,202</u>
218,028	54,552
30,215	35,351
9,329	8,385
257,572	98,288
<u>1,726,922</u>	<u>1,412,490</u>
29,779	29,779
311,275	311,275
4,042	9,203
(25,548)	(32,388)
-	(4,333)
531,615	488,267
<u>851,163</u>	<u>801,803</u>
<u><u>2,578,085</u></u>	<u><u>2,214,293</u></u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים וקבלני משנה
זכאים חברות מוחזקות
זכאים ויתרות זכות
מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע והתחייבויות בגין חוזה
זכאים מסים על הכנסה
הלוואות מצדדים קשורים
הפרשות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות פיננסיות אחרות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון מהפרשי תרגום
קרנות הון אחרות
יתרת עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

דניה סיבוס בערבון מוגבל

נתונים על רווח והפסד לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,814,179	2,838,664	3,146,683	הכנסות מעבודות
2,736,812	2,785,018	3,053,296	עלויות והוצאות
77,367	53,646	93,387	רווח גולמי
25,389	28,880	28,953	הוצאות הנהלה וכלליות
8,560	-	-	הוצאות אחרות
43,418	24,766	64,434	רווח תפעולי
9,938	12,602	4,758	הכנסות מימון
(12,069)	(15,196)	(11,652)	הוצאות מימון
(2,131)	(2,594)	(6,894)	הוצאות מימון, נטו
41,287	22,172	57,540	רווח מפעולות אחרי מימון
72,902	114,872	104,741	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
114,189	137,044	162,281	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
7,877	(1,100)	(5,679)	מסים על ההכנסה
122,066	135,944	156,602	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על הרווח הכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
122,066	135,944	156,602	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו</u>
			<u>או יועברו לרווח והפסד</u>
12,728	(22,893)	(6,840)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
12,728	(22,893)	(6,840)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
-	1,098	50	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
134,794	114,149	149,812	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
122,066	135,944	156,602	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			התאמות:
13,275	33,405	38,619	פחת והפחתות
-	-	(1,808)	רווח ממכירת רכוש קבוע
(72,902)	(114,872)	(104,741)	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות
(54,007)	(2,329)	(25,298)	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
(7,877)	1,100	5,679	מסים על ההכנסה
(1,157)	(1,100)	(1,200)	מסים ששולמו, נטו
8,560	-	-	הפסד בגין ירידת ערך חברה מוחזקת
2,131	3,067	6,894	הוצאות מימון, נטו
10,089	55,215	74,747	
128,107	(139,899)	(79,113)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(82,693)	(113,439)	93,057	מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע
17,465	5,136	7,364	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1,306	(16,571)	12,458	חייבים חברות מוחזקות
(114,074)	162,710	(71,532)	חייבים ויתרות חובה
(37,158)	(32,165)	52,597	ספקים וקבלני משנה
61,881	35,728	(939)	זכאים חברות מוחזקות
35,392	32,496	25,694	זכאים ויתרות זכות
449	19,880	4,810	מלאי בניינים למכירה
(1,047)	(406)	(894)	הפרשות
9,628	(46,530)	43,502	הטבות לעובדים
19,717	8,685	118,249	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר (המשך)

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(6,728)	(23,569)	(12,572)	רכישת רכוש קבוע
(1,994)	(1,430)	(1,307)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(10,050)	(6,300)	(14,676)	השקעה והלוואה לחברות מוחזקות
(1,612)	3,217	33,814	השקעה בפקדון משועבד, נטו
-	-	8,204	תמורה מממוש רכוש קבוע
37,110	37,105	29,367	דיבידנד שהתקבל
13,932	12,700	16,582	החזר הלוואה מחברות מוחזקות
2,174	1,175	1,192	ריבית שהתקבלה במזומן
32,832	22,898	60,604	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(14,659)	55,322	(5,000)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	(33,471)	פרעון הלוואה מחברה מוחזקת, נטו
(11,120)	(10,824)	(8,350)	ריבית ששולמה במזומן
(127,912)	(66,687)	(239,553)	פרעון הלוואות לזמן ארוך, נטו
-	(1,281)	(200,000)	דיבידנד ששולם
-	-	199,084	מכירת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
102,282	-	13,350	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים
(51,409)	(23,470)	(273,940)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
1,140	8,113	(95,087)	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
308,862	310,002	318,115	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
310,002	318,115	223,028	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 1 - כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה – דניה סיבוס בערבון מוגבל.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

למעט המפורט בסעיף ג' להלן, כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים ותיקונים לתקנים

החל מיום 1 בינואר 2020, החברה מיישמת לראשונה את התיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS3, צירופי עסקים ואת התיקון ל- IAS8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות ול- IAS1 הצגת דוחות כספיים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
217,071	245,098
103	1,151
5,854	71,866
223,028	318,115

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח
 מזומנים ושווי מזומנים הצמודים לדולר
 מזומנים ושווי מזומנים הצמודים לאירו

באור 4 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

באור 4 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק

מטבע חוץ והצמדה

נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך הדוח על המצב הכספי. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה.

2020	2019	% השינוי 2020	% השינוי 2019	
99.96	100.69	(0.72)	0.60	מדד המחירים לצרכן - בגין (בנקודות)
100.05	100.69	(0.64)	0.31	מדד המחירים לצרכן - ידוע (בנקודות)
115.10	114.50	0.52	1.06	מדד תשומות הבניה (בנקודות)
124.90	124.60	0.24	0.00	מדד תשומות הסלילה (בנקודות)
3.22	3.46	(6.97)	(7.79)	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)
3.94	3.88	1.70	(9.63)	שער החליפין של היורו (בש"ח)

באור 5 - מסים על ההכנסה

א. מרכיב הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,468	1,100	1,157	מסים שוטפים
493	-	(9,034)	מסים נדחים
(6,282)	-	-	מסים בגין שנים קודמות
5,679	1,100	(7,877)	

ב. נכסי מסים נדחים שלא הוכרו

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים :

ליום 31 בדצמבר		
2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,543	10,312	סך מסים נדחים בגין הפסדים לצורך מס
-	1,278	סך מסים נדחים בגין הפסדים לצורך מס שלא הוכרו
8,543	9,034	סך מסים נדחים בגין הפסדים לצורך מס שהוכרו

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. ליום 31 בדצמבר 2020 החברה ניצלה את מלוא ההפסדים המועברים לצרכי מס.

באור 5 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות וזכויות בעסקאות משותפות, אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים הינו 294,377 אלפי ש"ח. החברה לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים כאמור, בשל העובדה כי החברה שולטת בעיתוי ההיפוך של ההפרש הזמני וכן צפוי שההפרש הזמני לא יתהפך בעתיד הנראה לעין.

באור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים

א. ערבויות

במסגרת פעילותה כקבלן מבצע נדרשת החברה לעתים להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבות לטיב העבודות, ערבות כנגד קבלת מקדמה ממזמין וערבות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, נדרשת החברה במכרזים מסויימים להמציא ערבויות לשם הבטחת השתתפותה במכרזים אלו.

להלן פרטים בדבר סכום הערבויות שהמציאה החברה לצדדים שלישיים (במליוני ש"ח):

ליום 31.12.19	ליום 31.12.20	
946.4	939.1	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח)
1.2	0.6	ערבויות חברת האם
10.5	16.7	ערבויות עצמיות של דניה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
958.1	956.4	סה"כ ערבויות

ב. הלוואות שניתנו למוחזקות

במהלך שנת 2020 לא העניקה החברה הלוואות חדשות לחברות מוחזקות.

ג. הסכם למתן שירותים

לחברה הסכם למתן שירותים עם מספר חברות בנות כך שהחברה מספקת לחברות אלו שירותי ניהול, שירותי משרד ושירותי הנהלת חשבונות. החברה רשמה הכנסות מדמי ניהול בשנים 2020, 2019 ו-2018 בסך של כ- 5.9, 5.7 ו- 5.4 מליוני ש"ח בהתאמה.

ד. דיבידנד

במהלך השנים 2020, 2019 ו- 2018 קיבלה החברה דיבידנדים בסך של כ- 29, 37 ו- 37 מליון ש"ח בהתאמה, מחברת הבת.

באור 7 - דיבידנדים שחולקו בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 20 בינואר 2020 החברה חילקה דיבידנד בסך של 200 מליון ש"ח, אשר שימש חלק מהתמורה בהסדר החוב, כאמור בבאור 1 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. ביום 29 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.97 ש"ח למניה).



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1-2	דוחות רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים פרופורמה
5-6	דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה
7	דוחות על הרווח הכולל מאוחד פרופורמה
8-9	דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה
10-15	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה
16-22	באורים לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה



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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של דניה סיבוס בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי פרופורמה המצורפים של דניה סיבוס בע"מ (להלן – "החברה"), ליום 31 בדצמבר 2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד פרופורמה, הרווח הכולל פרופורמה, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אשר נערכו בהתאם להוראות תקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3 לדוחות הכספיים פרופורמה. דוחות כספיים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ושל פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-10% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-6%, כ-40% וכ-40% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההתחייבות בגין ההשקעות בהן הינה כ-34,851 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-4,692 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. הדוחות הכספיים של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות והפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי פרופורמה של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2020 ואת תוצאות הפעולות פרופורמה שלהן, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם להוראות תקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3 לדוחות הכספיים פרופורמה.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרס 2021

דוחות על המצב הכספי מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר

2020			
נתונים בפועל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה אלפי ש"ח	
373,389	181,430	554,819	נכסים שוטפים
290,699	(197,079)	93,620	מזומנים ושווי מזומנים
300,163	(214,718)	85,445	פקדונות מוגבלים
1,189,637	(565,874)	623,763	בטוחות סחירות
182,396	(51,878)	130,518	לקוחות ונכסים בגין חוזה
5,674	-	5,674	חייבים ויתרות חובה
1,083,584	(1,008,976)	74,608	מלאי אחר
30,269	(30,097)	172	מלאי בניינים למכירה
12,482	-	12,482	נכסי מסים שוטפים
3,468,293	(1,887,192)	1,581,101	הלוואות לצדדים קשורים
			סה"כ נכסים שוטפים
32,699	(32,699)	-	נכסים שאינם שוטפים
261,269	(258,851)	2,418	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
63,701	86,080	149,781	הלוואות לחברות מוחזקות
1,529,008	(1,403,804)	125,204	השקעה בחברות מוחזקות
331,800	(331,800)	-	מלאי מקרקעין
12,638	(3,739)	8,899	נדל"ן להשקעה
121,409	(3,766)	117,643	נכסי מסים נדחים
27,923	(25,144)	2,779	רכוש קבוע
2,380,447	(1,973,723)	406,724	נכסים בלתי מוחשיים
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
5,848,740	(3,860,915)	1,987,825	סה"כ נכסים

אריאל שפיר יו"ר הדירקטוריון	רון גינזבורג מנהל כללי	אמיר דורון סמנכ"ל כספים ובקרה
--------------------------------	---------------------------	----------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה : 29 במרס 2021

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2020		
נתוני פרופורמה אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	נתונים בפועל אלפי ש"ח
117,495	(1,128,545)	1,246,040
809,710	(204,108)	1,013,818
156,235	(40,786)	197,021
14,532	4,000	10,532
67,076	(346,103)	413,179
-	(77,938)	77,938
256,128	(999)	257,127
<u>1,421,176</u>	<u>(1,794,479)</u>	<u>3,215,655</u>
-	(725,510)	725,510
55,918	(252,303)	308,221
5,811	(75,245)	81,056
35,692	(174,927)	210,619
10,790	(2,984)	13,774
<u>108,211</u>	<u>(1,230,969)</u>	<u>1,339,180</u>
<u>1,529,387</u>	<u>(3,025,448)</u>	<u>4,554,835</u>
458,438	(343,365)	801,803
(0)	(492,102)	492,102
<u>458,438</u>	<u>(835,467)</u>	<u>1,293,905</u>
<u>1,987,825</u>	<u>(3,860,915)</u>	<u>5,848,740</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים וקבלני משנה
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות מסים שוטפים
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
התחייבויות למוכרי מקרקעין
הפרשות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות מסים נדחים
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

דניה סיבוס בערבון מוגבל

דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020		
אלפי ש"ח		
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה
4,768,364	(1,209,061)	3,559,303
4,409,787	(988,228)	3,421,559
358,577	(220,833)	137,744
68,987	(25,466)	43,521
29,251	(29,251)	-
(20,438)	20,438	-
1,725	(1,725)	-
279,052	(184,829)	94,223
17,326	(315)	17,011
(66,436)	49,244	(17,192)
(49,110)	48,929	(181)
229,942	(135,901)	94,041
10,823	11,441	22,264
240,765	(124,460)	116,305
(39,701)	28,460	(11,241)
201,064	(96,000)	105,064

הכנסות	
עלויות והוצאות	
רווח גולמי	
הוצאות הנהלה וכלליות	
הוצאות מכירה ושיווק	
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
רווח תפעולי	
הכנסות מימון	
הוצאות מימון	
הוצאות מימון, נטו	
רווח מפעולות אחרי מימון	
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	
מסים על ההכנסה	
רווח לתקופה	

2019		
אלפי ש"ח		
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה
4,552,186	(1,187,619)	3,364,567
4,249,305	(966,260)	3,283,045
302,881	(221,359)	81,522
68,753	(27,001)	41,752
31,362	(31,362)	-
(18,053)	18,053	-
1,929	(1,929)	-
218,890	(179,120)	39,770
33,695	(16,027)	17,668
(63,298)	57,814	(5,484)
(29,603)	41,787	12,184
189,287	(137,333)	51,954
10,003	6,003	16,006
199,290	(131,330)	67,960
(35,232)	30,426	(4,806)
164,058	(100,904)	63,154

הכנסות	
עלויות והוצאות	
רווח גולמי	
הוצאות הנהלה וכלליות	
הוצאות מכירה ושיווק	
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
רווח תפעולי	
הכנסות מימון	
הוצאות מימון	
הוצאות מימון, נטו	
רווח מפעולות אחרי מימון	
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	
מסים על ההכנסה	
רווח לתקופה	

הבאורים לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דניה סיבוס בערבון מוגבל

דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2018			
אלפי ש"ח			
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה	
4,410,132	(823,948)	3,586,184	הכנסות
4,133,306	(649,346)	3,483,960	עלויות והוצאות
276,826	(174,602)	102,224	רווח גולמי
62,481	(21,222)	41,259	הוצאות הנהלה וכלליות
28,987	(28,987)	-	הוצאות מכירה ושיווק
(17,000)	17,000	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
12,886	(2,262)	10,624	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
189,473	(139,131)	50,341	רווח תפעולי
27,503	(12,323)	15,180	הכנסות מימון
(66,775)	50,939	(15,837)	הוצאות מימון
(39,272)	38,616	(657)	הוצאות מימון, נטו
150,201	(100,515)	49,684	רווח מפעולות אחרי מימון
12,645	(4,712)	7,933	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
162,846	(105,227)	57,617	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(18,743)	24,235	5,492	מסים על ההכנסה
144,103	(80,992)	63,109	רווח לתקופה

הבאורים לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דניה סיבוס בערבון מוגבל

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
63,109	63,154	105,064	רווח לתקופה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
12,728	(22,893)	(6,840)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
			פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
-	1,098	50	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
75,837	41,359	98,274	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
75,837	41,359	98,274	בעלים של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
75,837	41,359	98,274	סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה

הון המיוחס לבעלים של החברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון שאינן מקנות שליטה	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018						
יתרה ליום 1 בינואר 2018 לפני אירועי הפרופורמה *						
29,779	311,275	(15,383)	4,042	-	690,104	1,019,817
-	-	-	5,161	-	-	5,161
-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)
-	-	-	-	-	(425,200)	(425,200)
-	-	-	-	-	73,917	73,917
29,779	311,275	(15,383)	9,203	-	138,821	473,695
-	-	-	-	-	1,408	1,408
יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר התאמות						
השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS9, נטו ממס						
29,779	311,275	(15,383)	9,203	-	140,229	475,103
-	-	-	-	-	63,109	63,109
-	-	12,728	-	-	-	12,728
-	-	12,728	-	-	63,109	75,837
-	-	-	-	-	(1,418)	(1,418)
-	-	-	-	-	(102,490)	(102,490)
29,779	311,275	(2,655)	9,203	-	99,430	442,649
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018						
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019						
יתרה ליום 1 בינואר 2019						
-	-	-	-	-	63,154	63,154
-	-	(22,893)	-	-	1,098	(21,795)
-	-	(22,893)	-	-	64,252	41,359
-	-	-	-	-	(123,843)	(123,843)
29,779	311,275	(25,548)	9,203	-	39,838	360,164
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019						

* ראה באורים 1 ו-3 לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה

הבאורים לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה (המשד)

הון המיוחס לבעלים של החברה						
קרן הון בגין עסקאות עם זכויות קרנות שאינן מקנות שליטה						
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020						
29,779	311,275	(25,548)	9,203	-	39,838	360,164
יתרה ליום 1 בינואר 2020						
-	-	-	-	-	105,064	105,064
רווח לשנה						
-	-	(6,840)	-	50	-	(6,790)
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה נטו ממס						
-	-	(6,840)	-	50	105,064	98,274
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון						
-	-	-	-	(4,333)	-	(4,333)
29,779	311,275	(32,388)	9,203	(4,333)	144,902	458,438
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020						

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020		
אלפי ש"ח		
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה
201,064	(96,000)	105,064
52,250	(3,810)	48,440
(1,981)	-	(1,981)
(20,438)	20,438	-
(10,823)	(11,441)	(22,264)
(345,088)	318,016	(27,072)
39,701	(28,460)	11,241
(33,510)	30,224	(3,286)
49,110	(40,421)	8,689
(69,715)	188,546	118,831
243,798	(303,568)	(59,770)
(666)	-	(666)
(176,824)	268,501	91,677
(18,022)	25,120	7,098
(8,427)	(65,076)	(73,503)
43,189	10,516	53,705
(19,214)	20,630	1,416
(1,824)	975	(849)
62,010	(42,902)	19,108
(7,705)	145,644	137,939

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות:

פחת והפחתות

הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

חלק החברה ברווחים של חברות כלולות

עליה בסעיף מלאי מקרקעין

מסים על ההכנסה

מסים ששולמו, נטו

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע

מלאי אחר

לקוחות ונכסים בגין חוזה

חייבים ויתרות חובה

ספקים וקבלני משנה

זכאים ויתרות זכות

הפרשות

הטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

דניה סיבוס בערבון מוגבל

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

2020		
אלפי ש"ח		
נתונים במועל	התאמות	נתונים פרופורמה
(94,805)	74,671	(20,134)
(15,641)	1,134	(14,507)
8,381	-	8,381
(308)	308	-
(1,307)	-	(1,307)
33,807	(10,312)	23,495
11,643	(2)	11,641
(3,648)	3,648	-
16,582	-	16,582
(46,247)	31,571	(14,676)
1,361	-	1,361
(39,806)	-	(39,806)
5,874	(4,682)	1,192
(124,114)	96,336	(27,778)
250,432	(230,619)	19,813
(297,024)	245,361	(51,663)
(221,994)	221,994	-
199,084	(199,084)	-
284,832	(284,832)	-
(101,543)	101,543	-
(58,788)	54,904	(3,884)
(5,712)	(376)	(6,088)
49,287	(91,109)	(41,822)
(82,532)	150,871	68,339
457,731	30,559	488,290
(1,810)	-	(1,810)
373,389	181,430	554,819

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ניירות ערך סחירים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה/ השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה בפקדון מוגבל, נטו
פרעון הלוואות שניתנו
מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
החזר הלוואה מחברה כלולה
השקעה בחברות כלולות, נטו
דיבידנד שהתקבל
רכישת חברת בת
ריבית שהתקבלה במזומן

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
פרעון הלוואות לזמן ארוך
דיבידנד ששולם
מכירת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה מהנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה במזומן
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

דניה סיבוס בערבון מוגבל

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

2019		
אלפי ש"ח		
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה
164,058	(100,904)	63,154
49,563	(5,234)	44,329
(18,053)	18,053	-
(10,003)	(6,003)	(16,006)
(306,855)	303,866	(2,989)
35,232	(30,426)	4,806
(28,569)	26,865	(1,704)
18,798	(32,576)	(13,778)
(95,829)	173,641	77,812
376,835	(471,599)	(94,764)
635	-	635
(43,025)	(19,981)	(63,006)
13,337	(35,468)	(22,131)
153,026	(48,066)	104,960
12,692	(12,006)	686
34,569	(13,451)	21,118
839	(1,459)	(620)
548,908	(602,030)	(53,122)
453,079	(428,389)	24,690

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות:

פחת והפחתות

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

חלק החברה ברווחים של חברות כלולות

עליה בסעיף מלאי מקרקעין

מסים על ההכנסה

מסים ששולמו, נטו

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע

מלאי אחר

לקוחות ונכסים בגין חוזה

חייבים ויתרות חובה

ספקים וקבלני משנה

זכאים ויתרות זכות

הפרשות

הטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

2019		
אלפי ש"ח		
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה
(79,563)	86,151	6,588
(28,112)	862	(27,250)
(81,609)	81,609	-
(1,458)	-	(1,458)
(137,819)	103,150	(34,669)
9,717	-	9,717
7,300	-	7,300
3,508	(9,808)	(6,300)
13,600	(13,600)	-
5,708	(4,533)	1,175
(288,728)	243,831	(44,897)
215,758	(215,758)	-
(402,037)	335,350	(66,687)
(1,563)	1,563	-
(14,176)	12,895	(1,281)
142,359	(142,359)	-
(103,233)	103,233	-
(64,762)	63,640	(1,122)
(31,693)	119,016	87,323
(259,347)	277,580	18,233
(94,996)	93,022	(1,974)
560,650	(62,463)	498,187
(7,923)	-	(7,923)
457,731	30,559	488,290

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ניירות ערך סחירים, נטו
רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה/ השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה בפקדון מוגבל, נטו
פרעון הלוואות שניתנו
החזר הלוואה מחברה כלולה
השקעה בחברות כלולות, נטו
דיבידנד שהתקבל
ריבית שהתקבלה במזומן

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
פרעון הלוואות לזמן ארוך
פרעון התחייבויות למוכרי מקרקעין
דיבידנד ששולם
תמורה מהנפקת אג"ח בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה במזומן
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

2018		
אלפי ש"ח		
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה
144,101	(80,992)	63,109
21,096	(2,145)	18,951
3,829	(3,849)	(20)
(17,000)	17,000	-
(12,636)	4,703	(7,933)
(294,007)	239,051	(54,956)
18,743	(24,235)	(5,492)
(46,243)	43,941	(2,302)
37,819	(35,559)	2,260
10,629	-	10,629
(133,669)	157,915	24,246
584,798	(412,312)	172,486
1,397	-	1,397
(52,109)	(33,137)	(85,246)
(26,026)	36,660	10,634
(134,460)	12,133	(122,327)
36,338	(11,447)	24,891
18,230	(14,347)	3,883
(323)	(253)	(576)
427,845	(422,703)	5,142
294,176	(264,788)	29,388

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות:

פחת והפחתות

הפסד הון מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

חלק החברה ברווחים של חברות כלולות

עליה בסעיף מלאי מקרקעין

מסים על ההכנסה

מסים ששולמו, נטו

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע

מלאי אחר

לקוחות ונכסים בגין חוזה

חייבים ויתרות חובה

ספקים וקבלני משנה

זכאים ויתרות זכות

הפרשות

הטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

2018		
אלפי ש"ח		
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה
91,816	(105,678)	(13,862)
(12,306)	1,941	(10,365)
134	-	134
(590)	590	-
(2,037)	-	(2,037)
43,212	(58,751)	(15,539)
(300)	300	-
3,716	(3,716)	-
13,932	-	13,932
(20,143)	10,093	(10,050)
7,977	(4,001)	3,976
125,411	(159,222)	(33,811)
248,779	(146,497)	102,282
(460,694)	332,780	(127,914)
(12,890)	12,890	-
(89,658)	89,658	-
(65,682)	58,743	(6,939)
(72,059)	89,397	17,338
(452,204)	436,971	(15,233)
(32,617)	12,961	(19,656)
595,155	(75,424)	519,731
(1,888)	-	(1,888)
560,650	(62,463)	498,187

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ניירות ערך סחירים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה/ השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה בפקדון מוגבל, נטו
הלוואות שניתנו לאחרים
פרעון הלוואות שניתנו
החזר הלוואה מחברה כלולה
השקעה בחברות כלולות, נטו
ריבית שהתקבלה במזומן

מזומנים נטו שנבעו (שימשו לפעילות) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך (בניכוי עמלת הקצאת אשראי)
פרעון הלוואות לזמן ארוך
דיבידנד ששולם
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה במזומן
שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 1 - כללי

דוח הפרופורמה מוצג בכפוף להשלמת הפעולות הנדרשות (להלן: "העסקה") כך שבסופן אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") תחדל להיות חברה בת של דנייה סיבוס (להלן: "החברה") ומלוא אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים (56% מהון המניות) יוחזקו ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברה האם של החברה ועל ידי אחרים. במסגרת העסקה תחלק החברה כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות מניות רגילות של אפריקה מגורים (כ-40% מסך המניות של אפריקה מגורים), עד למלוא יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020. את יתרת המניות המוחזקות על ידה (כ-16% מסך המניות של אפריקה מגורים) תמכור החברה לאפריקה השקעות ולאחרים בתמורה המשקפת את שווי המניות של אפריקה מגורים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון ליום ה- 31 בדצמבר 2020 התמורה מוערכת לסך של כ-285 מיליון ש"ח. ביום 25 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. עם השלמת הנפקת מניות החברה והרישום למסחר, השלימה החברה עסקה אשר כתוצאה ממנה אפריקה ישראל למגורים בע"מ ("אפריקה מגורים") חדלה מלהיות חברה בת של החברה, העסקה קיבלה את אישור רשויות המס לרולינג שהוגש לאחר מועד הדוח, למידע נוסף ראה ביאור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה אלה נערכו על מנת לשקף את המצב הכספי, את תוצאות פעילותה של החברה, שינויים בהון ואת תזרימי המזומנים ללא ההשפעה הנובעת מעצם החזקתה של החברה באפריקה מגורים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך ובכפוף לאמור בתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.

באור 3 - הנחות הפרופורמה

דוחות פרופורמה מעצם טבעם מבוססים על הנחות, הערכות ואומדנים כמפורט להלן ועל כן אין לראות בנתוני הפרופורמה המוצגים בדוחות פרופורמה אלו כי הם בהכרח משקפים את תוצאות פעילותה העתידית של החברה. בהתאם לכך התאמות והתייעלויות עתידיות לא קיבלו ביטוי בדוחות כספיים פרופורמה אלו. דוחות כספיים פרופורמה אלו נועדו לשמש את משתמשי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כמספרי השוואה פרופורמה לתקופות עתידיות.

לאור האמור בביאור 1, הוצג דוח פרופורמה זה על מנת לשקף את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של החברה לתקופות של שלוש שנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לאמור בביאור 2 ובכפוף להנחות הפרופורמה להלן:

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "הדוחות הכספיים מאוחדים") אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS") ובהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוח על המצב הכספי מאוחד פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 נערך תחת ההנחה כי העסקה בוצעה והושלמה ביום 1 בינואר 2018.

דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה ודוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה, דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה ודוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה לתקופות של שלוש שנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, הוצגו על מנת לשקף את תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של החברה לו הושלמה עסקת המכירה ו/או חלוקת דיבידנד בעין של מניות אפריקה מגורים, ביום 1 בינואר 2018. לפיכך נוטרלו השפעות תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים הנובעים מהאחזקה במניות אפריקה מגורים.

באור 3 - הנחות הפרופורמה (המשך)

- א. הנחות המתייחסות לדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי פרופורמה :
1. חלוקת דיבידנד בעין של מניות אפריקה מגורים בהיקף של סך הרווחים הראויים לחלוקה ליום 30 בספטמבר 2020 בהתאם לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, אשר הסתכמו בסך של 425,200 אלפי ש"ח. חלוקת הדיבידנד בעין נרשמה בהתאם לערך בספרים של חלקה של החברה בנכסים נטו של אפריקה מגורים. בגין חלוקת הדיבידנד בעין לא נרשם רווח או הפסד.
 2. מכירה לחברת האם, אפריקה השקעות ולאחרים, של יתרת המניות (בהיקף של כ- 16% מהון המניות) באפריקה מגורים המוחזקות על ידי החברה אשר לא חולקו כדיבידנד בעין, בתמורה לסך של כ- 285 מיליון ש"ח (מבוסס על התמורה שהתקבלה בפועל לאחר תאריך המאזן).
- ב. הנחות המתייחסות דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה, דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה ודוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה :
1. התאמת הוצאות המימון הנובעות מההלוואה אשר נלקחה לצורך רכישת השליטה באפריקה מגורים בנטרול הכנסות המימון שנבעו ממתן ההלוואה לחברת האם.
 2. הרווח נטו שנוצר לחברה בגין יתרת המניות שנמכרו, אשר הסתכם בסך של כ- 74 מיליון ש"ח (מבוסס על התמורה שהתקבלה בפועל לאחר תאריך המאזן), לא נכלל בדוח רווח והפסד בהיותו בעל אופי חד-פעמי. הרווח שנוצר במועד מכירת המניות הינו בהתאם לערך בספרים של חלקה של החברה בנכסים נטו של אפריקה מגורים הכולל השפעת רווח מוערך לפי חלקה של החברה במניות של כ- 7 מיליון ₪ בשנת 2021 עד למועד מכירת המניות.
 3. מחזורי החברה גדלו בגובה העסקאות הבינחברתיות שבוצעו בין החברה לאפריקה מגורים.
 4. התאמת תזרימי המזומנים אשר שימשו לפירעון קרן ההלוואה אשר נלקחה לצורך רכישת השליטה בחברת אפריקה מגורים והריבית בגינה.
- ג. שותפות המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה ואפריקה מגורים ואשר אוחדה בדוחות המאוחדים של החברה, הוצגה בדוחות הפרופורמה החל מיום 1 בינואר 2018 לפי שיטת השווי המאזני.

באור 4 - לקוחות ונכסים בגין חוזה

2020	
אלפי ש"ח	
86,997	לקוחות
534,646	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך - ראה סעיף א'
2,120	לקוחות ונכסים בגין חוזים - ראה סעיף ב'
623,763	סה"כ

א. נתונים אלה הינם בגין עבודות בביצוע:

2020	
אלפי ש"ח	
6,653,439	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך
357,682	עלויות שהתהוו
(134,369)	בתוספת רווחים שהוכרו
(6,242,106)	בניכוי הפסדים שהוכרו
534,646	בניכוי מקדמות בגין עבודות בתהליך
	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך
178,806	חובות פתוחים
355,840	עבודות הקמה בתהליך
534,646	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך

ב. נתונים אלה הינם בגין יזמות מגורים:

2020	
אלפי ש"ח	
15,629	לקוחות ונכסים בגין חוזים
(15,115)	יתרה לתחילת התקופה
1,606	התאמה מצטברת
2,120	נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
	יתרה לסוף התקופה
	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות
146,841	יתרה לתחילת התקופה
(79,765)	התאמה מצטברת
67,076	יתרה לסוף התקופה

דניה סיבוס בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020

באור 5 - ספקים וקבלני משנה

2020	
אלפי ש"ח	
314	המחאות לפרעון
407,291	ספקים וקבלני משנה
402,105	הפרשה להשלמת עבודות
809,710	

באור 6 - זכאים ויתרות זכות

2020	
אלפי ש"ח	
56,535	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
12,954	מוסדות
11,883	הוצאות לשלם
41,320	צדדים קשורים
19,923	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
12,791	זכאים אחרים ויתרות זכות
155,406	

באור 7 - הפרשות

הרכב

תביעות	סה"כ	אחריות	
משפטיות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
126,604	254,711	128,107	יתרה ליום 1 בינואר 2020
12,632	46,807	34,175	הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
(9,399)	(27,461)	(18,062)	הפרשות שמומשו במהלך התקופה
4,589	(17,928)	(22,517)	הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
134,426	256,129	121,703	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

דניה סיבוס בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020

באור 8 - הכנסות

הכנסות מעבודות בניה למגורים, בניה שלא למגורים, תשתיות וייזום ופיתוח למגורים

עבודות בניה למגורים		עבודות בניה לא למגורים		עבודות תשתית		ייזום ופיתוח למגורים		
לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	
שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	
מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	
ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	
31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)								
1,815,763	4,031,962	919,056	2,339,196	768,153	2,146,953	56,331	319,918	הכנסות
(1,700,352)	(3,879,316)	(889,823)	(2,394,433)	(744,739)	(2,294,729)	(55,302)	(302,595)	עלויות
(4,412)	(7,485)	(20,204)	(46,738)	(6,727)	(85,485)	-	-	הפרשה
110,999	145,161	9,029	(101,974)	16,687	(233,260)	1,029	17,323	להפסדים

עבודות בניה למגורים		עבודות בניה לא למגורים		עבודות תשתית		ייזום ופיתוח למגורים		
לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	
שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	
מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	
ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	
31 בדצמבר 2019 (אלפי ₪)								
1,764,868	4,413,725	760,508	2,327,757	667,482	1,440,303	171,709	404,940	הכנסות
(1,677,125)	(4,278,796)	(731,716)	(2,289,304)	(653,977)	(1,426,797)	(159,787)	(378,992)	עלויות
(7,645)	(10,924)	(50,523)	(125,000)	(2,272)	(78,758)	-	-	הפרשה
80,098	124,005	(21,731)	(86,547)	11,233	(65,252)	11,922	25,948	להפסדים

עבודות בניה למגורים		עבודות בניה לא למגורים		עבודות תשתית		ייזום ופיתוח למגורים		
לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	לשנה	
שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	
מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	מזטבר	
ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	
31 בדצמבר 2018 (אלפי ₪)								
1,861,845	4,371,670	923,581	2,703,630	600,278	1,291,771	200,480	233,231	הכנסות
(1,746,544)	(4,225,279)	(892,931)	(2,655,621)	(599,649)	(1,282,439)	(188,333)	(219,206)	עלויות
(19,514)	(22,256)	(9,149)	(78,443)	(27,840)	(99,939)	-	-	הפרשה
95,787	124,135	21,501	(30,434)	(27,211)	(90,607)	12,147	14,025	להפסדים

באור 9 - עלויות והוצאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
460,643	491,498	394,003	שכר עבודה והוצאות נלוות
1,042,429	1,024,998	830,849	חומרי בניה
1,807,132	1,650,404	1,952,845	קבלני משנה
15,987	41,337	48,078	פחת והפחתות
102,825	-	19,871	קרקע
54,944	74,808	175,913	הוצאות אגרות, היטלים, אחזקה ואחרות
3,483,960	3,283,045	3,421,559	

באור 10 - חברות כלולות ועסקאות משותפות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע תמציתי בדבר עסקה משותפת מהותית (להלן: "א.מ.ד.ס.") וחברה כלולה מהותית (להלן: "גאודניה").

א. גאודניה הינה חברה ישראלית כלולה של החברה אשר הוקמה בשותפות בין החברה לבין קבוצת גיאוטכניקה מספרד כאשר חלקה של כ"א מהחברות הינו 50%. גאו דניה עוסקת בביצוע עבודות דיפון וחפירה, ביצוע כלונסאות, ביצוע קירות סלארי, עוגני קרקע, השפלת מי תהום ועבודות גאוטכניקה ותת קרקע שונות.

ב. א.מ.ד.ס הינה שותפות רשומה אשר התאגדה בישראל בשנת 2017 ומוחזקת על ידי חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברת דניה סיבוס בע"מ, כאשר חלקה של כ"א מהחברות הינו 50%. השותפות עוסקת בייזום תכנון ופיתוח של מקרקעין לצורך בניה ושיווק של יחידות דיור למגורים במסגרת של מחיר למשתכן.

ג. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

שיעור זכויות הבעלות/השתתפות ברווחים	נכסים שוטפים (1)	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות (2)	התחייבויות שאינן שוטפות	סה"כ נכסים נטו 100%	חלק החברה בנכסים נטו	ערך בספרים של ההשקעה	ליום 31 בדצמבר 2020
השתתפות ברווחים	נכסים שוטפים (1)	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות (2)	התחייבויות שאינן שוטפות	סה"כ נכסים נטו 100%	חלק החברה בנכסים נטו	ערך בספרים של ההשקעה	ליום 31 בדצמבר 2020
50%	82,199	39,287	59,250	591	61,645	30,823	-	גיאודני ה בע"מ שותפות א.מ.ד.ס (*)
50%	500,129	86	327,944	-	172,271	86,136	(54)	

- (*) 1. מתוכם מזומנים ושווי מזומנים בסך של 106,746 אלפי ש"ח
2. מתוכם התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים) בסך של 30,151 אלפי ש"ח.

באור 10 - חברות כלולות ועסקאות משותפות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשד)

ד. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

חלק החברה ברווח (הפסד) כולל שהוצג בספרים	התאמות אחרות	חלק החברה ברווח כולל	סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד) מפעילות נמשכות	הכנסות	זכויות הבעלות/ השתתפות ברוחים	שיעור
אלפי ₪								
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020								
6,840	-	6,840	13,679	-	13,679	274,341	50%	גיאודניה בע"מ
14,383	-	14,383	28,765	-	28,765	294,577	50%	שותפות א.מ.ד. ס. *
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019								
13,511	-	13,511	27,021	-	27,021	386,834	50%	גיאודניה בע"מ
5,769	-	5,769	11,537	-	11,537	107,581	50%	שותפות א.מ.ד. ס. *
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018								
7,795	-	7,795	15,589	-	15,589	278,580	50%	גיאודניה בע"מ
(137)	-	(137)	(273)	-	(273)	-	50%	שותפות א.מ.ד. ס. *

* הוצאות המימון לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2020 הסתכמו בכ- 812 אלפי ש"ח לעומת 424 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. בשנים 2018 ו- 2017 לא התהוו לחברה הוצאות מימון.



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד פרופורמה

ליום 31 בדצמבר 2020



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

לכבוד
בעלי המניות של דניה סיבוס בע"מ
יוני נתניהו 1 ג'
אור יהודה
א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד פרופורמה לפי תקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד פרופורמה המובא לפי תקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של דניה סיבוס בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד פרופורמה הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד פרופורמה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד פרופורמה מתוך הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי וחלק מחברות מוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות מוחזקות ופעילויות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללים בגין אותן חברות מוחזקות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד פרופורמה ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרס 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוחות רואי החשבון המבקרים
2-3	תמצית נתונים על המצב הכספי פרופורמה
4-5	תמצית נתונים על רווח והפסד פרופורמה
6	תמצית נתונים על רווח כולל פרופורמה
7	מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד פרופורמה

דניה סיבוס בערבון מוגבל

נתונים על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר

2020			
נתונים פרופורמה אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	נתונים בפועל אלפי ש"ח	
507,931	284,903	223,028	נכסים שוטפים
37,261	-	37,261	מזומנים ושווי מזומנים
509,149	-	509,149	פקדונות מוגבלים
147,990	-	147,990	לקוחות ונכסים בגין חוזה
67,447	-	67,447	חייבים ויתרות חובה
15,482	-	15,482	מלאי בניינים למכירה
			הלוואות לחברות מוחזקות
1,285,260	284,903	1,000,357	סה"כ נכסים שוטפים
24,000	-	24,000	נכסים שאינם שוטפים
391,248	(624,720)	1,015,968	הלוואות לחברות מוחזקות
81,635	-	81,635	השקעה בחברות מוחזקות
8,543	-	8,543	מלאי מקרקעין
81,031	-	81,031	נכסי מסים נדחים
2,759	-	2,759	רכוש קבוע
			נכסים בלתי מוחשיים
589,216	(624,720)	1,213,936	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,874,476	(339,817)	2,214,293	סה"כ נכסים

אמיר דורון סמנכ"ל כספים ובקרה	רון גינזבורג מנהל כללי	אריאל שפיר יו"ר הדירקטוריון
----------------------------------	---------------------------	--------------------------------

תאריך אישור תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים פרופורמה : 29 במרס 2021

דניה סיבוס בערבון מוגבל

נתונים על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר (המשך)

2020			
נתונים פרופורמה אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	נתונים בפועל אלפי ש"ח	
112,495	-	112,495	התחייבויות שוטפות
721,862	-	721,862	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
154,567	(451)	155,018	ספקים וקבלני משנה
7,987	4,000	3,987	זכאים ויתרות זכות
66,687	-	66,687	התחייבויות מסים שוטפים
254,153	-	254,153	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה הפרשות
1,317,751	3,549	1,314,202	סה"כ התחייבויות שוטפות
54,552	-	54,552	התחייבויות שאינן שוטפות
35,351	-	35,351	הלוואות מתאגידים בנקאיים
8,385	-	8,385	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
98,288	-	98,288	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,416,039	3,549	1,412,490	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
458,438	(343,366)	801,803	הון
-	-	-	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
458,438	(343,366)	801,803	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,874,476	(339,817)	2,214,293	סה"כ הון
			סה"כ התחייבויות והון

הבאורים למידע הכספי נפרד פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על רווח והפסד פרופורמה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2020			
אלפי ש"ח			
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה	
3,146,683	-	3,146,683	הכנסות
3,053,296	-	3,053,296	עלויות והוצאות
93,387	-	93,387	רווח גולמי
28,953	-	28,953	הוצאות הנהלה וכלליות
64,434	-	64,434	רווח תפעולי
4,758	-	4,758	הכנסות מימון
(5,977)	5,675	(11,652)	הוצאות מימון
(1,219)	5,675	(6,894)	הוצאות מימון, נטו
63,215	5,675	57,540	רווח מפעולות אחרי מימון
47,528	(57,213)	104,741	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
110,743	(51,538)	162,281	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(5,679)	-	(5,679)	מסים על ההכנסה
105,064	(51,538)	156,602	רווח לתקופה

2019			
אלפי ש"ח			
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה	
2,838,664	-	2,838,664	הכנסות
2,785,018	-	2,785,018	עלויות והוצאות
53,646	-	53,646	רווח גולמי
28,880	-	28,880	הוצאות הנהלה וכלליות
24,766	-	24,766	רווח תפעולי
12,602	-	12,602	הכנסות מימון
(5,282)	9,914	(15,196)	הוצאות מימון
7,320	9,914	(2,594)	הוצאות מימון, נטו
32,086	9,914	22,172	רווח מפעולות אחרי מימון
32,168	(82,704)	114,872	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
64,254	(72,790)	137,044	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(1,100)	-	(1,100)	מסים על ההכנסה
63,154	(72,790)	135,944	רווח לתקופה

הבאורים למידע הכספי נפרד פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דניה סיבוס בערבון מוגבל

נתונים על רווח והפסד פרופורמה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר (המשך)

2018			
אלפי ש"ח			
נתונים בפועל	התאמות	נתוני פרופורמה	
2,814,179	-	2,814,179	הכנסות
2,736,812	-	2,736,812	עלויות והוצאות
77,367	-	77,367	רווח גולמי
25,389	-	25,389	הוצאות הנהלה וכלליות
8,560	-	8,560	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
43,418	-	43,418	רווח תפעולי
9,938	-	9,938	הכנסות מימון
(8,052)	4,017	(12,069)	הוצאות מימון
1,886	4,017	(2,131)	הוצאות מימון, נטו
45,304	4,017	41,287	רווח מפעולות אחרי מימון
9,928	(62,974)	72,902	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
55,232	(58,957)	114,189	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
7,877	-	7,877	מסים על ההכנסה
63,109	(58,957)	122,066	רווח לתקופה

הבאורים למידע הכספי נפרד פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על הרווח הכולל פרופורמה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
63,109	63,154	105,064	רווח לתקופה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או
			יועברו לרווח והפסד
12,728	(22,893)	(6,840)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
			פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
-	1,098	50	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
75,837	41,359	98,274	סה"כ רווח כולל לתקופה
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
75,837	41,359	98,274	בעלים של החברה
75,837	41,359	98,274	סה"כ רווח כולל ביוחס לבעלים של החברה

באור 1 - כללי

דוח הפרופורמה מוצג בכפוף להשלמת הפעולות הנדרשות (להלן: "העסקה") כך שבסופן אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") תחדל להיות חברה בת של דניה סיבוס (להלן: "החברה") ומלוא אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים (56% מהון המניות) יוחזקו ישירות על ידי אפריקה השקעות, חברה האם של החברה ועל ידי אחרים. במסגרת העסקה תחלק החברה כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות מניות רגילות של אפריקה מגורים (כ-40% מסך המניות של אפריקה מגורים), עד למלוא יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020. את יתרת המניות המוחזקות על ידה (כ-16% מסך המניות של אפריקה מגורים) תמכור החברה לאפריקה השקעות ולאחרים בתמורה המשקפת את שווי המניות של אפריקה מגורים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון ליום ה- 31 בדצמבר 2020 התמורה מוערכת לסך של כ-285 מיליון ש"ח.

ביום 25 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. עם השלמת הנפקת מניות החברה והרישום למסחר, השלימה החברה עסקה אשר כתוצאה ממנה אפריקה ישראל למגורים בע"מ ("אפריקה מגורים") חדלה מלהיות חברה בת של החברה, העסקה קיבלה את אישור רשויות המס לרולינג שהוגש לאחר מועד הדוח, למידע נוסף ראה ביאור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים.

הדוחות הכספיים הנפרדים פרופורמה אלה נערכו על מנת לשקף את המצב הכספי, את תוצאות פעילותה של החברה, שינויים בהון ואת תזרימי המזומנים ללא ההשפעה הנובעת מעצם החזקתה של החברה באפריקה מגורים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך ובכפוף לאמור בתקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.

באור 3 - הנחות הפרופורמה

לצורך הנחות הפרופורמה ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020.



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

פרטים נוספים על החברה

חלק רביעי - פרטים נוספים על החברה

שם החברה: דניה סיבוס בע"מ

מספר החברה: 512569237

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-5383838

פקס: 03-6340340

דוא"ל: info@d-c.co.il

תאריך המאזן: 31.12.2020

תאריך הדוח: 29.3.2021

תקנה 19': דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון

ראו דוח מיידי (ת126) המפורסם על ידי החברה בד בבד עם דוח זה. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה בדרך של הפניה.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

נתוני תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לפי רבעונים לשנת 2020 לא הוצגו במסגרת דוחות הפרופורמה של החברה.

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך

בחודש פברואר, 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של מניותיה לציבור על פי תשקיף להשלמה, הצעת מכר והנפקה ראשונה לציבור, וכן על פי הודעה משלימה מיום 25 בפברואר, 2021 ("התשקיף").

התמורה לחברה בגין המניות שהונפקו על פי התשקיף הסתכמה לסך של כ-146,276 אלפי ש"ח.

התמורה שהתקבלה תשמש את החברה למימוש האסטרטגיה העסקית של החברה ובכלל זה הרחבת פעילותה בתחום התעשייה לבניה, בין בדרך של הרחבת פעילויות קיימות כגון הרחבת מפעלי סיבוס רימון והרחבת פעילות גאו דניה, ובין בדרך של השקעה להרחבת הפעילויות הסינרגיות לפעילותה, לרבות בתחום ייצור בטון ואספלט. כמו כן, תשמש התמורה למימון פעילותה השוטפת של החברה, וכן לצרכיה האחרים של החברה, והכל כפי שייקבעו ויוגדרו על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. למועד דוח זה, טרם בוצע שימוש בתמורה שהתקבלה. לפרטים נוספים אודות ייעוד תמורת ההנפקה על פי התשקיף, ראו סעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף להשלמה מיום 23 בפברואר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-021480), אשר האמור בו מובא בזה בדרך של הפניה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות

להלן תובא רשימת ההשקעות של החברה בתאריך הדוח על המצב הכספי בכל אחת מחברות הבת והחברות הכלולות שלה:

שם החברה	סוג נייר ערך	ערך נקוב	כמות מוחזקת	שיעור ההחזקה בהון ובזכויות הצבעה	ערך בדוח כספי נפרד (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות ועיקרי תנאיהן (אלפי ש"ח)
חברות המוחזקות על ידי החברה באופן ישיר						
פורמה פרויקטים בע"מ	רגילות	1 ש.ע.	100	100%	(10,173)	0
דניה אחזקות בינ"ל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.	100	100%	31,754	0
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ	רגילות	1 ש.ע.	100	100%	8,419	27,000
אלום דניה בע"מ	רגילות	1 ש.ע.	100	100%	(2,601)	0
דניה סיבוס כח אדם בע"מ	רגילות	1 ש.ע.	100	100%	795	0
יובלים כח אדם בע"מ	רגילות	1 ש.ע.	4000000	100%	3,060	0
דניה סיבוס מפעיל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.	1000	100%	(3,269)	0
גאו דניה בע"מ	רגילות	ש.ע. 0.01	501	50%	30,824	12,482
דניה סלע בע"מ	רגילות	1 ש.ע.	50	50%	3,326	0
נתיבי היובל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.	1250	25%	29,557	0
שותפויות						
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	43,041	0
קדמת הנגב תקשוב (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	(3)	
חברות המוחזקות ע"י דניה אחזקות בינ"ל בע"מ						
Danya Cebus Cyprus Limited	רגילות	1 פאונד קפריסאי CYP	10,000	100%	67,520	0
Danya Cebus Holdings U.S. Inc	רגילות	ש.נ. \$ 0.01	3,000	100%	1,642	0
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Cyprus						
Danya Cebus Rom	רגילות	בנות 1 רון רומני	2000	100%	99,482	0
Danya Cebus Poland	רגילות	ש.נ. 1 PLN	5000	100%	(779)	20,656
Idodo Investments Ltd.	רגילות	ש.נ. 1 EUR	1000	100%	25,559	11,051
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Holdings U.S. Inc						
Danya Cebus Development LLC	-	-	-	100%	6,201	0
Danya Cebus Construction LLC	-	-	-	100%	4,246	0

תקנה 12:

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

בתקופת הדוח לא היו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות למעט השקעה בשותפות א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן בסך של 14,676 אלפי ש"ח.

כמו כן, לאחר תקופת הדוח, השלימה החברה עסקה להעברת מלוא החזקותיה באפריקה מגורים. לפרטים ראה באור 39' לדוחות הכספיים.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן

שם החברה	רווח כולל		הכנסות החברה שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי עבור שנת הדוח ועבור תקופה שלאחר מכן			הכנסות החברה שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שקיימת זכאות לקבלם עבור שנת הדוח ועבור תקופה שלאחר מכן		
	רווח או (הפסד)	רווח כולל אחר	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
באלפי ₪								
חברות המוחזקות על ידי החברה באופן ישיר								
פורמה פרויקטים בע"מ	(2,697)	(2,697)	0	960	177	0	0	0
דניה אחזקות בינ"ל בע"מ	(121)	(121)	0	0	120	0	0	0
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ	11,999	11,999	0	800	2,200	0	0	0
אלום דניה בע"מ	2,432	2,432	0	240	0	0	0	0
דניה סיבוס כח אדם בע"מ	184	184	0	600	31	0	0	0
יובלים כח אדם בע"מ	40	40	0	840	38	0	0	0
דניה סיבוס מפעיל בע"מ	3,659	3,659	0	600	89	0	0	0
גאו דניה בע"מ	13,679	13,679	0	500	761	0	500	761
דניה סלע בע"מ	2,420	2,420	0	240	39	0	0	0
נתיבי היובל בע"מ	16,288	16,288	0	250	0	0	0	0
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	28,765	28,765	0	0	0	0	0	0
קדמת הנגב תקשוב (שותפות רשומה)	0	0	0	0	0	0	0	0
חברות המוחזקות ע"י דניה אחזקות בינ"ל בע"מ								
Cebus Danya Cyprus Limited	6,976	6,976	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Holdings U.S. Inc	(201)	(201)	0	0	0	0	0	0
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Cyprus								
Cebus Rom Danya	2,164	2,164	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Poland	(2,019)	(2,019)	0	0	0	0	0	0
Idodo Investments Ltd.	34	34	0	0	0	0	0	0
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Holdings U.S. Inc								
Danya Cebus Development LLC	895	895	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Construction LLC	4,010	4,010	0	0	0	0	0	0

תקנה 20: מסחר בבורסה

בשנת 2021 השלימה החברה הנפקה ורישום למסחר של מניותיה בבורסה. המסחר במניות רגילות של החברה החל ביום 1.3.2021.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה בשנת 2020 (באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון התאגיד	תגמולים* בעבור שירותים					סה"כ תגמולים בגין שנת 2020
				שכר	דמי ניהול / דמי יעוץ	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי שכירות	אחר
רון גינזבורג	מנכ"ל	100%	0%	1,621	0	12,380	0	0	4,001
שלומי מינצר	מנכ"ל דניה רומניה	100%	0%	24	818	0	0	118	1,524
רן פרידמן	סמנכ"ל בנייה למגורים	100%	0%	1,154	0	2350	0	0	1,504
אמיר דורון	סמנכ"ל כספים ובקרה	100%	0%	1,037	0	2187	0	0	1,224
דוד שרקא	סמנכ"ל תפעול	100%	0%	943	0	2276	0	0	1,219

* סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

להלן פירוט התגמולים ששולמו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, שניתנו להם בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטת החברה בשנת 2020 (באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון התאגיד	תגמולים* בעבור שירותים					סה"כ תגמולים בגין שנת 2020
				שכר	דמי ניהול / דמי יעוץ	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי שכירות	אחר
ליאור אשכנזי	דירקטור	-	0%	0	0	0	0	0	179
אפריקה (השקעות)**	שירותי ניהול	-	79.84%	0	0	0	0	0	33
לפידות קפיטל (***)	שירותי ניהול	-	-	0	0	0	0	0	1,422

* סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

** תשלומים ששולמו לאפריקה השקעות על פי הסכם ניהול שהיה בתוקף עד ליום 20 בינואר 2020. לפרטים אודות הסכם הניהול עם אפריקה השקעות ר' באור 36 ד' לדוחות הכספיים.

*** לפידות קפיטל מחזיקה באמצעות אפריקה השקעות. לפרטים נוספים ראו תקנה 21' להלן.

1. פרטים נוספים אודות התנאים להם זכאים מקבלי התגמול המפורטים לעיל:

1.1 פרטים אודות התקשרות עם מר רון גינזבורג, מנכ"ל החברה

מר רון גינזבורג (להלן: "מר גינזבורג") מועסק בחברה משנת 1998 ומכהן כמנכ"ל החברה מיום 18 באוקטובר 2009. במסגרת תפקידו משמש מר גינזבורג, בין היתר, כמנכ"ל חברת יובלים כח אדם בע"מ. במסגרת תנאי העסקתו, החל מחודש ינואר 2021, זכאי מר גינזבורג לשכר חודשי בסך של 125 אלף ש"ח (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021. כן זכאי מר גינזבורג לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

¹ סכום המענק הנכלל בטבלה כולל סך של 2,150 אלפי ש"ח לו זכאי מר גינזבורג בהתאם להסכם העסקתו בחברה. בנוסף, להשלמת התמונה, יצוין כי דירקטוריון החברה המליץ לשלם למנכ"ל גם מענק בשיקול דעת בסך של 230 אלפי ש"ח, אשר יובא לדיון ואישור במוסדות המוסמכים של החברה עם מינוי דח"צים והקמת ועדת תגמול.

² להשלמת התמונה נכללו בטבלה סכומי המענקים השנתיים בגין שנת 2020 לנושאי המשרה, כפי שהומלצו על ידי מנכ"ל החברה והוצגו בפני הדירקטוריון, ואשר יובאו לדיון ואישור במוסדות המוסמכים של החברה עם מינוי דח"צים והקמת ועדת תגמול. סך בשיעור של 75% מהסכומים האמורים ישולם לנושאי המשרה בכפוף לאישורם והצהרתם כי ידוע להם שתשלום המענקים השנתיים לשנת 2020 כפוף לאישור המוסדות המוסמכים של החברה כאמור, והתחייבותם להשיב לחברה כל יתרה שתיווצר, ככל שתיווצר, לטובת החברה לאחר קבלת האישורים כאמור.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר גינזבורג רכב בקבוצת רישוי רכב מספר 6 (או שווי ערך של רכב כאמור) ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

החל משנת 2020, זכאי מר גינזבורג למענק שנתי, בתנאי שהרווח המתואם³ עלה על 65 מיליון ש"ח, אשר ייקבע על בסיס שיעור של 2% מתוך הרווח המתואם בכל סכום שהוא ועד רווח מתואם של 100 מיליון ש"ח וכן ל-3% מהרווח המתואם שמעל 100 מיליון ש"ח. המענק השנתי לא יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח ("מגבלת המענק"). במידה ובשנה מסוימת המענק השנתי יפחת ממגבלת המענק, ההפרש יעמוד לזכות המנכ"ל בשנה העוקבת, באופן שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על מגבלת המענק.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כן זכאי מר גינזבורג למענק הסתגלות בעת סיום העסקתו בחברה בגובה 6 משכורות, בנוסף לסכומים המגיעים לו בגין תגמולים ופיצויי פיטורין.

בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר גינזבורג לסודיות כלפי החברה ולתקופת אי תחרות בת שישה חודשים אשר תימנה מתום תקופת ההסתגלות.

ביום 21 בינואר 2021, אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף לאישור תכנית תגמול הונית מעודכנת (אשר אושרה ביום 26 בינואר 2021) ולהשלמת הרישום למסחר של מניות החברה, יהיה מר גינזבורג זכאי לתגמול הונית כמפורט להלן:

(1) הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 309,757 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-309,757 מניות רגילות, השוות לכ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. האופציות יבשילו ב-4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות יהיו ניתנות למימוש במשך 6 שנים ממועד הקצאתן באמצעות מנגנון מימוש Cashless ולעניין תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש

³ לעניין זה, "הרווח המתואם" הרווח השנתי המאוחד של החברה (אחרי מס), המיוחס לבעלי המניות של החברה כפי שיקבע על בסיס הדוחות השנתיים המבוקרים והמאוחדים של החברה, בניכוי רווחי/הפסדי שערך, לרבות הפחתות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות, כמפורט בביאור 36 לזכויות הכספיים. אופציה שלא מומשה בתום התקופה הנ"ל תפקע ולא תקנה זכויות למחזיק בה.

(2) מענק הנפקה: הקצאה של 154,879 יחידות מניה חסומות, השוות לכ- 0.5% הון המניות של המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר, ללא תשלום של תוספת מימוש. יחידות המניה החסומות יבשילו ב-4 מנות שוות אחת לשנה, כאשר המנה הראשונה הבשילה ביום 7.3.2021 ולמר גינזבורג הוקצו 38,720 יחידות מניה חסומות והמנה האחרונה בחלוף 3 שנים ממועד הרישום למסחר. יחידות המניה החסומות יוקצו על פי תכנית התגמול ההוני של החברה, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. ככל ומר גינזבורג יתפטר מתפקידו כמנכ"ל החברה יפקעו המנות שטרם הבשילו. ככל ומר גינזבורג יחדל לכהן כמנכ"ל מכל סיבה אחרת, יבשילו כל המנות שטרם הבשילו במועד סיום העסקתו. לעניין תשלום ערכן הנקוב של המניות שינבעו ממימוש יחידות המניה החסומות, החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות, כמפורט בביאור 36 לזכויות הכספיים.

כן עשוי מנכ"ל החברה להיות זכאי למענק בשיקול דעת שלא יעלה על 3 משכורות, ויאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ובלבד שהמענק השנתי המקסימלי למנכ"ל לא יעלה על מגבלת המענק.

1.2

פרטים אודות התקשרות עם מר שלומי מינצר, מנכ"ל דניה רומניה
מר שלומי מינצר (להלן: "**מר מינצר**") מועסק בקבוצה החל משנת 2007, ומכהן כמנכ"ל דניה רומניה החל מיום 15 ביוני 2018. מר מינצר הועסק בתפקידים שונים בקבוצה, לרבות בתפקיד מנכ"ל דניה ארה"ב. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר מינצר לשכר חודשי בסך של 19,500 אלף אירו (ברוטו) בחודש.

כן זכאי מר מינצר לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר מינצר רכב כמקובל בחברה לעובד במעמדו ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקתו לרבות עלויות דלק וביטוח.

מר מינצר זכאי למימון עלות שתי טיסות לישראל בשנה, לו ולמשפחתו, ביטוח רפואי, השתתפות בשכר דירה ולמימון הוצאות חינוך לילדיו.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר מינצר לסודיות כלפי החברה.

1.3

פרטים אודות התקשרות עם מר רן פרידמן, סמנכ"ל בניה ומגורים
מר רן פרידמן (להלן: "**מר פרידמן**") מועסק בחברה משנת 2000, ומכהן כסמנכ"ל בניה ומגורים החל מיום 21.3.2013.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פרידמן, החל מחודש ינואר 2021, למשכורת חודשית בסך 75,000 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020.

כן זכאי מר פרידמן לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר פרידמן רכב בקבוצת רישוי רכב מספר 5 (או שווי ערך של רכב כאמור) ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר פרידמן לסודיות כלפי החברה.

ביום 21 בינואר 2021, אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף לאישור תכנית תגמול הוני מעודכנת (אשר אושרה ביום 26 בינואר 2021) ולהשלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 58,854 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-58,854 מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. תנאי האופציות, לרבות תקופת ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

1.4

פרטים אודות התקשרות עם מר אמיר דורון, סמנכ"ל כספים ובקרה

מר אמיר דורון (להלן: "מר דורון") מועסק בחברה משנת 1997, ומכהן כסמנכ"ל כספים ובקרה החל מיום 20 בספטמבר 2012.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר דורון למשכורת חודשית על סך 62,000 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2019.

כן זכאי מר דורון לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר דורון רכב בקבוצת רישוי רכב מספר 5 (או שווי ערך של רכב כאמור) ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר דורון לסודיות כלפי החברה.

ביום 21 בינואר 2021, אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף לאישור תכנית תגמול הוני מעודכנת (אשר אושרה ביום 26 בינואר 2021) ולהשלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 46,464 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-46,464 מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של

האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. תנאי האופציות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג. ביום 21 בינואר, 2021, אישר דירקטוריון החברה כי בכפוף להשלמת הרישום למסחר של מניות החברה יהיה זכאי מר דורון למענק מיוחד בגין השלמת ההנפקה בסך של 250,000 ₪.

1.5

פרטים אודות התקשרות עם מר דוד שרקא, סמנכ"ל תפעול

מר דוד שרקא (להלן: "**מר שרקא**") מועסק בחברה משנת 2004 ומכהן כסמנכ"ל תפעול החל מיום 18.3.2013. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר שרקא, החל מחודש ינואר 2021, למשכורת חודשית בסך 62,218 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020. כן זכאי מר שרקא לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה. בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר שרקא רכב בקבוצת רישוי רכב מספר 5 (או שווי ערך של רכב כאמור) ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב. תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר שרקא לסודיות כלפי החברה. ביום 21 בינואר 2021, אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף לאישור תכנית תגמול הוני מעודכנת (אשר אושרה ביום 26 בינואר 2021) ולהשלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 46,464 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-46,464 מניות רגילות (בסעיף זה, "**האופציות**"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. תנאי האופציות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

2. גמול דירקטורים

ביום 3 בפברואר, 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, כי החל ממועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר (קרי, מיום 1.3.2021), כל הדירקטורים המכהנים בחברה, או שיכהנו בה מעת לעת, יהיו זכאים לגמול השתתפות בשיבות וגמול שנתי, בהתאם לכללים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"). הגמול יהיה בגובה ה'סכום הקבוע' כהגדרתו בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול. מובהר כי, כל עוד הסכם הניהול בין החברה לפידות הינו בתוקף, לא יהיו זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה מטעם לפידות לתשלום גמול דירקטורים כמפורט בסעיף זה. לפרטים אודות הסכם הניהול ראו כמפורט בסעיף 1 לתקנה 22 שלהלן.

בשנת 2020 שילמה החברה גמול דירקטורים למר ליאור אשכנזי, החל ממועד מינויו כדירקטור לחברה, כמפורט בטבלה לעיל.

תקנה 21א:

השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה אפריקה השקעות, המחזיקה בכ- 79.84% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה במישרין ובעקיפין, באמצעות אפריקה סחר וסוכנויות בע"מ, חברה בשליטתה המלאה של אפריקה השקעות. החל מיום 20.1.2020 אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ ("לפידות"), המחזיקה ב-80% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה של אפריקה השקעות ו-20% מוחזקים על ידי אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ. לפידות הינה חברה ציבורית בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג.

תקנה 22:

עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל העניין יש בהן ענין אישי

1. הסכם ניהול עם לפידות:

ביום 21 בינואר 2021 אישרו הדירקטורים והאסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם לפידות (בסעיף זה להלן: "**ההסכם**"), לפיו, תעניק לפידות, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 375 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד דצמבר 2020 כפי שפורסם בחודש ינואר 2021. ההסכם יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ולמשך תקופה של 5 שנים. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא אותו לסיומו בהודעה מראש של 60 יום.

החל ממועד השלמת הסדר החוב ביום 20.1.2020 העמידה לפידות לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ו-2 דירקטורים, ושירותי ליווי עסקי שוטף בתמורה לסך של 1,442 אלפי ש"ח בגין שנת 2020. ההסכם המתואר בסעיף זה החליף את ההסדר בגין שנת 2020.

2. הסכם מכר מניות אפריקה מגורים והסכם העמדת בטוחות:

ביום 28 בפברואר 2020 השלימה החברה עסקה להעברת מלוא החזקותיה באפריקה ישראל למגורים בע"מ ("**אפריקה מגורים**"), במסגרתה מכרה החברה לאפריקה השקעות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים, בתמורה לסך של כ-215 מיליון ש"ח המהווה מכפלת מחיר הסגירה הממוצע של מניית אפריקה מגורים בבורסה ב-30 הימים שקדמו להשלמת המכירה ("**עסקת המכירה**") ואת יתרת מניות אפריקה מגורים המוחזקות על ידה חילקה כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות. לפרטים נוספים ראה באור 39' לדוחות הכספיים.

כמו כן, התקשרו החברה, אפריקה השקעות וחברה בשליטתה בהסכם להעמדת בטוחות, במסגרתו התחייבו אפריקה השקעות וחברה בשליטתה להעמיד לטובת החברה כבטוחה מניות אפריקה מגורים שיחזקו על ידה עם השלמת ההנפקה בשווי של 200 מיליון ש"ח. יובהר כי כמות המניות שישועבדו יקבע במועד השעבוד, על פי שוויין אשר יחושב בהתאם להוראות מסמכי המימון. עוד יובהר כי, למועד זה טרם הוסדר אופן חישוב שווי המניות, אשר יחושב בהתאם להוראות הסכם המימון שייחתם, ככל שייחתם, בהסכמת הגופים המממנים, וכמות זו לא תותאם בעתיד

לשינויים במחיר מניית אפריקה מגורים. בתקופת הביניים עד לכניסתו לתוקף של מתווה המימון החדש, הסכימו אפריקה השקעות והחברה בשליטתה, לשעבד מניות אפריקה מגורים, ככל שיידרש, לטובת הסכם המימון הקיים, כמתואר בסעיף 1.17.2.2 לפרק תיאור עסקי החברה.

החברה התחייבה כלפי אפריקה השקעות לשאת בכל ההוצאות בקשר עם שעבוד המניות וכן לשפות את אפריקה השקעות בגין נזקים ישירים שינבעו לה ממימוש המניות שישועבדו, ככל וימומשו, בסכום השווה לשווי מניות הבטוחה בבורסה ביום המימוש, בתוספת הוצאות סבירות וריבית. בגין העמדת הבטוחות תשלם החברה לאפריקה השקעות אחת לשנה תמורה בסכום השווה ל-0.35% משער הסגירה הממוצע של מניה (רגילה) של אפריקה מגורים במסחר בבורסה בשנה שקדמה למועד התשלום כשהוא מוכפל במספר המניות הממוצע של אפריקה מגורים שהועמדו כבטוחה בשנה שחלפה.

התחייבות אפריקה השקעות להעמיד את מניות הבטוחה כאמור, הינה למשך שנתיים מהמועד בו תעמיד אפריקה השקעות את הבטוחות על פי מתווה המימון החדש לטובת החברה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 30 ביוני 2023 ("תקופת ההתחייבות"). עד לתום תקופת ההתחייבות תפעל החברה לשחרור המניות המושועבדות חזרה לידי אפריקה השקעות ולצורך כך תנקוט בפעולות הנדרשות אל מול הגופים המממנים, לרבות בדרך של העמדת בטוחות חליפיות, ככל ויידרשו בטוחות כאמור, או לעדכון מתווה המימון או לחתימת מתווה מימון חלופי.

3. רכישת חברת Idodo Investments Ltd.

ביום 26 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה את רכישת מלוא ההחזקות בחברת Idodo Investments Ltd., חברה קפריסאית בשליטת חברת האם (בעקיפין) לפידות ("Idodo"), בתמורה לסך של 10.3 מיליון אירו במזומן. Idodo מחזיקה בזכויות נדל"ן ברומניה שמוחזקות באמצעות חברות הרשומות ברומניה שנמצאות בשליטתה. הרכישה בוצעה באמצעות חברת בת של החברה הרשומה בקפריסין, והושלמה בחודש אפריל 2020. במסגרת העסקה התחייבה לפידות כלפי החברה לשיפוי בקורות אירועים מסוימים שהוסכמו, ככל והחבות בגינם תעלה על 130 אלפי אירו.

4. העברת פעילות בדיקות לקידוחי מים מלפידות:

ביום 26 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה להעביר פעילות בדיקות לקידוחים הכוללת בדיקות המתבצעות במהלך קידוחי מים לניטור ואיפיון הקרקע בעומקים שונים מלפידות בתמורה לסך של כ-2.95 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "התמורה"). העברת הפעילות כוללת, בין היתר, העברת 2 עובדים ויועץ מלפידות לחברה וכן נטילת התחייבות מצד החברה להשלים רכישת מכונה לפעילות בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח אשר הופחתה מתוך התמורה ששולמה ללפידות. ביום 1 במאי 2020 הושלמה העברת הפעילות האמורה לחברה. במסגרת ההסכם התחייבה החברה לשאת במלוא הוצאות השכירות, בהתאם להסכם השכירות של מטה הפעילות בפתח תקווה וכן תקבל החברה מלפידות שירותי ייעוץ בתחום הפעילות בהיקף של משרה מלאה אחת בתמורה למלוא עלות העסקה כפי שהיא במועד חתימת ההסכם בה נושאת לפידות.

כמו כן, ביום 18 בפברואר 2021, אישר דירקטוריון החברה תשלום תמורה נוספת ללפידות עבור הפעילות בשיעור של 20% מהרווח הנקי שיחושב על פי כללי חשבונאות מקובלים, של הפעילות בכל אחת מהשנים 2021 עד 2026 (כולל).

5. שימוש בסימן מסחר:

בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות בחודש פברואר 2000, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימני המסחר של אפריקה מגורים ("סימן המסחר"). על פי ההסכם האמור, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בלמעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. ביום 11 בספטמבר 2011 קבעה ועדת הביקורת של החברה כי ההסכם האמור הינו לטובת החברה וכי תקופת ההסכם, שהינה בלתי קצובה, הינה סבירה, בנסיבות העניין.

6. ערבויות והתחייבויות שהעניקה אפריקה השקעות לחברה:

אפריקה השקעות העמידה ערבויות ונטלה על עצמה התחייבויות בקשר עם מספר פרויקטים בהם מעורבת החברה, כדלקמן: (1) התחייבות להבטחת מקדמה של CCECC, שותף החברה בפרויקט הרכבת הקלה, בקשר עם פרויקט הקו המזרחי של הרכבת הקלה בסך של כ-29.6 מיליון ש"ח; (2) ערבות בקשר עם טיב העבודות בבניין מס' 6 בפרויקט הולילנד בסך של כ-468 אלפי ש"ח. בגין העמדת הערבויות האמורות משלמת החברה לאפריקה השקעות סכום זניח.

7. הסכם ניהול עם אפריקה השקעות:

לפרטים אודות הסכם ניהול בין החברה לאפריקה השקעות אשר היה בתוקף עד למועד השלמת הסדר החוב באפריקה השקעות ביום 20 בינואר 2020 והחל ממועד השלמת הסדר החוב, פקע, ראו באור 36ד' לדוחות הכספיים.

8. הסכם לקבלת ומתן שירותים עם אפריקה מגורים:

ביום 30 ביולי 2020, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם חדש לקבלת ומתן שירותי ניהול עם אפריקה מגורים (בסעיף זה להלן: "**ההסכם**"), הכל כמפורט להלן:

השירותים: החברה תעניק לאפריקה מגורים, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה ועובדים במי מהן, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים), שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם בהיקף כולל של 1.2 משרות חודשיות, וכן, שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים. השירותים שתעניק אפריקה מגורים יכללו שירותי שיווק בקשר לפרויקט 'מחיר למשתכן' של החברה באשקלון.

התמורה לחברה: (א) תמורת שירותי הדירקטורים תשלם אפריקה מגורים לחברה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן באפריקה מגורים או בחברת בת ציבורית שלה מטעם החברה או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרוביו) (אך לא יותר מעבור חמישה דירקטורים מכהנים בכל חברה), גמול שנתי וגמול השתתפות בשיבות, בסכומים הקבועים אשר נקובים בתקנות הגמול, כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של אפריקה מגורים או חברת הבת

הציבורית, לפי העניין. (ב) תמורת שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם, תשלם אפריקה מגורים לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 84,375 ש"ח, צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2020. אם החברה תחדל להעניק שירותים לאפריקה מגורים, כולם או חלקם, יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק.

התמורה לאפריקה מגורים: בתמורה לשירותי השיווק תשלם החברה לאפריקה סך של 305.16 ש"ח בגין כל יחידת דיור 'מחיר למשתכן' וסך של 6,382.25 ש"ח בגין כל יחידת דיור 'לשוק החופשי' ובסה"כ 857,417 ש"ח לכל הפרויקט. הסכומים האמורים צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2020.

כל התשלומים ישולמו בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי, בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

תקופת ההסכם: הסכם השירותים הינו בתוקף החל מיום 1.7.2020 ולמשך תקופה של 3 שנים. למעט ביחס לשירותי שיווק, לגביהם יעמוד ההסכם בתוקף עד למכירת כל יחידות הדיור בפרויקט. על אף האמור, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה בכתב 90 יום לפי תום כל שנה קלנדארית.

הסכם השירותים מחליף הסכם שירותים קודם מיום 21.12.2017 אשר כלל שירותי דירקטורים בתמורה לתשלום גמול שנתי וגמול השתתפות כמפורט בהסכם השירותים החדש וכן, שירותי ייעוץ ניהולי שוטף וייעוץ אסטרטגי בהיקף של 6.6 משרות חודשיות ובתמורה רבעונית בסך של 513 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2017 ואשר פקע במועד כניסתו לתוקף של הסכם השירותים החדש.

עם השלמת ההנפקה נכנס לתוקפו תיקון להסכם הניהול במסגרתו הסבה החברה לאפריקה השקעות את התחייבויותיה וזכויותיה בקשר עם שירותי הדירקטורים לאפריקה מגורים, באופן שעם השלמת העברת מניות אפריקה מגורים לידי אפריקה השקעות, חדלה החברה להעמיד דירקטורים לאפריקה מגורים וחדלה להיות זכאית לתמורות הקבועות בהסכם בגין שירותים אלו. יתרת השירותים תחת ההסכם ממשיכים לעמוד בתוקפם.

9. התקשרות גיאודניה בהסכם ניהול עם לפידות:

ביום 21 בינואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות גיאודניה, חברה כלולה של החברה, עם לפידות בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד, הכוללים בין היתר, העמדת מנופים, פריקת והעמסת משאיות עם מלגזה, שימוש בבית מלאכה וייעוץ בנושא לוגים ופיצוצים ובנושאי קידוחי מים ומילויים, בתמורה חודשית בסך של 94,750 ש"ח. ההסכם בתוקף למשך שלוש שנים החל מיום 1.1.2021. כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת חלק מהשירותים או להביא את ההסכם לסיומו במלואו בהודעה מראש של 30 יום.

10. העמדת שירותים לאפריקה השקעות:

בשנת 2020 העמידה החברה לאפריקה השקעות שירותים חד פעמיים הכוללים, בין היתר, שירותי הנהלת חשבונות, חשבות ועריכת דוחות, שירותי מחשוב ואדמיניסטרציה בתמורה לסך כולל של כ-161 אלפי ש"ח אשר ישולם לחברה לא יאוחר מיום 31.3.2021.

שירותים אלו הינם בנוסף לשירותים שהועמדו במסגרת הסכם הניהול עם אפריקה השקעות, כמתואר בסעיף 7 בתקנה זו לעיל.

11. העמדת שירותים לפידות:

בשנת 2020 העמידה החברה לטובת לפידות מגוון שירותים חד פעמיים בתחומים המשיקים לפעילותה של החברה, לרבות שירותים בקשר עם שיפוצים בנכסי לפידות הכוללים העמדת שירותי תיאום אדריכלי, אדמיניסטרציה, תפעול ועבודות חשמל וכן, סיוע בתחומי שדרוג מערכות מידע, שירותים משפטיים, הדרכות בטיחות וגיוס עובדים בתמורה לסך כולל של כ-134 אלפי ש"ח אשר ישולם לחברה לא יאוחר מיום 31.3.2021.

12. התקשרויות בהסכמי קבלנות עם אפריקה מגורים וחברות בשליטתה:

החברה מתקשרת מעת לעת עם אפריקה מגורים וחברות בשליטתה בהסכמים למתן שירותי קבלנות לפרויקטים למגורים שיוזמת אפריקה מגורים. ככלל, ההסכמים הינם בתנאים כמתואר בסעיף 1.7.11.1 לפרק תיאור עסקי החברה. כמו כן, במרבית ההסכמים נקבע מנגנון ליישוב סכסוכים לפיו, בכל מקרה של מחלוקת יועבר הסכסוך להכרעת סמנכ"לים של החברה ואפריקה מגורים. ככל ואלו לא הגיעו להסכמה תועבר המחלוקת להכרעת המנכ"לים של החברות ולאחריהם, אם לא יגיעו להסכמה, למנכ"ל אפריקה השקעות.

עד להשלמת ההנפקה על פי התשקיף, אפריקה מגורים היתה חברה בת של החברה. עם השלמת ההנפקה, הפכה אפריקה מגורים לחברה אחות של החברה. לפיכך, למועד אישור העסקאות המתוארות להלן, לא היוו העסקאות שלהלן עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי.

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
פרויקט סביוני השרון, כפר יונה	105 יח"ד ב-3 בניינים וחניון תת קרקעי (שלב ג' בפרויקט)	2020	84 מיליון ₪	בתוך 24 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודות	כתב ערבות חברה בשיעור של 5% מהתמורה או תעמיד פקדון כספי ב-4 תשלומים שווים בשיעור של 3.5% מהתמורה.	בביצוע
פרויקט סביוני גליל ים, הרצליה	353 יח"ד ב-8 בניינים וחניון תת קרקעי	2017	255 מיליון ש"ח; תשלום נוסף בשיעור של 10% מההפרש החיובי שבין מחיר המכירה בפועל של יחידות לשוק החופשי לבין סכום של 27,500 ₪	בתוך 25 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודות	כתב ערבות בשיעור של 5% מתמורת הפרויקט ופקדון במזומן בשיעור של 3.5% מתמורת הפרויקט כבטוחה	בביצוע
	עבודות פיתוח שטחים ציבוריים ועבודות הקמה נוספות	2018	13.1 מיליון ₪			
	עבודות הקמה נוספות בשל שינויים תכנוניים ושדרוג דירות בשוק החופשי	2019	3.75 מיליון ₪	-	-	
רח' מינץ בתל אביב	40 יח"ד ב-2 בניינים וחניון במסגרת התחדשות עירונית	2019	35.23 מיליון ש"ח	בתוך 20 חודשים ממועד התחלת העבודה, כאשר לתקופה זו תתווסף תקופת גרייס של עד חודש	פיקדון כספי בשיעור של 3.5% מהתמורה.	בביצוע

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערביות	סטטוס והערות
רח' בורוכוב בגבעתיים	22 יח"ד וחניון תת קרקעי במסגרת פרויקט התחדשות עירונית	2019	22.5 מיליון ₪	בתוך 26 חודשים ממועד התחלת העבודה	כתב ערבות חברה בשיעור של 5% מהתמורה, אשר תוחלף בפיקדון כספי או ערבות בנקאית בשיעור של 3.5% מהתמורה	בביצוע
פרויקט View סביון, ירושלים	194 יח"ד בנין בן 27 קומות, בניין משרדים בן 6 קומות מעל מרכז מסחרי סגור בן 3 מפלסים וחניון תת קרקעי	2019	134.5 מיליון ש"ח ⁽¹⁾	בתוך 29 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת העבודות	כתב ערבות חברה או פיקדון כספי בשיעור של 3.5% מהתמורה	בביצוע
רח' המעיין, גבעתיים	36 יח"ד בבניין במסגרת התחדשות עירונית	2020	39.5 מיליון ₪	27 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ככל ותידרש, תעמיד החברה ערבות ביצוע (בנקאית) בשיעור של 3.5% מהתמורה או פיקדון כספי ב-4 תשלומים שווים בשיעור של 3.5% מהתמורה חלף הערבות.	ככל ולא יתקבל צו להתחלת עבודות בתוך 120 ימים ממועד חתימת ההסכם יבוטל ההסכם. למועד זה, טרם החל הפרויקט.

13. שיתוף פעולה עם אפריקה מגורים בקשר עם מכרזי 'מחיר למשתכן':

בתחום ייזום למגורים בפרויקטים של 'מחיר למשתכן', החברה ואפריקה מגורים פועלות באמצעות שותפות רשומה ייעודית, המוחזקת על ידן בחלקים שווים. בהתאם להסכמות בין הצדדים, כל צד אחראי להעמדת חלקו היחסי במימון ובערבויות הנדרשות, ללא ערבות הדדית בין הצדדים. צד שלא יעמיד את חלקו במימון הפרויקט בתוך 30 יום מהמועד שנדרש לעשות כן, ידולל חלקו, על בסיס הערכת שווי חיצונית שתערך.

במסגרת ההסכם בין החברה לאפריקה מגורים הוסדרה הפעילות באמצעות השותפות הייעודית, לרבות הקמת ועדת היגוי בה חברים 2 נציגים לכל צד אשר אחראית על מימוש הפרויקט והוצאתו לפועל. בכל מחלוקת בין הצדדים, ינסו הצדדים להגיע להסכמה באמצעות הידברות המנכ"לים של השותפות וככל שלא יגיעו להסכמה כאמור, יכריע מנכ"ל אפריקה השקעות. פתרון המחלוקת וההסכמות שיגובשו כפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

בנוסף, הסכימו הצדדים על חלוקת המשימות להוצאתו של הפרויקט לפועל וכן בכל אחד מהפרויקטים העניקה החברה לשותפות אופציה לפיה תשמש החברה כקבלן המבצע בפרויקט על בסיס פאושלי סגור וסופי המבוסס על העלות לחברה בתוספת תקורות בפרויקט ותקציב מוערך להוצאות בלתי צפויות.

נכון למועד דוח זה, ניגשה השותפות ל-3 מכרזים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון, בשכונת כ"א בשוהם ובשכונת "עין יעקב" באבן יהודה, מתוכם הוכרזה הצעתה של השותפות כזוכה בשני מכרזים, כדלקמן:

(א) מכרז "מחיר למשתכן" בשכונת הנרקיסים בראשון לציון - ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ואפריקה מגורים במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד', ו-י"ד, כהצעה הזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו-120 יחידות דיור, בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה). על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי.

תמורת המתחמים, שילמה החברה הייעודית סך כולל של כ-239 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) אשר מומנו באמצעות הלוואה מגוף פיננסי וממקורותיהן העצמיים של השותפות.

השותפות מימשה את האופציה שעמדה לזכותה והחברה משמשת כקבלן הראשי בפרויקט. להלן פרטים אודות הסכם הקבלנות שנחתם בין החברה לשותפות:

מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
554 יח"ד דיוור ב-13 בניינים	2019	450.5 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-225 מיליון ש"ח)	בתוך 24 חודשים ממועד מתן היתר בניה, למעט ביחס לבניין מס' 71 לגביו התחייבה להשלים את העבודות בתוך 27 חודשים מהמועד האמור	פיקדון כספי בשיעור של 1.75% מחצית מהתמורה (דהיינו, להבטחת חלקה של אפריקה מגורים בפרויקט בלבד)	בביצוע

(ב) מכרז מחיר למשתכן - שכונה כ"א שוהם - ביום 29.8.2017, הוכרזה הצעת השותפות כהצעה הזוכה במסגרת המכרז. בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 197 יחידות דיור (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה). על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי. תמורת המתחם שילמה השותפות סך כולל של כ- 126.5 מיליון ש"ח (עלות קרקע בתוספת הוצאות פיתוח) אשר מומן באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיהן העצמיים של השותפים, אשר יועמדו בחלקים שווים.

השותפות מימשה את האופציה שעמדה לזכותה והחברה משמשת כקבלן הראשי בפרויקט. להלן פרטים אודות הסכם הקבלנות שנחתם בין החברה לשותפות:

מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
216 יח"ד ב-9 בניינים וחניון תת קרקעי	2018	155 מיליון ש"ח	24 חודשים ממועד קבלת צו להתחלת עבודות	פיקדון כספי בשיעור של 1.75% מהתמורה לטובת חלקה של אפריקה מגורים בפרויקט בלבד	בביצוע

14. הסכם שכירות אפריקה מגורים:

ביום 10 בינואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, התקשרות בין החברה, ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה מגורים ("אפריקה התחדשות עירונית") בקשר עם שכירות משרדים כמפורט להלן. ביום 29 בדצמבר, 2020 החברה התקשרה עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("מבנה") בתוספת להסכם שכירות למשרדים המשמשים למטה החברה, על פיה תשכור החברה ממבנה 616 מ"ר נוספים בתוספת 12 מקומות חניה ("המושכר הנוסף"). בין החברה למבנה, הוסכם כי אפריקה התחדשות עירונית, תהיה רשאית

לעשות שימוש ב- 271 מ"ר ו- 6 מקומות חניה מתוך המושכר הנוסף. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשאת בכל התשלומים ביחס לחלקה במושכר, לרבות דמי שכירות ודמי ניהול אשר ישולמו ישירות למבנה על ידה וכן להעמיד בטוחות לטובת מבנה בהתאם לחלקה במושכר. עוד הוסכם כי אם אפריקה התחדשות עירונית תפר את התחייבויותיה ותפנה את המושכר, מבנה תאפשר לחברה לבחור באחת משתי החלופות הבאות: (א) להמשיך לשכור באופן ישיר את כל המושכר הנוסף, לרבות החלק ששימש את אפריקה התחדשות עירונית ולשאת במלוא התשלומים בגינו; או (ב) להחזיר את השטח ששימש את אפריקה התחדשות עירונית למבנה. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשפות ולפצות את החברה בגין מלוא הנזקים וההוצאות שייגרמו לחברה בפועל כתוצאה מהפסקת השימוש של אפריקה התחדשות עירונית בחלקה במושכר לפני תום תקופת השכירות או כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי אפריקה התחדשות עירונית.

15. הסדר תיחום פעילות עם אפריקה מגורים:

לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין אפריקה מגורים, ראו באור 36טו' לדוחות הכספיים.

החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

תקנה 24:

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בחברה ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25.2.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-023208), מיום 2.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-024942, מס' אסמכתא: 2021-01-024948 ומס' אסמכתא: 2021-01-024957) ומיום 7.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-027189). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפנייה.

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

תקנה 24א:

לפרטים בדבר הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-027180). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפנייה.

מרשם בעלי המניות

תקנה 24ב:

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-027180). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפנייה.

מען רשום

תקנה 25א:

לפרטים אודות מען החברה ודרכי יצירת הקשר עימה, ראה בראשית פרק זה.

להלן פרטים אודות הדירקטורים של החברה:

שם:	אריאל שפיר, יו"ר הדירקטוריון
מספר זהות:	024426231
תאריך לידה:	26.6.1969
מען להמצאות כתבי בית- דין:	חוחית 36, רעננה
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	2.6.2020
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בועדות דירקטוריון:	-
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	סגן יו"ר הדירקטוריון בלפידות קפיטל בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ וסאני תקשורת סולרית בע"מ.
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף בכיר, סומך חייקין KPMG
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	לפידות קפיטל בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ, סאני תקשורת סולרית בע"מ, אריאל שפיר חברת סיוט, Sivote Plc
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	יעקב לוקסנבורג
מספר זהות:	054500764
תאריך לידה:	9.8.1956
מען להמצאות כתבי בית- דין:	ברודצקי 19, תל אביב
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	20.1.2020
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא
חברות בועדות דירקטוריון:	-
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברה, יו"ר הדירקטוריון באפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לפידות קפיטל בע"מ, לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ, סאני תקשורת סולרית בע"מ וחברות פרטיות מקבוצת לפידות.
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב

עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון בחברות מקבוצת לפידות
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	לוקסנבורג השקעות בע"מ, לוקסנבורג חיתום בע"מ וכן בחברות מקבוצת לפידות כמפורט בטבלה זו לעיל
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	ליאור אשכנזי
מספר זהות:	032333668
תאריך לידה:	21.3.1975
מען להמצאות כתבי בית- דין:	גבעת ההתיישבות 26, בית חנן, ת.ד. 9
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	21.1.2020
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בועדות דירקטוריון :	לא
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	אין
השכלה:	תואר ראשון (B.A) במנהל עסקים, המכללה למנהל רואה חשבון מוסמך
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל שרונה מרקט תל אביב סגן ראש חטיבת הנדל"ן ומנהל עסקים ראשי בפז חברת נפט בע"מ דירקטור בכלכלית ירושלים בע"מ ובדרכן השקעות בע"מ
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	אשכנזי ל. ניהול ויעוץ בע"מ
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	אמיר תירוש
מספר זהות:	025457466
תאריך לידה:	3.5.1973
מען להמצאות כתבי בית- דין:	ברודצקי 19, תל אביב יפו
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	20.1.2020
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בועדות דירקטוריון :	-

לא	האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:
מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ ולפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ, דירקטור בסאני תקשורת סלולרית בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ ובחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:
תואר ראשון במשפטים וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב	השכלה:
סמנכ"ל הכספים בלפידות קפיטל בע"מ ובלפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ	עיסוק בחמש השנים האחרונות:
סאני תקשורת בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות	תאגידים בהם מכהן כדירקטור:
אין	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

להלן יובאו פרטים לגבי כל אחד מנושאי המשרה הבכירה של החברה, שפרטים אודותיו לא הובאו בהתאם לתקנה 26:

שם:	רונן גינזבורג, מנכ"ל
מספר זהות:	028009298
תאריך לידה:	18.12.1970
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	19.10.2009
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מנכ"ל החברה וחברת הבת יובלים כח אדם בע"מ. דירקטור או נשיא בחברות בנות של החברה חבר מנהלה בחברות הבאות - דרך ארץ CJV, דרך ארץ Israel Metro Builders, JV 18
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, הטכניון תואר שני במנהל עסקים MBA, התמחות במימון, המרכז הבינתחומי הרצליה
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה

שם:	אמיר דורון, סמנכ"ל כספים ובקרה
מספר זהות:	024212334
תאריך לידה:	29.12.1968
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	13.11.2012
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברות בנות של החברה

קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל תואר שני במנהל עסקים MBA, המכללה למנהל רואה חשבון מוסמך
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל כספים ובקרה בחברה

שם:	שרון קצורין-סיון, סמנכ"לית משפט ורגולציה
מספר זהות:	039765060
תאריך לידה:	5.1.1985
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	15.1.2016
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב תואר שני במנהל עסקים MBA, המרכז הבינתחומי הרצליה
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	עו"ד במחלקה המשפטית וסמנכ"ל משפט ורגולציה בחברה

שם:	רון כהן, סמנכ"ל תכנון והנדסה
מספר זהות:	022606032
תאריך לידה:	18.8.1966
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	18.1.2011
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסת בנין, הטכניון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל תכנון והנדסה בחברה

שם:	דוד שרקא, סמנכ"ל תפעול
מספר זהות:	049811268
תאריך לידה:	17.9.1981
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	18.3.2013
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור במספר חברות בנות של החברה
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין

השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות מימון, המכללה האקדמית קריית אונו תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן תואר שני במנהל עסקים, התמחות בתחום אסטרטגיה עסקית, המכללה האקדמית קריית אונו
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל תפעול בחברה

שם:	מיקי פז, סמנכ"ל תשתיות
מספר זהות:	034558429
תאריך לידה:	21.5.1978
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	1.12.2020
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, אוניברסיטת בן גוריון תואר שני במנהל עסקים, המכללה למנהל
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנהל ציינה סיביל & דניה, מיזם משותף

שם:	רן פרידמן, סמנכ"ל בניה
מספר זהות:	028778835
תאריך לידה:	1.11.1971
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	19.10.2009
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברת בת של החברה - פורמה פרויקטים בע"מ
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, טכניון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל בניה בחברה

שם:	אדר אברהם, סמנכ"לית משאבי אנוש
מספר זהות:	039290358
תאריך לידה:	25.2.1983
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	20.12.2015
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במדעי ההתנהגות, אוניברסיטת אריאל

תואר שני במשפטים (ללא משפטיים), המכללה למנהל	
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית משאבי אנוש בחברה

שם:	סמדר ברש, חשבת
מספר זהות:	66115908
תאריך לידה:	21.10.1982
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	15.06.2012
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	חשבת החברה

שם:	אירנה בן יקר שחור, מבקרת פנים
מספר זהות:	304669864
תאריך לידה:	08.01.1973
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	1.11.2020
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות, המכללה למנהל
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	שותפה, דלויט ישראל כ-11 שנים

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הינו: סומך חייקין רואי חשבון (חבר ב- KPMG), רח' הארבעה 17, תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

ביום 3 בפברואר, 2021 אישרה האסיפה הכללית את החלפת תקנון החברה אשר נכנס לתוקפו עם הפיכתה של החברה לחברה ציבורית.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

המלצות דירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור אסיפה כללית:

1. לפרטים בדבר דיבידנדים שחילקה החברה בשנת הדיווח ובמועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ראו סעיף 1.41 לפרק תיאור עסקי החברה.
2. ביום 25.2.2021 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור במסגרתה הנפיקה החברה 2,522,000 מניות רגילות.

תקנה 29א:

החלטות החברה

1. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה:

בחודש פברואר 2021 אישרה החברה את התקשרותה בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, אשר הינה בתוקף עד ליום 31 בינואר 2022, כדלקמן:

א. פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של אפריקה השקעות, החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "**הפוליסה הבסיסית**") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, המוקמות ו/או נרכשות במהלך תקופת הביטוח, ובלבד שהחברה שולטת ב-50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה זכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב-50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

ב. פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("**מטריה**"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה השקעות, עברה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות יכוננו להלן ביחד: "**חברות הקבוצה**") (להלן: "**הפוליסה הקבוצתית**"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח.

ג. חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית (כאמור בסעיף 1 לעיל), מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חברות הקבוצה הינו זהה.

ד. הפרמיה השנתית לשנת 2021 ששולמה על ידי החברה עבור הביטוח המתואר לעיל עומדת על סך של כ-556 אלפי ש"ח (כולל פרמיה בגין הרחבה עבור כיסוי ביטוחי בקשר עם התשקיף).

ה. עד לחודש ינואר 2021 בוטחה אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בפוליסה בסיסית ופוליסה קבוצתית, כחברה פרטית, בתנאים כמתואר לעיל ותמורה לפרמיה שנתית בסך של כ-187 אלפי ש"ח.

ו. עד לחודש ינואר 2020 בוטחה אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בפוליסה בסיסית ופוליסה קבוצתית ביחד עם חברות נוספות מקבוצת אפריקה השקעות. בהתאם לתנאי הפוליסות שהיו בתוקף עד לאותו המועד, גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח היו 20 מיליון דולר וגבולות האחריות של הפוליסה הקבוצתית היו 50 מיליון דולר. חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית נעשתה על פי עקרונות דומים למתואר בס"ק ג' לעיל.

ז. כמו כן, החל מחודש ינואר 2020, עם השלמת הסדר החוב והעברת השליטה באפריקה השקעות, נכנסה לתוקף פוליסת Runoff לביטוח נושאי המשרה והדירקטורים של החברה, אשר הינה בתוקף עד ליום 20 בינואר 2027.

2. שיפוי:

בימים 20 בנובמבר 2011 ו-14 בדצמבר 2011 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות מראש לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה, על פיה התחייבה החברה לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה בקשר עם אירועים מסוימים המפורטים בכתב השיפוי, הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה. על פי כתב השיפוי, סכום השיפוי המירבי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (בכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי על פי החלטות שיפוי קודמות), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים כאמור. במסגרת כתב השיפוי לאירועים כאמור העניקה החברה שיפוי מראש גם לנושא משרה המכהן מטעם החברה או לבקשתה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך כלשהם, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגידים אחרים. ביום 17 ביוני 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור הדירקטוריון מיום 21 במאי 2012 את תיקון כתב השיפוי).

ביום 10 באוגוסט 2020 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון מיום 2 ביוני 2020, את הארכת תוקף כתב השיפוי האמור ועדכון כתב השיפוי כך שיכלול, בין היתר, שיפוי בגין הוצאות בקשר עם הליכים מנהליים על פי חוק ניירות ערך ועל פי חוק התחרות הכלכלית (לשעבר חוק הגבלים עסקיים).

ביום 21 בינואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה (בכפוף להשלמת הרישום למסחר של ניירות הערך שהוצעו על פי תשקיף), את עדכון כתב השיפוי האמור. במסגרת החלטתם עודכנה רשימת האירועים (עילות השיפוי) המפורטים בכתב השיפוי.

באותו המועד אושרה גם הענקת כתב השיפוי לה"ה יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה, ולאריאל שפיר ואמיר תירוש, המכהנים כנושאי משרה בבעלת השליטה בחברה.

3. פטור:

ביום 8 בדצמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, הענקת כתב פטור לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מאחריות לנזק שיגרם ו/או נגרם לחברה כתוצאה מהפרת חובת הזהירות כלפיה, לרבות בגין אירועים שאירעו טרם הענקת כתב הפטור, ולמעט כתוצאה מהפרת חובת זהירות בחלוקה או במקרה של "תביעה שכנגד" שהגישה החברה בעקבות תביעה של נושא המשרה. באותו המועד אושרה גם הענקת כתב הפטור לה"ה יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה, ולאריאל שפיר ואמיר תירוש, המכהנים כנושאי משרה בבעלת השליטה בחברה.

בנוסף, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית באותו המועד הענקת פטור למר רונן גינזבורג, מנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים בקשר עם ההליכים המשפטיים שארעו טרם הענקת הפטור, המתוארים בביאור 28א' (11) לדוחות הכספיים.

דניה סיבוס בע"מ

תאריך: 29 במרס 2021

שמות החותמים:

אריאל שפיר

תפקידים:

יו"ר הדירקטוריון

רונן גינזבורג

מנכ"ל



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד)(1)
ולפי תקנה 9ב(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, רונן גינזבורג, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של דניה סיבוס בע"מ ("התאגיד") לשנת 2020 ("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 ולדירקטוריון של התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרס 2021

רונן גינזבורג, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אמיר דורון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של דניה סיבוס בע"מ ("התאגיד") לשנת 2020 ("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 ולדירקטוריון של התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במשרת או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרס 2021

אמיר דורון, סמנכ"ל כספים ובקרה