



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תוכן עניינים כללי

- תיאור עסקי החברה
- דוח דירקטוריון
- דוחות כספיים מאוחדים
- מידע כספי נפרד
- 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
13	סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה	1.6
17	תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים	1.7
28	תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים	1.8
36	תחום פעילות קבלנות תשתיות	1.9
48	תחום פעילות ייזום וביצוע למגורים	1.10
62	פעילויות סינרגטיות לתחומי הפעילות של הקבוצה	1.11
63	רכוש קבוע ומקרקעין	1.12
64	נכסים לא מוחשיים	1.13
64	הון אנושי	1.14
67	חומרי גלם וספקים	1.15
68	הון חוזר	1.16
69	מימון	1.17
71	מיסוי	1.18
75	הסכמים מהותיים	1.19
77	הסכמי שיתוף פעולה	1.20
77	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	1.21
83	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	1.22
85	הליכים משפטיים	1.23
85	יעדים ואסטרטגיה עסקית	1.24
86	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	1.25
87	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 לו בפרק ג'.

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 מגורים 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- 76.71% 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 קונבנציונלית" – 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 וציקות 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 הציקות).

"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 התפתחות 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 בניה 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 עד מועד ההנפקה ביום 28 פברואר 2021 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"). נתוני ההשוואה בפרק זה הינם על בסיס פרופורמה, בנטרול נתוני אפריקה מגורים. ראה דוחות פרופורמה שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2020.

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 ("דניה כח אדם") ותאגיד יובלים כח אדם בע"מ ("יובלים") – 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.
- חברת דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ ("דניה מערכות") – החזקה בחברה, המתמחה בתכנון וביצוע פרויקטים עתירי מערכות אלקטרומכניות מתקדמות משולבות. דניה מערכות מעניקה שירותים הן לפרויקטים של הקבוצה והן לצדדי ג'. פעילות דניה מערכות התבצעה בתקופת הדוח כחטיבה במסגרת החברה והחל מחודש ינואר 2022 מתבצעת באמצעות חברה ייעודית בבעלות מלאה של החברה. לפרטים נוספים אודות דניה מערכות, ר' סעיף 1.11 להלן.
- חברת גאו דניה בע"מ ("גאו דניה") – חברה בבעלותה המלאה של החברה העוסקת בביצוע עבודות ביסוס, דיפון ועבודות הקשורות בגיאוטכניקה מתקדמת. לפרטים נוספים אודות גאו דניה לרבות עסקה לרכישת החזקות השותף בגאו דניה אשר הושלמה ברבעון הרביעי של שנת 2021, ר' סעיף 1.11.3 להלן.
- חברת ארייה פתרונות אקלים (ד.ג.) בע"מ בתחום מיזוג האויר - ביום 28.12.2021 התקשרה החברה בהסכם עם ניופאן בע"מ ("ניופאן"), להקמת חברה משותפת, שתוחזק על ידי החברה וניופאן בחלקים שווים (50%) ואשר תעסוק ביבוא, קנייה, שיווק, הפצה, הנדסה, שירות ומכירה של מוצרי מיזוג אויר, בין היתר תחת מותג פרטי שיפותח על ידה ושיהיה בבעלותה ("החברה המשותפת").

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 הפרויקט 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 למגורים 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 הפרויקטים הראשונים בהיקף משמעותי של החברה בתחום קבלנות תשתיות.

1.2.3.3 בשנת 2005 זכתה הקבוצה בפרויקט להקמת ותפעול כביש 431 אשר הינו הפרויקט הראשון בו שימשה הקבוצה הן כקבלן ביצוע להקמת הפרויקט והן כזכיין המתפעל את הפרויקט 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 כח אדם ויובלים. באמצעות פעילויות אלו זכתה החברה לנגישות לכוח אדם מקומי וזר הדרוש לה לפעילותה.

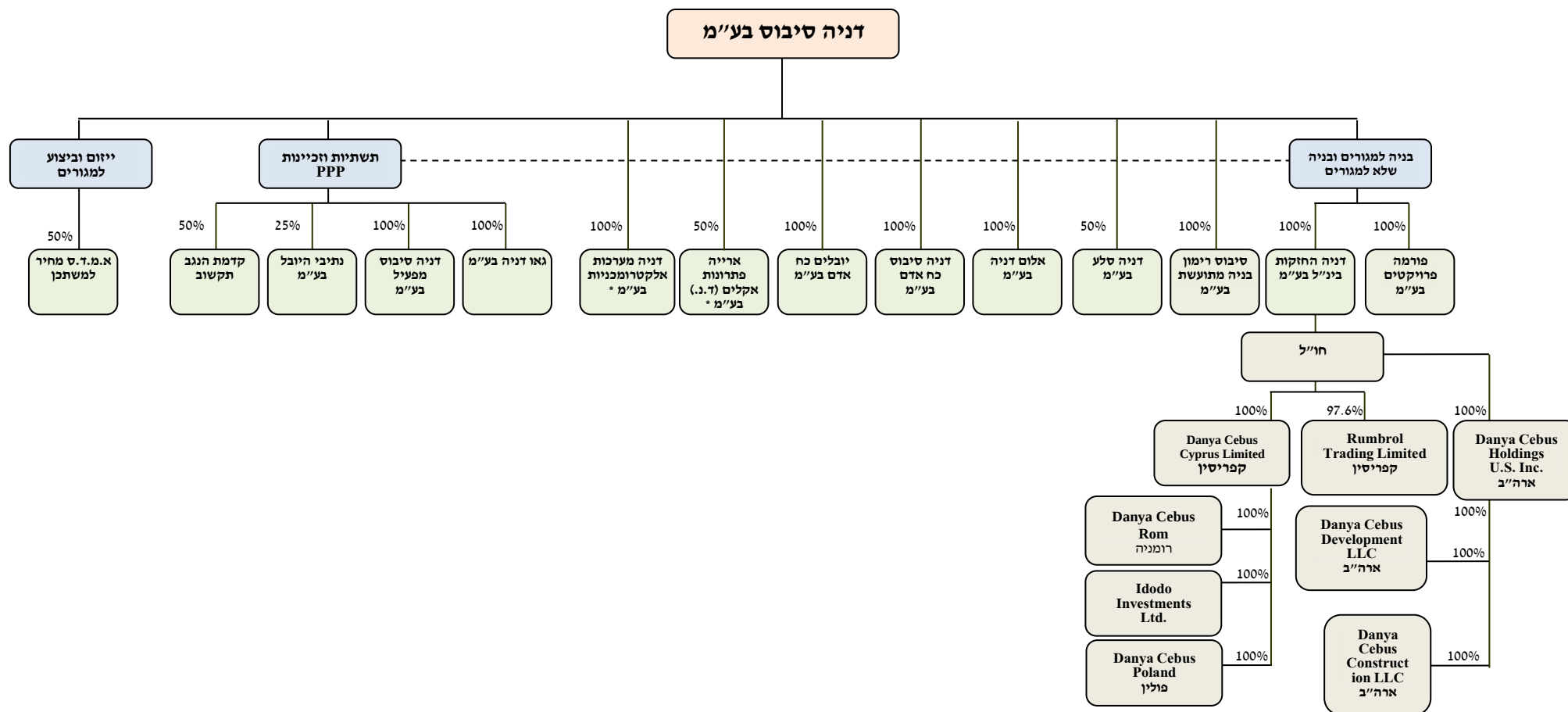
1.2.3.9 בשנת 2014 הקימה החברה ביחד עם שותף את חברת דניה סלע בע"מ אשר לה מערך משאבות בטון, עגורני צריח להשכרה, שירותי מעליות חיצוניות ומגדלי אקרו וציוד בנייה להשכרה.

1.2.3.10 בשנת 2016, החלה הקבוצה לפעול בתחום ייזום וביצוע למגורים במסגרת פרויקטים 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.
- 1.2.3.15 בחודש מרץ 2021 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה והפכה לחברה ציבורית.

1.2.4 תרשים אחזקות של החברה

להלן תרשים החזקות של החברה בחברות הבת העיקריות שלה¹:



¹ מבנה ההחזקות המוצג הינו נכון למועד פרסום דוח זה.
* החברות פעילות החל משנת 2022.

- 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 ידיה 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 ידיה, 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 שהחל 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 ידיה, 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.
- 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 ולמעט כמפורט להלן:
- 1.3.1 בחודש אפריל 2021 השלימה החברה הנפקה פרטית של 120,000 מניות רגילות בנות 1.00 ₪ ע.נ. כל אחת של החברה לניצוצ שאינו בעל עניין בחברה ושאינו צד קשור לבעל השליטה בחברה, בתמורה להשקעה בסך של 54.61 ₪ למניה וסה"כ 6.6 מיליון ש"ח.
- 1.3.2 בחודש נובמבר 2021 מכרה אפריקה השקעות, בעל השליטה בחברה, 1,424,500 מניות המהוות כ- 4.58% מהון החברה בתמורה בסך של 75.2 ₪ למניה וסה"כ כ- 107 מיליון ₪.
- 1.3.3 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, 2019 ועד סמוך למועד הדוח:

מועד	סכום (במיליוני ש"ח)
11.4.2019 ²	123
20.1.2020	200
25.1.2021 ³	425.2
12.4.2021	30
26.8.2021	30
23.11.2021	30
2.3.2022 ⁴	30

1.4.2 נכון ליום 31 בדצמבר, 2021, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה יתרת עודפים הראויים לחלוקה בסך של כ- 194 מיליון ₪.

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 ובתכניותיה 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 וטרם חולק ביום 2.3.22, ראה באור 41ב' 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 2021, וכן לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 (באלפי ש"ח)⁵:

2021

מאחד	ייזום וביצוע למגורים	קבלנות תשתיות	קבלנות בניה שלא למגורים	קבלנות בניה למגורים	
4,060,426	248,228	931,555	1,083,659	1,796,984	סך ההכנסות
68,013	0	15,887	19,183	32,943	עלויות קבועות (1)
3,794,280	204,401	895,072	1,031,526	1,663,281	עלויות ישירות (1)
198,133	43,827	20,596	32,950	100,760	רווח (הפסד) גולמי
170,648	58,631	16,578	20,544	74,895	רווח (הפסד) לפני מס
1,587,295	91,136	373,706	340,885	781,568	סך ההתחייבויות המגור
1,422,151	225,939	385,718	413,412	397,082	סך הנכסים המגור

2020

מאחד	ייזום וביצוע למגורים	קבלנות תשתיות	קבלנות בניה שלא למגורים	קבלנות בניה למגורים	
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
116,305	13,484	16,127	(3,759)	90,453	רווח (הפסד) לפני מס

2019

מאחד	ייזום וביצוע למגורים	קבלנות תשתיות	קבלנות בניה שלא למגורים	קבלנות בניה למגורים	
3,364,567	171,709	667,482	760,508	1,764,868	סך ההכנסות
70,159	0	15,768	17,965	36,426	עלויות קבועות (1)
3,212,886	159,787	640,481	764,274	1,648,344	עלויות ישירות (1)
81,522	11,922	11,233	(21,731)	80,098	רווח (הפסד) גולמי
67,960	15,580	16,758	(26,260)	61,882	רווח (הפסד) לפני מס

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

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

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. לפירוט ההשפעות העיקריות של המשבר הכלכלי שחל בעקבות התפשטות נגיף הקורונה על סביבתה העסקית של החברה וכן על פעילות החברה בתקופה שעד למועד הדוח, ראה באור 11' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

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

2019	2020	2021	
1,340	1,386	1,554	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
3.3%	(1.5%)	8.1%	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
0.6%	(0.7%)	2.8%	שיעור אינפלציה
AA-/A+	AA-/A+	AA-/A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁷
0.25%	0.1%	0.1%	שיעור ריבית בנק ישראל
3.56	3.44	3.23	שער הדולר (ממוצע שנתי)
3.99	3.93	3.82	שער האירו (ממוצע שנתי)

1.6.3 המצב הביטחוני והמדיני במדינת ישראל

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

⁶ על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר.

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

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 בהנחת ופריסת תשתיות הגז ועוד.

בחדש נובמבר 2021 אישרה הכנסת את תקציב המדינה לשנת 2022. תקציב משרד התחבורה גדל בהיקף של כ- 15.9 מיליארד ש"ח בהשוואה לשנת 2019. בעקבות אישור התקציב צפוי גידול בקצב הביצוע של פרויקטי תחבורה משמעותיים בתחום הרכבות הכבדות, הרכבות הקלות ועוד. בנוסף, תיש גידול בתקציב התכנון, הפיתוח והסיוע של משרד הבינוי והשיכון, במסגרת מאמצי הממשלה להגדלת היצע הדירות. במסגרת העברת התקציב אושרו רפורמות שונות, ביניהן הסבת משרדים למגורים, הסרת חסמים לפרויקטי התחדשות עירונית והתנעת תוכנית המטרו בגוש דן.

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 ייזמה בתחום יזמות הנדל"ן למגורים היו פרויקטים של מחיר למשתכן בלבד. ברבעון השלישי של 2021 אושרה תוכנית "מחיר מטרה 2.1" של שר הבינוי והשיכון.

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 כזום בפרויקטים של מחיר למשתכן ובפרויקטים 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 2021 עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של 5.6% בעוד שבשנת 2020 הוא עלה בשיעור של 0.5% ובשנת 2019 הוא עלה בשיעור של 1.1%. בשנת 2021 עלה מדד תשומות הסלילה והגישור בשיעור של 7.2% בעוד שבשנת 2020 עלה מדד תשומות הסלילה בשיעור של 0.2%, כאשר בשנת 2019 לא היה שינוי במדד תשומות הסלילה ובשנת 2018 הוא עלה ב- 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. בשנים האחרונות, הטילה הממשלה מגבלות שונות נוספות על העסקת עובדים זרים, ביניהן קביעת מכסות המגבילות את מספר העובדים הזרים בארץ, הטלת אגרות שונות והיטלי העסקה. גורמים אלה תרמו למחסור המתמשך בכוח האדם בענף הבנייה ועלייה בעלויות העסקתם, והביא לייקור עלות הבניה ולהתארכות משך הבניה. באוגוסט 2021 אישרה הממשלה להגדיל את מכסת הפועלים הזרים והפלסטינים.

פעילות הקבוצה בתחומי קבלנות הבניה (למגורים ושלא למגורים) וקבלנות התשתיות מבוצעת, בין היתר, על ידי עובדי קבלן ישראלים, וכן על ידי עובדים זרים ופלסטינים 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 בניה 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:⁸

2019	2020	2021	
12,131	12,810	10,830	תוצר מקומי גולמי לנפש (בדולר ארה"ב)
4.1%	(1.4%)	(0.5%)	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
3.9%	5.2%	5.4%	שיעור אבטלה
4%	2.1%	8.19%	שיעור אינפלציה
4.78	4.86	4.88	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה ביחס לאירו

כל ההנחות וההתנאים 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.

⁸ <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 ובח"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.

היקף הפעילות בתחום קבלנות הבניה למגורים מושפע מהביקוש לדירות למגורים ומהיקף התחלות הבניה. היקף עסקאות הדיור בישראל נמצא במגמת עליה מתחילת שנת 2020, כאשר הקצב השנתי בשנת 2021 עומד על כ- 151,000 עסקאות- גידול של 41% לעומת שנת 2020. כאשר, לצד העליה במספר העסקאות, נרשמה גם עליה בהיקף התחלות הבניה. מאידך, יש ירידה בהיקף גמר לבניה לכ- 45,000 יח"ד, ירידה בשיעור 8% לעומת 2020. הריבית הנמוכה ממשיכה לתמוך בביקושים בענף הן לרוכשי דירות למגורים והן לרוכשי דירות להשקעה, שמהוות תחליף לאפיקי השקעה אחרים. שיעור עסקאות המשקיעים גדל משמעותית בעקבות העלאת מס הרכישה על דירות להשקעה בחודש נובמבר 2011. בחודשים אוקטובר 2020 עד ספטמבר 2021, הונפקו היתרי בניה לכ- 61,760 דירות, עליה של כ- 7.8% ביחס לתקופה המקבילה והחלה בנייתן של כ- 56,090 דירות חדשות, עליה של כ- 4.3% ביחס לתקופה המקבילה. הירידה בהיקף גמר הבניה המשיכה ב- 2021 ונובעת בין היתר מעלייה במשך זמן הבניה הממוצע לדירה.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.

בתקופת המגבלות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, ענף הבניה הוגדר כענף חיוני במשק בישראל ולכן הוחרג מהמגבלות החלות על המגזר הפרטי והמשיך 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, ראה באור 1' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

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;

⁹ התאחדות הקבלנים בוני הארץ – סקירה כלכלית של ענף הבניה – ינואר 2022
¹⁰ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

- 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 מזמיני העבודה לרבות קיומה של מערכת יחסים יציבה ומתמשכת עימם ;
- 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 הפרויקטים ;
 - 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 הפרויקטים 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	2021	2020	2019
מדד תשומות הבניה	5.6%	0.7%	1.4%
מלט ואיטונג ומוצריהם	3.3%	1.2%	4.2%
ברזל ומוצרי מתכת	26.4%	0.5%	(5.7%)
מוצרים מוגמרים לבניה (איטום, צבעים, זכוכית וכו')	11.1%	(0.7%)	(0.2%)

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 פילוח 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, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	18	2018	2023	1,971,856	850,409	243,074	2,939,103
	מרווח אפס	19	2019	2026	284,650	68,089	7,079	4,544,924
סה"כ ישראל		37	2018	2026	2,256,506	918,498	250,153	7,484,028
חו"ל	מרוויחים	2	2020	2022	30,430	624	0	48,392
	מרווח אפס	1	2021	2023	18,172	0	0	95,642
סה"כ חו"ל		3	2020	2023	48,602	624	0	144,034
סה"כ כללי		40	2018	2026	2,305,108	919,122	250,153	7,628,062

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	שיעור השלמה 2021	שיעור השלמה 2020	שיעור השלמה 2019	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.21	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019
ישראל	מרוויחים	67%	30%	11%	1,887,590	1,121,447	607,336	185,850
	מרווח אפס	6%	4%	4%	232,179	216,562	61,010	7,079
סה"כ ישראל		30%	21%	10%	2,119,769	1,338,009	668,346	192,929
חו"ל	מרוויחים	63%	1%	0%	30,430	29,806	624	0
	מרווח אפס	19%	0%	0%	18,172	18,172	0	0
סה"כ חו"ל		34%	1%	0%	48,602	47,978	624	0
סה"כ כללי		30%	20%	10%	2,168,371	1,385,987	668,970	192,929

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות שהוכרו במצטבר 2019	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,918,881	837,995	240,965	947,082	2,865,963
	מרווח אפס	284,651	68,089	7,079	4,132,056	4,416,707
סה"כ ישראל		2,203,532	906,085	248,044	5,079,138	7,282,670
חו"ל	מרוויחים	29,190	624	0	17,155	46,345
	מרווח אפס	18,172	0	0	72,864	91,036
סה"כ חו"ל		47,362	624	0	90,019	137,381
סה"כ כללי		2,250,894	906,708	248,044	5,169,157	7,420,051

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2021	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2020	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2019	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2021	שיעור רווח גולמי 2020	שיעור רווח גולמי 2019
ישראל	מרוויחים	52,975	12,414	2,109	20,166	73,141	2%	2%	0%
	מרווח אפס	(1)	(0)	0	128,218	128,217	3%	2%	0%
סה"כ ישראל		52,974	12,413	2,109	148,384	201,358	3%	2%	0%
חו"ל	מרוויחים	1,240	0	0	807	2,047	4%	8%	0%
	מרווח אפס	0	0	0	4,606	4,606	5%	0%	0%
סה"כ חו"ל		1,240	0	0	5,414	6,654	5%	8%	0%
סה"כ כללי		54,214	12,413	2,109	153,798	208,012	3%	2%	0%

* "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.

1.7.10.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31.12.2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2020	רווח גולמי שהוכר 2019	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמ' 2021
ישראל	319,614	1,012,305	1,390,899	53,745	91,487	67,125	38,336
חו"ל	91,383	134,488	181,040	5,213	9,205	10,865	0
סה"כ כללי	410,997	1,146,793	1,571,939	58,958	100,692	77,990	38,336

1.7.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹¹ בתחום פעילות זה.

1.7.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2021 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח¹²:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.21	מועד השלמה צפוי	הערות
MOMENT בת ים (השבטים מגרש 101)	697	2%	רבעון 2, 2025	הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, הקמת ארבעה מגדלי מגורים, שני מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת"ק משותף בן 4 קומות ושטחי פיתוח.
גינדי יד אליהו - Upper House	569	15%	רבעון 3, 2024	פרויקט המוקם בשכונת יד אליהו בתל אביב. הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, הקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד הכוללים 352 יח"ד בכל מגדל וחניון תת קרקעי משותף. יצוין כי 30 יח"ד בפרויקט מיועדות לדיוור בר השגה.
אאורה רמת חן	555	0%	רבעון 3, 2026	3 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד, 5 מפלסי חניון משותפים ושטחי מסחר בשכונת רמת חן ברמת גן. סה"כ 522 יח"ד
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	459	66%	רבעון 1, 2023	הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, והקמת מגדל מגורים בן 50 קומות הכולל 385 יח"ד.
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	458	16%	רבעון 1, 2025	הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, והקמת מגדל מגורים בן 50 קומות הכולל 385 יח"ד.
אאורה רמת השרון שלב ב	446	0%	רבעון 1, 2026	ביצוע פרויקט פינני ובינוי בשני שלבים, הכולל עבודות הריסה, חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 448 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר (שלב א' נמצא בביצוע)
אאורה בן שמן	400	2%	רבעון 3, 2024	הפרויקט כולל הקמת 8 מגדלי מגורים הכוללים סה"כ 500 יח"ד, מרתפי חנייה וכ - 1800 מ"ר שטחי מסחר. לחברה ניתנה אופציה להקמת שלב ב' בהיקף 102 יח"ד

¹¹ "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.

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.

הלקוחות העיקריים של הקבוצה בתחום קבלנות הבניה למגורים הינם חברות וגופים פרטיים העוסקים בייזום ופיתוח מקרקעין למגורים, ביניהם חברות העוסקות בייזום 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 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 2021 ובכל אחת מהשנים 2020 ו- 2019 ל- 412 מיליוני ש"ח, 416 מיליוני ש"ח ו- 223 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 שירותי 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 היזם.
- ג. במקצועות בניה מסוימים, החברה מתקשרת לעיתים בהסכם משולש עם היזם 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 והחשבונות המוגשים על ידי החברה.
- ה. המזמין רשאי להורות על הפסקת ביצוע העבודות, לפרק זמן קצוב או לצמצום 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 פגורים 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 תאגידים 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 ו-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, 2021, הסתכמה ההפרשה לבדק ואחריות (בישראל ובחו"ל) בתחום הפעילות בסך של כ- 131 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 2021 שיעור של כ- 87% 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 2021 בשיטה זו הינו בשיעור של כ- 8%.
- 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- 5% 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 אצל 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 ובח"ל (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	רווח גולמי 2020	% רווח גולמי 2020	הכנסות 2019	% מסך ההכנסות 2019	רווח גולמי 2019	% רווח גולמי 2019
ישראל	1,657,623	41%	94,307	6%	1,680,651	32%	101,794	6%	1,583,828	33%	69,233	4%
חו"ל	139,361	3%	6,453	5%	135,112	3%	9,205	7%	181,040	4%	10,865	6%
סה"כ	1,796,984	44%	100,760	6%	1,815,763	35%	110,999	6%	1,764,868	37%	80,098	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	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2021	יתרת צבר 1-12/2021	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2020	יתרת צבר 1-12/2020	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2019	יתרת צבר 1-12/2019
ישראל	2,878	5,228	1,984	3,799	1,819	3,386
חו"ל	96	95	213	127	32	41
סה"כ	2,974	5,323	2,198	3,926	1,851	3,427

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 2022	536
רבעון שני 2022	501
רבעון שלישי 2022	418
רבעון רביעי 2022	332
שנת 2023	1,886
שנת 2024	1,040
שנת 2025	510
שנת 2026 ואילך	100
סה"כ	5,323

החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 442 מיליון ש"ח, כמו כן ניתנה אופציה לביצוע של כ- 290 מיליון ש"ח נוספים.

לחברה לקוח אחד בתחום הפעילות שהיקף הצבר שהחברה מבצעת עבורו למועד הדוח הינו כ- 1,584 מיליון ש"ח המהווה כ- 15.5% מצבר ההזמנות של החברה ליום 31.12.2021. 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.

1.7.14 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 BDI לשנת 2021, 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 ויכולות ביצוע המאפשרות 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, פרויקט משרד המשפטים בירושלים ופרויקט קרית הממשלה המחוזית 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.

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 כנגד החברה, נושא משרה לשעבר ועובד נוסף בחברה הוגשו בבית דין לעבודה כתבי אישום בקשר עם עבירות הנוגעות לבטיחות בעבודה ובליקויי בטיחות באתר אחד של החברה. 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 שהתנהלו כנגד החברה ומנכ"ל החברה, ר' באור 29א'9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021.

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, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות שהוכרו במצטבר 2019	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	10	2016	2024	1,416,374	920,672	434,899	633,876	2,050,250
	מפסידים	4	2015	2023	477,208	325,840	191,506	281,994	759,202
	מרווח אפס	9	2014	2025	334,170	154,572	116,725	1,128,509	1,462,679
סה"כ ישראל		23	2014	2025	2,227,753	1,401,084	743,131	2,044,379	4,272,132
חו"ל	מרוויחים	1	2020	2022	35,656	12,050	0	1,486	37,142
סה"כ חו"ל		1	2020	2022	35,656	12,050	0	1,486	37,142
סה"כ כללי		24	2014	2025	2,263,409	1,413,133	743,131	2,045,865	4,309,274

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2021	שיעור השלמה 2020	שיעור השלמה 2019	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.21	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019
ישראל	מרוויחים	69%	47%	47%	1,298,601	495,702	485,775	249,500
	מפסידים	63%	44%	26%	413,993	151,368	134,334	79,414
	מרווח אפס	23%	21%	24%	300,391	179,600	37,846	39,740
סה"כ ישראל		52%	41%	34%	2,012,985	826,670	657,955	368,654
חו"ל	מרוויחים	96%	30%	0%	35,656	23,606	12,050	0
סה"כ חו"ל		96%	30%	0%	35,656	23,606	12,050	0
סה"כ כללי		53%	41%	34%	2,048,641	850,276	670,005	368,654

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות שהוכרו במצטבר 2019	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,368,073	903,247	433,010	598,328	1,966,401
	מפסידים	508,635	343,997	198,124	281,994	790,629
	מרווח אפס	334,170	154,572	116,725	1,105,179	1,439,349
סה"כ ישראל		2,210,878	1,401,815	747,860	1,985,500	4,196,379
חו"ל	מרוויחים	35,136	11,881	0	1,464	36,599
סה"כ חו"ל		35,136	11,881	0	1,464	36,599
סה"כ כללי		2,246,014	1,413,696	747,860	1,986,964	4,232,978

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2021	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2020	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2019	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2021	שיעור רווח גולמי 2020	שיעור רווח גולמי 2019
ישראל	מרוויחים	48,301	17,425	1,889	35,548	83,849	4%	4%	0%
	מפסידים	(31,426)	(18,157)	(6,618)	(0)	(31,426)	(2%)	(2%)	(1%)
	מרווח אפס	0	0	0	23,330	23,330	1%	2%	0%
סה"כ ישראל		16,874	(732)	(4,730)	58,879	75,753	2%	2%	(0%)
חו"ל	מרוויחים	521	169	0	22	542	1%	1%	0%
סה"כ חו"ל		521	169	0	22	542	1%	1%	0%
סה"כ כללי		17,395	(563)	(4,730)	58,900	76,295	2%	2%	(0%)

* "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.

1.8.10.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31.12.2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2020	רווח גולמי שהוכר 2019	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמ' 2021
ישראל	233,553	217,670	270,502	14,399	(3,040)	(13,246)	64,706
חו"ל	(170)	31,381	121,352	596	7,901	(2,899)	0
סה"כ כללי	233,383	249,051	391,854	14,995	4,861	(16,145)	64,706

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 31.12.21	מועד השלמה צפוי	הערות
משרד המשפטים	493	84%	רבעון 4, 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.
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	447	27%	רבעון 2, 2024	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.
פרויקט התקשוב	947	5%	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 המאוזן. לפרטים נוספים, ר' באור 28ב' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים.

¹⁴ "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.

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.

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 הפרויקטים, הכוללות, בעיקרן, ערבויות ביצוע למשך תקופת הקמת הפרויקט וערבויות בדק לאחר סיומו.

1.8.11.3 פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים של החברה ברומניה כללה פרויקטים לסקטור הציבורי ופרויקטים לסקטור הפרטי.

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

לקוח	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	הכנסות 2019	% מסך ההכנסות 2019
סקטור ציבורי *	383,295	35%	462,333	50%	425,782	56%
סקטור פרטי	700,364	65%	456,723	50%	334,726	44%
סה"כ	1,083,659	100%	919,056	100%	760,508	100%

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

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

סיווג מדינה	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	רווח גולמי 2020	% רווח גולמי 2020	הכנסות 2019	% מסך ההכנסות 2019	רווח גולמי 2019	% רווח גולמי 2019
ישראל	1,060,223	26%	32,003	3%	875,625	17%	959	0%	639,156	13%	(18,832)	(3%)
חו"ל	23,436	1%	947	4%	43,431	1%	8,070	19%	121,352	3%	(2,899)	(2%)
סה"כ	1,083,659	27%	32,950	3%	919,056	18%	9,029	1%	760,508	16%	(21,731)	(3%)

סך הרווח הגולמי בנטרול הפסד חריג משני פרויקטים להקמת נמל התעופה 'רמון' בתמנע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- 3%, בדומה לרווח הגולמי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הרווחיות הגולמית הייתה זניחה.

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 באמצעות פניות יזומות למזמיני עבודה פוטנציאליים ובאמצעות 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 הזמנות

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

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2021	יתרת צבר 1-12/2021	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2020	יתרת צבר 1-12/2020	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2019	יתרת צבר 1-12/2019
ישראל	674	2,042	1,243	2,058	433	1,537
חו"ל	0	1	40	28	0	24
סה"כ	674	2,043	1,283	2,086	433	1,561

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה:

מיליון ₪	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
328	רבעון ראשון 2022
286	רבעון שני 2022
218	רבעון שלישי 2022
219	רבעון רביעי 2022
710	שנת 2023
260	שנת 2024
23	שנת 2025
-	שנת 2026 ואילך
2,043	סה"כ

(*) צבר ההזמנות כולל 1,206 מיליוני ש"ח פרויקטים לסקטור הפרטי והיתרה בסך של 837 מיליוני ש"ח פרויקטים לסקטור הציבורי (לרבות פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה מכרז המבוצע עבור המדינה).

החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 218 מיליון ש"ח.

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.

תחרות 1.8.14

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. החברה מעריכה כי נתח השוק שלה בשנת 2021 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, במישרין 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 מחו"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):

סה"כ *	תחבורה		תקשורת, אנרגיה ומים	
	מתוכנן: כבישים	סה"כ		
41,309	8,634	18,639	21,342	2019
38,915	10,396	21,134	16,889	2020
29,103	6,620	15,781	12,669	1-9/2021

* 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.

בנובמבר 2021 אושר תקציב המדינה לשנים 2021-2022, כאשר התוכנית הכלכלית הכלולה בו ממוקדת, בין היתר, בהאצת פיתוח תשתיות ציבוריות תומכות צמיחה, לרבות פרויקטי תחבורה. במסגרת תקציב המדינה התקציב לתשתיות בשנת 2022 מסתכם בכ- 43.7 מיליארד ₪. כאשר, תקציב משרד התחבורה נטו לשנת 2022 מסתכם ל- 36.6 מיליארד ש"ח, לעומת 33 מיליארד ש"ח ב- 2021 ו- 28 מיליארד ש"ח ב- 2020.¹⁶

במסגרת התקציב החדש שאושר, הוחלט על הקצאת תקציבים משמעותיים לפיתוח תחבורה ציבורית, כאשר הפרויקטים המרכזיים כוללים את קווי הרכבת הקלה- הקו הירוק והקו הסגול בתל אביב, הקו ירוק והקו כחול בירושלים, קו רכבת קלה נצרת-חיפה והארכה והרחבה של פרויקט המטרונית במטרופולין חיפה. בנוסף, כולל התקציב את המשך פרויקט חשמול מסילות הרכבת, הקמת מסילת 431 והמסילה המזרחית. מעבר לפרויקטים הנ"ל, הוקצה תקציב לתוכנית החומש של חברת נתיבי ישראל לנתיבי תחבורה ציבורית וכן, לצורך קידום פרויקטי נתיבים מהירים נוספים לתל אביב, כולל חניוני חנה וסע בשפיים ובראשון לציון (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.9.6 להלן).

למיטב ידיעת החברה, בחודש דצמבר 2021 פורסמה תכנית רב שנתית חדשה לפיתוח התשתיות בישראל. התוכנית מהווה עדכון לתוכנית קודמת וכוללת רשימה של פרויקטי תשתית, שעלות הקמת כל אחד מהם 100 מיליון ש"ח ויותר, אשר החלו את הקמתם או שהקמתם צפויה להתחיל בין השנים 2021-2025.¹⁷ 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.

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).

¹⁶ הכנסת – מרכז המחקר והמידע

¹⁷ לפרטים אודות התכנית, ר' -

<https://infrastructure.pmo.gov.il/media/1131/%D7%AA%D7%A9%D7%AA%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%A6%D7%9E%D7%99%D7%97%D7%94-2021.pdf>

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 2019,¹⁸ מוצע כי יועברו סמכויות ממשרד 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 הוסרה מטיטת חוק ההסדרים וטרם יושמה.

בנק ישראל מגביל את היקף החשיפה לענף הבינוי והנדל"ן. בעקבות משבר הקורונה והתארכותו, הקל בנק ישראל על המגבלה והגדיל את החשיפה בהוראת שעה עד לשנת 2025. בהתאם לכך, הבנקים יכולים להקצות עד 22% בלבד מכלל תיק האשראי הבנקאי לפעילות בענף הנדל"ן, ועד 26% מכלל תיק האשראי הבנקאי ובלבד שהתוספת מעבר ל- 22% תשמש למימון תשתיות באמצעות פרויקטים מסוג PPP. על אף ההקלות במגבלות היקף החשיפה, נכון למועד הדוח, קיים כיום קושי בקבלת אשראי בנקאי למימון פעילות נדל"ן ופרויקטי 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 לפרויקטים הכוללים עבודות הקמה של נתיבים מהירים, דוגמת הנתיב המהיר בכביש מס' 1 בין ירושלים לתל אביב, לרבות הקמת חניוני "חנה וסע".

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.

¹⁸ https://www.nevo.co.il/law_word/Law11/43764.doc

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. בחלק מהמכרזים בסקטור הציבורי קיימים תנאי סף הנוגעים להליכים פליליים ולהרשעה בעבירות מסוימות. לפרטים נוספים אודות תנאי סף זה והשלכתו על יכולת החברה להשתתף במכרזים, ר' סעיף 1.8.6 לעיל.

בנוסף, לאחר מועד הדוח, פורסמה על ידי משרד האוצר – אגף החשב הכללי, הוראת תכ"מ מס' 7.10.2 מהדורה 4, בנושא התקשרות עם קבלן מוכר לביצוע עבודות הנדסה בנאיות, הקובעת בין היתר, כי על משרדי הממשלה לכלול כתנאי סף, בכל התקשרות לביצוע עבודות הנדסה בנאיות, תנאי סף מינימאליים, ובכלל זה עמידתו של כל קבלן בתנאי סף בטיחות לפיו קבלן מוכר, אשר רשם קבלנים התלה על תנאי את רישונו בגין ליקויי בטיחות, ייחשב כקבלן שלא עומד בתנאי סף בטיחות, וזאת לתקופה של 6 חודשים לפחות מיום החלטת רשם הקבלנים הנ"ל. הוראה זו נוגעת הן למכרזי תשתיות והן למכרזי בניה שלא למגורים אשר מפורסמים ע"י משרדי ממשלה שונים.

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 בפרויקטים עבור מזמיני עבודה מהסקטור הפרטי המשמשים כזכיינים בפרויקטים 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, 2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו-2019. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות שהוכרו במצטבר 2019	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	5	2018	2023	922,859	303,633	28,990	499,351	1,422,210
	מפסידים	1	2016	2022	808,656	754,811	638,550	25,010	833,666
	מרווח אפס	7	2019	2025	192,980	32,581	164	1,905,949	2,098,929
סה"כ ישראל		13	2016	2025	1,924,495	1,091,025	667,704	2,430,310	4,354,805

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2021	שיעור השלמה 2020	שיעור השלמה 2019	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.21	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019
ישראל	מרוויחים	65%	28%	7%	880,970	619,226	274,644	28,989
	מפסידים	97%	91%	80%	799,917	53,845	116,261	198,781
	מרווח אפס	9%	2%	0%	164,200	160,399	32,417	164
סה"כ ישראל		44%	31%	47%	1,845,087	833,470	423,322	227,934

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות שהוכרו במצטבר 2019	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	893,596	300,577	28,990	469,579	1,363,175
	מפסידים	879,738	806,698	691,241	25,010	904,748
	מרווח אפס	192,980	32,581	164	1,877,452	2,070,432
סה"כ ישראל		1,966,315	1,139,855	720,395	2,372,041	4,338,355

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2021	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2020	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2019	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2021	שיעור רווח גולמי 2020	שיעור רווח גולמי 2019
ישראל	מרוויחים	29,262	3,057	0	29,772	59,034	4%	1%	0%
	מפסידים	(71,082)	(51,887)	(52,690)	0	(71,082)	(9%)	(6%)	0%
	מרווח אפס	0	0	0	28,497	28,497	1%	1%	0%
סה"כ ישראל		(41,820)	(48,830)	(52,690)	58,269	16,450	0%	(1%)	0%

בנתונים לעיל נכלל הפסד מצטבר בסך של כ- 71 מיליון ש"ח (חלק החברה) בקשר עם פרויקט הקו האדום – קטע מזרחי. לעניין פרויקט קרליבך במסגרת הקו האדום, ראה סעיף 1.9.9.5 להלן. לעיקר 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 שביצעם הושלם נכון ליום 31.12.2021 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2020 ו- 2019, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	סך המחזור לתקופה 2019	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2020	רווח גולמי שהוכר 2019	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמ' 2021
ישראל	98,085	404,085	439,548	13,586	15,355	11,233	48,126
סה"כ כללי	98,085	404,085	439,548	13,586	15,355	11,233	48,126

סך הרווח הגולמי בנטרול הפסד חריג משני פרויקטים ברכבת הקלה – הקו האדום קטע מזרחי ותחנת קרליבך לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 הינו כ- 2.2%, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 2.9% ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 5.3%. לפרטים נוספים אודות פרויקטים אלו, ר' בסעיף 1.9.9.5 להלן.

1.9.9.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹⁹ בתחום פעילות זה.

1.9.9.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2021 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח²⁰:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.21	מועד השלמה צפוי	הערות
הקו האדום - קטע מזרחי	834	97%	רבעון 1, 2022	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	675	59%	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.
חניון שפיים	633	1%	רבעון 4, 2024	ראה סעיף 1.9.9.6 להלן.

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 שייוצרו) 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 פרויקט תחנת קרליבך הסתיים.

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. למועד הדוח, בניית התחנה הושלמה ונמסרה למזמין.

לפרטים נוספים ר' בבאור 29ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

1.9.9.6 'פרויקט הנתיבים המהירים' - בין החברה לבין נתיב לעיר בע"מ ('הזכיין'), החברה הזוכה במכרז שהוציאה מדינת ישראל ('המזמינה') למימון, תכנון, הקמה ותפעול של מערך הנתיבים המהירים

¹⁹ "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.

²⁰ 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.

בגוש דן ("הפרויקט"), אשר לפידות הינה מבעלי מניותיה, קיימת הסכמה לפיה תבצע החברה עבודות הנדסה אזרחית כחלק מהקמת הפרויקט על ידי הזכיין. על פי ההסכמות כאמור, חלקה של החברה בעבודות עתיד לכלול הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ואת עבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541, בהיקף כולל של כ- 903 מיליון ש"ח. יצוין כי למועד דוח זה, טרם גובשו סופית הסכמי הביצוע בין הזכיין או מי מטעמו לבין החברה.

ביום 18.8.2021 החברה התקשרה בהסכם מותנה עם לפידות, במסגרתו יועברו לחברה מלוא החזקותיה של לפידות בזכיין, המהוות 25% מהון המניות המונפק והנפרע של הזכיין, וכן מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של לפידות בקשר עם הזכיין והפרויקט, כנגד החזר הוצאות שהשקיעה לפידות בקשר עם הפרויקט והתחשבות נוספת כפי שתיקבע בין הצדדים. יתרת הזכויות בזכיין מוחזקות ע"י אלקטרה זכיינות בע"מ, אלקטרה אפיקים בע"מ ונהור נתיבי תחבורה בע"מ, בחלקים שווים (25% כל אחד). במסגרת העברת החזקות כאמור, יועברו גם מלוא זכויותיה וחובותיה של לפידות בקבלן ההקמה של הפרויקט, כך שלאחר העברת הזכויות, יוחזק קבלן ההקמה על ידי החברה ועל ידי אלקטרה תשתיות בע"מ, בחלקים שווים (50% כל אחד).

למיטב ידיעת החברה, במסגרת הפרויקט, הזכיין יתכנן, יממן, יקים ויתפעל, בין היתר, חניוני חנה וסע במחלפים מבוא איילון ושפיים, וכן מערך היסעים לתחנות שונות מהם לגוש דן, רשת נתיבי אגרה מהירים באורך של כ-75 ק"מ לאורך תוואי כביש 20 וכביש 2, מערכות אגרה וגבייה וכבישים שונים שיתחברו לחניונים, על פני תקופת זיכיון של כ-14 שנים (כולל תקופת הקמה של 3-4 שנים), הכל בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון שנחתם בין המזמינה לזכיין ולאבני הדרך הקבועות בו, כאשר בכפוף לסגירה הפיננסית של הפרויקט, הזכיין יהיה זכאי לתשלומים מהמזמינה של כ- 2.5 מיליארד ש"ח במשך תקופת הזיכיון וכן לתקבולים נוספים תלויי ביקוש.

השלמת העסקה בין החברה ללפידות כפופה לתנאים מתלים, לרבות אישורה של ועדת המכרזים הבינמשרדית של משרד האוצר ומשרד התחבורה ("הוועדה הבינמשרדית") להחלפת לפידות בחברה כבעלת מניות בזכיין ובקבלן ההקמה, וכן לאישור האורגנים המוסמכים של לפידות ושל החברה לרבות האסיפה הכללית של החברה.

ביום 12.12.2021, התקבל אישור הוועדה הבינמשרדית להחלפת לפידות בחברה כבעלת מניות (25%) בזכיין בפרויקט וביום 19.1.2022 התקבל אישורה של הוועדה הבינמשרדית לכך שהחברה תשמש כקבלן ההקמה של הפרויקט לצד אלקטרה תשתיות, בחלקים שווים כאמור.

ועדת הביקורת והדריקטוריון אישרו כעסקה לא חריגה לחברה, להתקשר בהסכם לביצוע עבודות מוקדמות בפרויקט בהיקף של עד 35 מיליון ש"ח, אשר יבוצעו במשותף עם חברת אלקטרה תשתיות.

הערכות ותחזיות החברה ביחס להתקשרות בהסכם, להשלמת העסקה, לתקבולים הצפויים מהפרויקט, עלות הקמת הפרויקט, תקופת הקמתו לרבות היותה של החברה הקבלן המבצע לעבודות הנדסה אזרחיות במסגרת הפרויקט, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה נכון למועד דיווח זה. הערכות ותחזיות אלה יכולות שלא להתממש (כולן או חלקן) או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, גם כתוצאה מסיבות ו/או נסיבות שאינן תלויות בחברה ושאינן החברה יכולה לצפותן למועד הדו"ח ובכלל זאת עקב, בין היתר, תלות השלמת העסקה בצדדים שלישיים, שינויים והתפתחויות

בסביבה הכללית של הפרויקט, שינויים במחירי תשומות ועלויות מימון ושינויים בגורמים חיצוניים נוספים המשפיעים על פעילותו של הזכיין.

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 הזיכיון 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 שיעור 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):

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2021	יתרת צבר 1-12/2021	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2020	יתרת צבר 1-12/2020	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2019	יתרת צבר 1-12/2019
ישראל	578	2,430	2,077	2,610	709	1,267

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה :

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליון ₪
רבעון ראשון 2022	330
רבעון שני 2022	280
רבעון שלישי 2022	260
רבעון רביעי 2022	226
שנת 2023	925
שנת 2024	410
שנת 2025	-
שנת 2026 ואילך	-
סה"כ	2,430

החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 275 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 1.9.6 לעיל.

לאחר תאריך המאזן, ביום 10 בינואר, 2022 התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מקורות חברת מים בע"מ ("מקורות") על בחירת הצעתה של החברה, הכוללת גם את לפידות כקבלן משנה מהותי מטעמה של החברה ("הצעת הקבוצה"), כאחת משתי הצעות הזוכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתיה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (בסעיף זה: "המכרז" ו-"המציעות הזוכות" בהתאמה). לפרטים נוספים ראה באור 41א' לדוחות הכספיים.

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 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 BDI לשנת 2021, 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, פיתוח וביצוע של פרויקטים בתחום המגורים, ובכוונתה לפעול גם בתחום הייזום למסחר ותעסוקה. הפרויקטים מבוצעים לבד או ביחד עם שותפים.

עד 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.

החברה פועלת להקמת פרויקטים לייזום למגורים ברומניה והחל משנת 2021 גם בארה"ב. 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 בשוהם (ביצוע הפרויקט הסתיים) ובראשון לציון ושיתוף פעולה עם ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ ("קבוצת לוזון") לייזום 2 פרויקטים בראשון לציון (ביצוע הפרויקט הסתיים) ובבאר יעקב. בנוסף להיותה היוזם בפרויקטים כאמור, משמשת החברה גם כקבלן הביצוע שלהם. 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 לדירור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים ובכלל זה משיעור האבטלה, רמת השכר וכיו"ב, מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירור, עידוד המדינה לרוכשי דירות באמצעות מתן מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח, היקף הגידול באוכלוסייה, היקף הביקוש הטבעי, וכן משיעורי הריבית במשק. בשנים 2019, 2020 ו- 2021 נרכשו 32,456, 38,317 ו- 56,060 דירות חדשות בהתאמה.

לפרטים אודות פעילות ממשלת ישראל לבלימת עליות מחירי הדירור, ובכלל זה באמצעות תכנית "מחיר למשתכן" ו- "מחיר מטר 2.1" המיועדות בין היתר להגדלת היצע יחידות הדירור, 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 2021 המשיכה מגמת העלייה בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור, אשר עלה בכ- 50% בהשוואה לשנת 2020 והגיע לשווי של כ- 117 מיליארד ש"ח לעומת כ- 78 מיליארד ש"ח ב- 2020. שיעור הריבית במשק משפיע באופן ישיר על משכנתאות מבוססות פריים ובאופן עקיף צפוי להשפיע גם על יתר המשכנתאות שנטל הציבור. בשנים 2020-2021 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 וחופץ בנקאי;
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה;
- 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 מחשבונות 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 הפעילות²¹

ב-15 השנים האחרונות, מחירי הדיור בישראל נמצאים במגמת עלייה הדרגתית. 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. כמו כן, בשנת 2021 הושפעו מחירי הדיור גם מעליות במחירי חומרי הגלם ועלות העבודה. עליות אלו באות לידי ביטוי במדד תשומות הבנייה, אשר עלה בשנת 2021 בכ- 5.6%, לעומת עלייה של כ- 0.5% בלבד בשנת 2020.

על אף העובדה שהריבית הנמוכה והשפעותיה על שוק הדיור היא תופעה עולמית, עליית מחירי הדיור בישראל בולטת בחריפותה. בשנת 2021 נמשכה המגמה של עליית מחירי הדירות, כאשר בתקופה של אוקטובר 2020 עד אוקטובר 2021 מחירי הדירות עלו בכ- 10.6%, ומחירי דירות חדשות עלו בתקופה זו בכ- 11.5%.

לפרטים אודות פעילות הממשלה לבלימת עליות מחירי הדיור, 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 ההתקשרויות 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

כאמור לעיל, בתחום פעילות זה עוסקת הקבוצה בעיקר ברכישת קרקעות והקמת יחידות דיור ומכירתן, כאשר בפרויקטים הקיימים של החברה, כפופה פעילות זו של החברה למגבלות ותנאים מכוח תכנית מחיר למשתכן. ברומניה, החברה פועלת ברכישת קרקעות והשבחתן לצורך הקמת פרויקטים למגורים.

²¹ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

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 וככל שרלוונטי, בהתאם 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 וככל שרלוונטי, בכפוף 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 בבטחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות, ר' סעיף 1.17.5 להלן.

1.10.8.4 במסגרת הסכם הרכישה, מתחייבת הקבוצה להעביר את הזכויות שרכשו בדירה על שמם בלשכת

רישום המקרקעין ובמקביל מתחייבת הקבוצה כלפי בנקים למשכנתאות וגורמים מממנים אחרים של הרוכשים לרשום 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 ייעשה 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 17ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021.

1.10.10 תמצית התוצאות

להלן יובאו תמצית תוצאות הפעילות לתקופות שנסתיימו ביום 31.12.2021, ביום 31.12.2020 וביום 31.12.2019 (באלפי ש"ח (מאוחד וחלק החברה)

פרמטר	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
הכנסות תחום הפעילות	248,228	56,331	171,709
רווח (הפסד) גולמי (הפסדי) המיוחס לתחום הפעילות	43,827	1,029	11,922
שיעור רווח גולמי	18%	2%	7%
סך נכסי תחום הפעילות במאזן	225,939	420,191	0

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 31.12.2021 וליום 31.12.2020 :

31.12.21	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
77,496	13-18	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
31	13-18	מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
17,430	13-18	רווח גולמי צפוי
4	13-18	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) :

31.12.2021	פרויקטים בהקמה ליום
1,308	מספר יח"ד כולל בפרויקטים אשר טרם הסתיימה הקמתם
148,236	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
69,275	יתרת רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
91,570	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
304	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
13	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 הדיווח 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, 2021

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

תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים אלפי ש"ח	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים באלפי ש"ח
שנת 2022	264,809	58,889
שנת 2023	56,291	168,392
שנת 2024	0	1,251
סה"כ	321,100	228,532

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

תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים אלפי ש"ח	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים באלפי ש"ח
שנת 2022	213,646	90,507
שנת 2023	4,836	98,791
שנת 2024	0	0
סה"כ	218,482	189,298

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 1.26 לדוח זה שאינם בשליטתה של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 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 31.12.21	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
הנרקיסים ב- יד	ראשון לציון	2017	יול-20	דצמ-22	50%	250	114	76%	227	23	198,509	10%	18,926	10%	23,033
הנרקיסים ג-ד	ראשון לציון	2017	אוק-20	אפר-23	50%	304	114	64%	273	31	238,977	10%	22,824	10%	35,829
יוניק אורבן *	באר יעקב	2020	פבר-21	יונ-23	50%	98	105	23%	88	10	87,576	11%	11,544	13%	26,529
סביוני עיר היין	אשקלון	2018	פבר-21	יונ-23	100%	423	111	43%	416	7	447,472	10%	55,980	13%	94,730
טימישוארה בניין C	רומניה	2020	יול-20	אפר-22	10%	117	59	90%	0	117	33,015	100%	8,646	26%	28,426
טימישוארה בניין I	רומניה	2021	יונ-21	אפר-23	100%	116	59	10%	0	116	36,175	100%	7,040	19%	14,234
סה"כ						1308			1004	304	1,041,723		124,960	12.00%	222,780

* בתקופת הדו"ח, לאור שלבי הביצוע המוקדמים ולאור אומדן עלויות הביצוע בפרויקט, הכירה החברה ברווח זניח בפרויקט. הרווח הצפוי המוצג בטבלה משקף את הרווח הצפוי על בסיס אומדני הפרויקט בלבד ואינו מביא לידי ביטוי את שלב הביצוע הנוכחי.

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

שם הפרויקט	עלות קרקע היטלים ופיתוח בפועל עד 31.12.21	עלות בנייה בפועל עד 31.12.21	עלויות מימון שהונו לפרויקט בפועל עד 31.12.21	עלויות אחרות בפועל עד 31.12.21	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.21	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.21	עלויות שטרם הוכרו	מקדמות שנתקבלו מחוזים חתומים (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים (ב)	הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים (ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים (ה)	הכנסות שטרם הוכרו (ד)+(ה)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
הנרקיסים ב- יד	58,337	68,660	3,040	5,989	43,557	116,866	62,718	123,887	43,936	127,978	39,845	70,531	7,814	11%
הנרקיסים ג-ד	68,362	71,404	3,057	7,426	65,904	117,888	98,265	145,508	50,709	129,312	66,905	109,665	11,400	10%
יוניק אורבן	17,570	11,000	78	2,939	44,444	10,877	65,154	42,112	12,295	12,514	41,894	75,062	9,893	13%
סביוני עיר היין	56,439	113,433	1,179	18,404	202,038	164,627	226,865	267,047	170,721	188,240	249,528	259,232	32,367	12%
טימישוארה בניין C	2,816	15,693	0	1,087	4,588	19,780	4,404	3,390	26,288	0	29,678	33,015	8,646	26%
טימישוארה בניין I	3,098	3,727	0	315	21,942	7,194	21,888	0	0	0	0	36,175	7,040	19%
סה"כ	206,621	283,917	7,354	36,160	382,473	437,232	479,293	581,944	303,949	458,044	427,850	583,680	77,159	13%

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 31.12.21	שטחי מסחר במ"ר שנותרו במלאי ליום 31.12.21	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.21 ועד ליום 31.12.21	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד סמוך לתאריך פרסום הדוח	הכנסות צפויות מדירות במלאי ליום 31.12.21	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי על דירות במלאי
יוניק טופ	ראשון לציון	2017	יול-18	יול-20	50%	31	154	0	28	4	56,178	17,430	31%

1.10.11.5 פרויקטים בתכנון

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

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 לפי מצב תכנוני נוכחי	מ"ר ממוצע ליח"ד לפי מצב תכנוני נוכחי	יח"ד לפי מצב תכנוני מתוכנן	מ"ר ממוצע ליח"ד לפי מצב תכנוני מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון
טימישוארה בניין H	רומניה	2021	3,098	פבר-23	אוג-24	לא	100%	116	59	116	59	קיים אישור בנייה

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 :

עיר/ישוב	מועד הרכישה	עלות קרקע מקורית ליום 31.12.21	עלויות תכנון ואחרות ליום 31.12.21	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.21	חלק החברה	מספר יח"ד חלק החברה	סוג זכויות	זכויות בנייה - מצב תכנוני נוכחי	זכויות בנייה - מצב תכנוני מבוקש/ מתוכנן
Corebeanca	אפר-20	14,211	0	14,211	100%	0	בעלות	בתהליכי אישור תב"ע	כ- 350 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע
Voluntari	אפר-20	17,645	0	17,645	100%	0	בעלות	בתהליך קבלת היתר בניה	75 יח"ד צמודי קרקע
Brasov	אפר-20	7,488	0	7,488	100%	0	בעלות	-	-
Saftica	אפר-20	3,221	0	3,221	100%	0	בעלות	-	-
Praga	דצמ-21	28,159	0	28,159	100%	0	בעלות	בתהליך תכנון תב"ע	כ- 1,000 יח"ד בניה רוויה

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

הכנסות תחום הפעילות	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי ערבויות (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	סה"כ מסגרות אשראי (באלפי ש"ח)	Non Resource (כן/לא)
הנרקיסים ב- יד	48,750	48,750	396,500	154,224	445,250	לא
הנרקיסים ג-ד	88,500	88,500	454,000	158,350	542,500	לא
יוניק אורבן	0	0	101,600	15,593	101,600	לא
סביוני עיר היין	55,000	55,000	290,200	21,482	345,200	לא

1.10.11.9 ניתוחי רגישות לפרויקטים שאינם מהותיים מאד

פרויקטים בהקמה - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה :

שם הפרויקט	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 10% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור ב- %	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור ב- %	הרווח הגולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	שיעור ב- %	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר ירידה בשיעור 10% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור ב- %	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר ירידה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור ב- %
הנרקיסים ב- יד	10,882	15%	18,139	13%	7,814	11%	4,745	7%	6,279	9%
הנרקיסים ג-ד	15,676	14%	13,538	12%	11,400	10%	7,124	7%	9,262	9%
יוניק אורבן	13,210	17%	11,551	15%	9,893	13%	6,576	9%	8,235	11%
סביוני עיר היין	33,337	13%	32,852	13%	32,367	12%	31,396	12%	31,882	12%
טימישוארה בניין C	11,275	32%	9,960	29%	8,646	26%	6,017	20%	7,332	23%
טימישוארה בניין I	10,658	27%	8,849	23%	7,040	19%	3,423	11%	5,231	15%
סה"כ	95,038	13%	94,890	11%	77,159	10%	59,281	5%	68,220	7%

פרויקטים בהקמה - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות בניה

שם הפרויקט	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 10% במדד תשומות הבניה	שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במדד תשומות הבניה באלפי ש"ח	שיעור % - ב	הרווח הגולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במדד תשומות הבניה באלפי ש"ח	שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במדד תשומות הבניה באלפי ש"ח	שיעור % - ב
א.מ.ד.ס הנרקיסים ב, יד	7,851	10%	7,832	11%	7,814	11%	7,776	12%	7,795	11%
א.מ.ד.ס הנרקיסים ג, ד	9,881	9%	10,640	9%	11,400	10%	12,920	12%	12,160	11%
יוניק אורבן	6,678	9%	8,286	11%	9,893	13%	13,108	18%	11,500	15%
סביוני עיר היין	29,235	11%	30,801	12%	32,367	12%	35,499	15%	33,933	14%
סה"כ	53,645	7%	57,559	8%	61,473	9%	69,302	11%	65,388	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 הלוקחות בצורה מיטבית. החוסן הפיננסי של החברה מקנה לה את היכולת להשתתף במכרזים של תכנית מחיר מטרם 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

למועד הדוח, החברה מבצעת ייזום של מספר 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 לפרויקטים של הקבוצה בכללותה וכן מוכרות שירותיהם לפרויקטים של צדדי ג' ולפיכך, החברה מסווגת את ההכנסות וההוצאות בגין פעילויות אלו, בהתאם לסיווג הפרויקט עבורו ניתנים השירותים.

1.11.1 דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ ("דניה מערכות")

דניה מערכות, חברה בת של החברה, מתמחה בפרויקטים עתירי מערכות אלקטרומכניות 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 בפרויקטים אותם היא מבצעת בעיקר בתחומי קבלנות הבניה שלא למגורים, וכן משמשת כקבלנית משנה לפרויקטים כאמור לצדדים שלישיים. עד לחודש ינואר 2022 פעלה דניה מערכות כחטיבה במסגרת החברה והחל ממועד זה, הועברה פעילותה לחברה בבעלות מלאה של החברה.

ליום 31.12.2021 לדניה מערכות צבר הזמנות לחיצוניים בסך של כ- 186 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):

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
27,270	103,001	133,967	הכנסות
13319	70,105	93,416	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 לפרויקטים שאינם של הקבוצה.

למפעל סיבוס רימון בבאר שבע רישיון עסק בתוקף וכן, סיבוס רימון נמצאת בתהליך מתקדם לחידוש רישיון העסק במפעל בפלמחים, אשר פקע בחודש דצמבר 2017. ביום 18 בינואר 2021, התקבלה בסיבוס רימון הודעה על נקיטת הליכים משפטיים בקשר עם העדר רישיון עסק להפעלת המפעל בפלמחים, אולם במהלך השנה שחלפה לא התקבלה התראה נוספת ולא ננקטו הליכים משפטיים ו/או אחרים כנגד סיבוס רימון בנושא זה. למיטב ידיעת החברה ועל פי ייעוץ משפטי שקיבלה, לאור האישורים שהתקבלו עד כה במסגרת תהליך חידוש רישיון העסק והפעולות שננקטו על ידי סיבוס

רימון, אין סיבה למניעת חידושו של הרישיון כאמור. בנוסף, יש לסיבוס רימון רישיון קבלן בענף הבניה (100) בסיווג ג'5 ובענף כבישים, תשתיות ופיתוח (200) בסיווג ג'1. כמו כן סיבוס רימון הנה קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות בענף הבניה (100) בסיווג 4.

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 סיבוס רימון פועלת לחידושו ובמקביל פועלת סיבוס רימון לקידום הסכם פיתוח וחכירה מול רמ"י ביחס לחלקה המצויה בשכירות. 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):

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
134,835	145,186	169,849	הכנסות
117,478	109,420	119,657	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.11.3 גאו דניה

גאו דניה הינה חברה ישראלית בעלת סיווג קבלני ג'5 בענף 100 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 גאوتכניקה 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 בפרויקט הקמת המכשול נגד מנהרות בעוטף עזה, וכן לוקחת חלק בפרויקט הרכבת הקלה בגוש דן. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 השלימה גאו דניה רכישה עצמית של 50% מההון המונפק שלה אשר הוחזק על ידי צד ג', אשר בעקבותיה והפכה לחברה בבעלות מלאה של החברה ולפיכך תוצאותיה מאוחדות בדוחות הכספיים של החברה החל מהרבעון האמור. לפרטים נוספים בקשר לכניסה לאיחוד, ראה באור 14ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021. סך הכנסות גאו דניה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 הינו כ- 142 מיליון ש"ח, לעומת כ- 274 מיליון ש"ח בשנת 2020 (חלק החברה כ- 137 מיליון ש"ח), ולעומת כ- 387 מיליון ש"ח בשנת 2019 (חלק החברה כ- 193 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, 2021 הינה כ- 167 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה כ- 121 מיליון ש"ח, בהתאמה. הנתונים כוללים השפעת IFRS16

שיושמה החל מיום 1 בינואר 2019. לפרטים אודות יישום תקן IFRS16, ר' באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021.

1.13 נכסים לא מוחשיים

בהתאם להסכם השימוש 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.

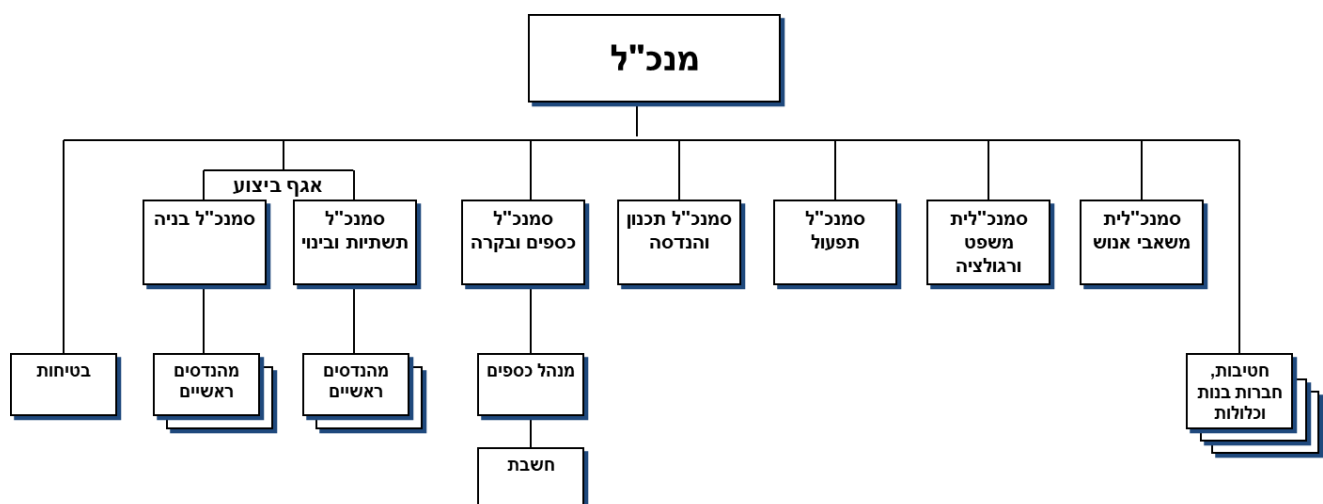
למועד הדוח, הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה כוללים תוכנות, סימני מסחר הרשומים על שמה, וכן זכות שימוש בסימני המסחר הרשומים על שם אפריקה השקעות, כמפורט לעיל. יתרת העלות המופחתת של הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה ליום 31.12.2021 הינה כ- 3 מיליון ש"ח.

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 כ- 1,820 עובדים, כמפורט להלן :

נושא	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
הנהלה	7	7	7
כספים	47	44	47
משאבי אנוש	7	7	9
משפטי	18	18	7
תפעול וביצוע	957	931	951
עובדי דניה כח אדם	147	149	123
עובדים זרים המועסקים בישראל	260	282	391
עובדי הרשות הפלסטינאית	317	383	348
סה"כ (בישראל)	1,760	1,821	1,883
עובדי מטה ואתרים - רומניה	22	25	55
עובדי מטה ואתרים - ארה"ב	13	13	18
עובדי מטה ואתרים - פולין	25	34	11
סה"כ חו"ל	60	72	84
סה"כ כללי	1,820	1,893	1,967

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית בעובד מסוים.

לפרטים אודות חברות כח 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 27 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2021.

1.14.3.2 הסכם קיבוצי

החברה חברה בהתאחדות הקבלנים והבונים בישראל, 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 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, ובלבד שהעלות הכוללת של המעסיק לרכיב התגמולים והכיסוי הביטוחי יחד לא יעלה על 7.5% מהשכר המבוטח); 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 חשבונו.
- מנופאי צריח – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבונו.
- יתר העובדים לגביהם חל ההסכם הקיבוצי (עובדי בנין ושיפוצים שאינם מנהלי עבודה) – עובדים בעלי ותק ענפי 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 ענפי של 6 שנים או יותר יהיו זכאים להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבונם.

ד. יודגש, כי במסגרת ההסכם הקיבוצי נקבעו הוראות מיטיבות נוספות בנוגע לזכויות עובדי בנין ושיפוצים ומנהלי עבודה הנגזרות מוותק ענפי בענף הבניה דוגמת חופשה והבראה. כמו כן, נקבעו הוראות מיטיבות נוספות הנוגעות לצבירת וניצול מחלה, שי לחג, חגים, חופשות מיוחדות, ימי בחירה ועוד.

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.
לפרטים אודות תכנית תגמול הוגי בחברה, ראה באור 39' לדוחות הכספיים.

1.14.4 הנהלה ונושאי משרה בכירה

נושאי המשרה וההנהלה 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. בשנת 2021, לאור עליה במחירי הברזל, החלה החברה לרכוש ברזל לא מעובד ולבצע את עיבודו עבור אתרי הבניה של החברה בעצמה. כמו כן, הקבוצה רוכשת את הציוד 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 אויר, 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 לקוחות²²

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 31.12.2021 בכ- 800 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2020 בכ- 624 מיליון ש"ח וליום 31.12.2019 בכ- 717 מיליון ש"ח.

1.16.2 אשראי ספקים²²

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 31.12.2021 לחברה הון חוזר חיובי של כ- 325 מיליון ש"ח.

²² בחישוב היקף/ימי אשראי לקוחות וספקים נטרל 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	
1,882,933	0	1,882,933	נכסים שוטפים
1,359,670	(198,342)	1,558,012	התחייבויות שוטפות
523,263	198,342	324,921	עודף הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות
1.385	0	1.209	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.

1.17.1.1 הסכמי מימון למועד הדוח, הגיעה החברה להסכמות עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים") על מתווה מימון חדש, אשר יחליף, בין היתר, את הסדר המימון המתואר בסעיף 6.17.2.1 לתשקיף ("מתווה המימון החדש").

במסגרת מתווה המימון החדש, מרבית האשראי יועמד לחברה כמסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות, בהיקף כולל של כ- 1.5 מיליארד ש"ח. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תלוי בהסכמות עם אותו מממן, ובבטוחות שהועמדו לטובתו באופן פרטני, ככל והועמדו. למועד הדוח, סך הבטוחות שהחברה צפויה להעמיד על פי ההסכמות הינו כ- 180 מיליון ש"ח ולא נדרש להעמיד את מניות אפריקה מגורים כבטוחה. עוד סוכם במסגרת מתווה המימון החדש כי החברה תתחייב לכל הגופים המממנים לאמות מידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 1.17.2.2 להלן.

1.17.1.2 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 ²³	פירוט	נכון ליום 31.12.2021
הון עצמי מוחשי	לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	608
שיעור הון עצמי ממאזן	לא יפחת מ- 18% מסך המאזן המאוחד של החברה.	27%

²³ כהגדרת מונחים אלה בהסכם המימון.

אמת מידה ²³	פירוט	נכון ליום 31.12.2021
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.	0.78

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

1.17.2 שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית

ליום 31 בדצמבר 2021 לא היו הלוואות בתוקף, אשר לא יועדו לשימוש ייחודי בידי החברה.

1.17.3 מסגרות אשראי

ליום 31 בדצמבר, 2021, לחברה אין מסגרות אשראי מחייבות, למעט מסגרת אשראי להעמדת ערבויות כמפורט בסעיף 1.17.1.1 לעיל.

1.17.4 שעבודים

החברה נוהגת מעת לעת לשעבד בשעבודים שונים נכסים ו/או זכויות לטובת תאגידים בנקאיים המעמידים לחברה אשראי וערבויות, לרבות שעבודים על חשבונות, 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, 2021 יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת על סך של כ- 1,928 מיליון ש"ח. יתרת הנכסים כאמור כוללת מזומנים והחזקות בחברות בת וכלולות.

לפרטים נוספים אודות שעבודים שנוצרו על נכסי או זכויות החברה, ר' באור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.17.5 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- 1.1 מליארד 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, 2021 וליום 31 בדצמבר 2020, סך הערבויות (לא כולל ערבויות טיב עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות) שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 1,092 מיליון ש"ח וכ- 980 מיליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום 31.12.20	ליום 31.12.21	
963.1	1,078.1	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
0.6	0.7	ערבויות חברת האם
16.7	13.6	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים **
980.4	1,092.4	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- 13 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021 ושל כ- 18 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 6 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021 וכ- 8 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020.

** 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 2021, מתחלקות על בסיס סטטוס הפרויקט כדלקמן: כ- 776 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ- 271 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק, כ- 9 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ- 10 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ- 12 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 31.12.2021 עומדת על סך של כ- 619 מיליון ש"ח וכ- 323 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020.

1.18 מיסוי

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 2021.

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 12א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021.

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 שמקבלת הדיבידנד הינה חברה המאוגדת במדינה החברה באיחוד האירופי. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על דיבידנד המשולם לקרנות פנסיה ב- EEA הינו 0%. 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 ו/או ריביות המשולמות לקרנות פנסיה ב- EEA) אינן כפופות לניכוי במקור. שיעור הניכוי מס במקור על ריבית שמשולמת לחברה תושבת מדינה שאינה חתומה על הסכם חילופי מידע, הינו 50%. האמנה בין ישראל לרומניה מפחיתה את שיעור המס ל-10% ובמקרים מסוימים של הלוואות שניתנו ע"י בנקים או לצורך מכירה באשראי ציוד תעשייתי/מסחרי, ו/או לצורך מכירה באשראי של סחורה ל-5%. בנוסף, האמנה קובעת שלא תהא חבות לנכות מס במקור כאשר מדובר בהלוואה שהתקבלה מבנק ישראל או הבנק הלאומי של רומניה, או כאשר מדובר על שטר חוב או איגרת חוב או	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%. במקרים מסוימים רווחי הון יהיו פטורים ממש בהתאם לדין הפנימי ברומניה, כגון רווחי הון ממכירת מניות בעת החזקה של לפחות 10% מהזכויות למשך שנה אחת לפחות

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
			חוב דומה אחר שניתן על ידי ממשלחת המדינה (רומניה/ישראל).		
פולין	שיעור מס החברות הינו 19%. שיעור מס חברות מופחת בשיעור של 5% חל על הכנסות מנכסים בלתי מוחשיים מסוימים 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 (החל משנת 2021).	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-EEA²⁴ או בשוויץ בהתקיים מספר תנאים. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על דיבידנד המשולם לקרנות פנסיה ב-EEA הינו 0%. 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. רפורמת ניכוי מס במקור חדשה בפולין קובעת שהחל מ-1 בינואר 2022, תחול חובת ניכוי מס במקור על תשלומי דיבידנד לחברות שאינן תושבות פולין אם סה"כ תשלומי הריבית, הדיבידנד, התמלוגים ותשלומים דומים אחרים לאותה ישות, באותה שנה, עולים על 2 מיליון PLN. ניכוי מס במקור כאמור, יחול על הסכום שמעל 2 מיליון PLN ללא התחשבות בשיעור המס המופחת הניתן בהתאם לאמנות המס של פולין. יחד עם זאת, יש לציין שבהתקיימות	תשלומי ריבית מחברה תושבת פולין לישות שאינה תושבת פולין כפופים לניכוי מס במקור של 20% על פי הדין הפולני. תשלום ריבית מחברה פולנית לישות תושבת באחת ממדינות החברות באיחוד האירופאי, יהיה פטור מניכוי מס במקור כאשר מקבלת התשלום מחזיקה/מוחזקת לפחות 25% ממניות החברה האחרת או ששתי החברות מוחזקות במישרין על ידי חברה ב-EU. נדרשת החזקה של שנתיים לפחות. האמנה בין ישראל לפולין עשויה להפחית את שיעור הניכוי ל-5%. רפורמת ניכוי מס במקור חדשה בפולין קובעת שהחל מ-1 בינואר 2022, תחול חובת ניכוי מס במקור על תשלומי ריבית לחברות שאינן תושבות פולין אם סה"כ תשלומי הריבית, הדיבידנד, התמלוגים ותשלומים דומים אחרים לאותה ישות, באותה שנה, עולים על 2	בפולין אימצו חלק מהצעות ה-OECD בפרויקט ה-BEPS. במסגרת זו, אומץ חוק להגבלת הוצאות המימון המותרות בניכוי. החוק מגביל את הוצאות המימון ל-3 מיליון זלוטי פולני, ומעבר לכך עד תקרה של 30% מה-EBITDA.	ככלל, רווחי הון חייבים במס חברות בשיעור של 19%.

²⁴ European Economic Area - 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
		תנאים מסוימים ניתן לקבל פטור מחובה כאמור.	מיליון PLN. ניכוי מס במקור כאמור, יחול על הסכום שמעל 2 מיליון PLN ללא התחשבות בשיעור המס המופחת הניתן בהתאם לאמנות המס של פולין. יחד עם זאת, יש לציין שבהתקיימות תנאים מסוימים ניתן לקבל פטור מחובה כאמור.		
ארה"ב – ניו יורק	שיעור מס החברות הינו 21%. שיעור מס החברות במדינת ניו-יורק - החל מ- 2021, שיעור המס עלה מ-6.5% ל- 7.25% לחברות עם בסיס הכנסה עסקי ("Business Income Tax Base") של יותר מ- 5 מיליון דולר.	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 לא יותר מ-25% מההכנסות של החברה המחלקת מקורן בריביות ודיבידנדים. בנוסף, בארה"ב חל "מס סניף" בשיעור של 30% (אשר עשוי להיות מופחת לפי האמנה עם ישראל ל- 12.5%) על רווחי הסניף של חברה זרה הנובעים מפעילות עסקית בארה"ב המחולקים בשוטף לחברה המחזיקה.	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 על ידי בנק, חברת ביטוח או מוסד חיסכון.	לפי הדין המקומי בארה"ב, הוצאות מימון מותרות עד לתקרה של 30% מה-EBITDA, והחל מ-2022 עד 30% מה-EBIT.	ככלל, 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 תיחום פעילות, אשר נכנס 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 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, שיוק 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 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.

1.20.3 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.

1.20.4 שיתוף פעולה עם ניופאן

ביום 28.12.2021, התקשרה החברה בהסכם עם ניופאן בע"מ ("ניופאן"), במסגרתו הקימו החברה וניופאן את ארייה פתרונות אקלים בע"מ, המוחזקת על ידם בחלקים שווים (50%) ואשר עתידה לעסוק ביבוא, קנייה, שיווק, הפצה, הנדסה, שירות ומכירה של מוצרי מיזוג אוויר, בין היתר תחת מותג פרטי שיפותח על ידה ושיהיה בבעלותה ("החברה המשותפת"). במסגרת ההסכם נקבעו הוראות ביחס לאופן ניהול החברה המשותפת, לרבות מנגנונים מקובלים בדבר אופן ניהול ומימון החברה המשותפת והעברת זכויות במניותיה.

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 חסיקה

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.

חז"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.

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, 260 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
160	חשמלאות ותקשורת מבנים	א'-1 – עד 1,701,000 ₪
170	מתקני מיזוג אוויר וקירור	ב'-1 – עד 2,786,000 ₪
190	מתקני תברואה אינסטלציה ומערכות כיבוי אש	א'-1 – עד 1,701,000 ₪

חוק רישוי עסקים, התשכ"ח – 1968, מסדיר את הליך קבלת רישיון עסק בישראל ובכלל זה מסמך את שר הפנים לקבוע בצווים עסקים טעוני רישוי ולהגדירם. לחברה פעילויות לא מהותיות לגביהן טרם הוסדר רישיון העסק, והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה ביחס לכך.

חוי"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 להשבת בניין ובמקרים מסויימים, ייתכן שיידרשו התקשרויות עם אנשי מקצוע בעלי רישיון בתחומי בניה מסויימים. על פי חוקי ניו יורק, נדרש להשיג היתרים הולמים מאת משרדי הממשלה המתאימים עבור פעילויות כגון הריסה, בניה ופעילויות אחרות הקשורות לכך. בניו יורק קיימת תכנית סטטוטורית, על פיה ספק חומרים וכוח עבודה להשבת מקרקעין שלא קיבל תשלום יכול לקבל זכות שעבוד כנגד הנכס המושב. חוק זכויות השעבוד של ניו יורק (New York Lien Law) יוצר "נאמנות סטטוטורית" על כספים שמתקבלים בקשר להשבת נכס מקרקעין. לדוגמא, תשלומים שהתקבלו בגין השבת 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 וקבלני המשנה להחזיק בתשלומים שקיבלו או שהם זכאים לקבל על פי החוזים שלהם להשבת מקרקעין לטובת אלה הגורמים שמעניקים להם שירותים כדי לעבוד על ההשבתה 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 כדיון, כאשר בניו יורק ובפולין נדרשת הקבוצה לחדש את

ההיתרים והרישיונות 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 מסוים, 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 ישראליים 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.

חו"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.

1.21.5 כח אדם

ישראל – ענף הבניה בישראל מושפע מזמינות כח האדם המקצועי בתחום. למחסור ואי זמינות של כח 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 כח אדם, המאתרים עבור החברה את הפועלים במקצועות השונים ואלו מועסקים ישירות על ידי קבלני כח האדם. על פי חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כח 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 תשעה החודשים. למועד הדוח, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בדניה כח אדם, שהינה חברת כח אדם באמצעותה החברה מעסיקה עובדים בהתאם לחוק העסקת עובדי קבלן עבור פעילות הקבוצה. למועד הדוח, דניה כח אדם מעסיקה כ- 150 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 בכח 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 הפלסטינים בענף הבניה (בעיקר לבניה למגורים), נחתמו הסכמים בילטרליים עם מדינות שונות, וכן אושרה פעילות של חברות בניה זרות אשר נכללות במאגר חברות זרות בתחום ורשאויות 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, שהינו תאגיד עובדים זרים בבעלות מלאה של החברה. יובהר, כי על פי חוק קבלני כח אדם וכן ההוראה בתוספת לחוק בעניין ענף הבניין, תאגידים מורשים בעלי היתר לפי סעיף 10 לחוק קבלני כח 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 כח אדם עד ליום 31.12.2022 אשר מוגבל להעסקה של עד 370 עובדים זרים, הכפוף לתוצאות שני שימועים הנערכים לה בימים אלו, כפי שיפורט להלן. למועד הדוח, יובלים מעסיקה כ- 300 עובדים זרים.

הליך השימוע הראשון נפתח בחודש אוגוסט 2019 ומתנהל כנגד יובלים בנוגע לתוקף היתר יובלים לעסוק כקבלן כח 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. על מנת להשלים את טיעוניה בעניין השימוע ערכה יובלים בנוסף מיוזמתה דוח בדיקת תיקון ליקויים שנערך על ידי רו"ח ביחס לחודש דצמבר 2020, ממנו ניתן ללמוד כי יובלים תיקנה כל הדרוש תיקון במסגרת הביקורת החשבונאית שנערכה על ידי הרשות וכי אין כל ליקויים שנמצאו נכון למועד הדוח. מאז הגשת דוח תיקון הליקויים ביום 1 ביוני 2021, ממתינה יובלים להחלטת רשות האוכלוסין וההגירה בעניין השימוע הראשון.

כמו כן, בחודש דצמבר 2020 קיבלה יובלים זימון לשימוע נוסף בנוגע לתוקף ההיתר. הליך השימוע הנוסף, 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 מכח חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כח אדם ונוהל תנאי ההיתר. בנוסף, נפתח הליך השימוע הנוסף בשל חשד להתקיימות עילה לאי חידוש/סיווג/ביטול/התליה של ההיתר בשל הליכים פליליים נוספים המתנהלים כנגד החברה. ביום 3.1.2022 ניתנה החלטת מנכ"ל רשות האוכלוסין וההגירה בעניין השימוע הנוסף של יובלים, לפיה ההיתר להעסקת עובדים זרים תחת התאגיד הוארך בשנה תחת מתן אזהרה חמורה כי אם יופרו תנאי ההיתר בשנית גם ההפרה הנוכחית תילקח בחשבון.

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- 340 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- 20 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 45001 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 ואלום דניה 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 ופגיעה בקרקע; (ב) הגנה על הפרויקטים והדיירים מפני השפעות והפרעות חיצוניות כגון: משטר רוחות, רעש ממקורות חיצוניים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיוצא 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 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; חוק המים, תשי"ט-1959 ותקנותיו; 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 אויר. 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 הפרויקטים 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 2019, 2020 וכן ליום 31 בדצמבר, 2021, 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 2021 הוגשו כנגד החברה וחברות מאוחדות תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 330 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- 58 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ- 41 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 2021.

לפרטים אודות הליך משפטי שהתנהל כנגד החברה ונושאי משרה בה בקשר עם קריסת חניון הברזל, ר' באור 29א'3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הנכללים בדוח זה.

לפרטים אודות הליך משפטי שהתנהלו כנגד החברה ומנכ"ל החברה בקשר עם עבירות על חוק התחרות הכלכלית, ר' באור 28א'9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

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 בפרויקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע בסך של כ-97 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 29א'4 לדוחות הכספיים.

כנגד חברת הבת, גאודניה וכנגד מנכ"ל חברת הבת, הוגש בבית הדין האזורי לעבודה כתב אישום בקשר עם העסקתו שלא כדין וללא היתר, של עובד זר אחד.

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.

יצוין כי למועד הדוח מצויה החברה בהליך מכרזי כחלק מקונסורציום שעבר הליך מיון מוקדם בפרויקט של מכרז הרכבת הקלה בירושלים (קו כחול). יודגש כי אין ודאות כי החברה תגיש בסופו של דבר הצעה בהליך המכרזי האמור ואין כל ודאות שהיא תזכה בפרויקט.

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 דניה מערכות בתחום המערכות האלקטרומכאניות המאופיינים בשיעורי רווחיות גבוהים יותר וכן התקשרה בשנת 2021 בהסכם להקמת חברה משותפת בתחום השיווק והמכירה של מוצרי מיזוג אוויר, מתוך מטרה להציע מעטפת משלימה לפרויקטים הנבנים על ידה. 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 יזומות שהיא מקבלת לביצוע פרויקטים במדינות כאמור. במסגרת זו, החלה החברה לפעול כיום בפרויקטים למגורים בארה"ב במהלך שנת 2021.

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 יזומות ברומניה ולקדם פעילות יזמית.

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 דן²⁵ ופרויקט קריית תקשוב²⁶ וכן, היא עתידה לשמש הן כזכיין והן כקבלן הביצוע

²⁵ לפרטים אודות הפרויקט, ר' סעיפים 1.9.9.4 – 1.9.9.5 לעיל.

²⁶ לפרטים אודות הפרויקט, ר' סעיף 1.8.10.4 לעיל.

בפרויקט 'הנתיבים המהירים'.²⁷ 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 וקיטון 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 ומגבלות 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 ולפיכך, עלולה להיות השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה. להשלכות התפשטות נגיף הקורונה על

²⁷ לפרטים אודות הפרויקט, ר' סעיף 1.9.9.6 לעיל.

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 שיגרם 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 הפרויקטים 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 ותקנה – תחומי הפעילות של החברה כפופים לרגולציה, חקיקה, תקנה, 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 הפרויקטים, 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 החורגים 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 קבלות 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 הברזל²⁸. 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 29א'3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

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.

²⁸ לפרטים אודות הליך משפטי שמתנהל כנגד החברה ונושאי משרה בה בקשר עם קריסת חניון הברזל, ר' באור 28א'4 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 2021**

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, 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 והחל ממועד זה חדלה החברה מלאחד את נתוני הכספיים של אפריקה מגורים. לפרטים ר' סעיף 2 להלן. מובהר, כי בעקבות ההיפרדות של החברה מאפריקה מגורים, הנתונים ליום 31 בדצמבר 2021 ולתקופה שהסתיימה במועד זה הינם לאחר השלמת ההיפרדות מאפריקה מגורים. והנתונים ההשוואתיים להלן (אלא אם צוין במפורש או משתמע אחרת מתוכן הדברים או הקשרם) נערכו על בסיס פרופורמה, בנטרול נתוני אפריקה מגורים.

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 תעשיה, 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.

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. היפרדות מאפריקה מגורים

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 עמד על 51.93%, וזאת במספר עסקאות מחוץ לבורסה. העסקאות האמורות בוצעו לפי מחיר למניה של 13,600 אגורות, בתמורה כוללת של כ- 70 מליון ש"ח.

ביום 25 בפברואר 2021 וערב הרישום למסחר, כאמור בסעיף 1 לעיל, 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 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 מליון ש"ח לפי מכפלת מחיר הסגירה הממוצע של מניית אפריקה מגורים בבורסה ב- 30 הימים שקדמו להשלמת המכירה.

סך התמורה הכוללת ממכירת המניות של אפריקה מגורים הסתכם בכ- 285 מיליון ש"ח ורווח ההון שנבע לחברה הסתכם בכ- 81 מיליון ש"ח אשר נזקפו כרווח מפעילות מופסקת בתקופת הדוח.

3. המצב הכספי

ליום 31.12.2021 הסתכמו סך נכסי החברה בכ – 2,255.3 מיליון ש"ח וסך ההון המיוחס לבעלים של החברה הסתכם בכ- 629.5 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2021. נתוני ההשוואה ליום 31.12.2020 מוצגים על פי דוחות הכספיים המאוחדים (פרופורמה):

הסברים	31.12.2020 פרופורמה	31.12.2021	סעיף
סך הנכסים השוטפים, גדל בתקופת הדוח בכ - 303 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הלקוחות, שנבע מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח. וכן, מגידול בסעיף המזומנים ושווי מזומנים אשר נבע בעיקרו מתקבולים משמעותיים אשר התקבלו בפרויקטי היזום	1,581,101	1,882,933	סה"כ נכסים שוטפים
עיקר השינוי נבע ממעבר מהשקעה בחברה כלולה לחברה מאוחדת כתוצאה מגידול בשיעור ההחזקה של החברה בחברת גיאודניה, לפרטים נוספים ראה ביאור 14(ב)(1) לדוחות הכספיים השנתיים.	152,199	126,137	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
מלאי המקרקעין קטן בסך של כ - 89 מיליון ₪. הקיטון נובע מסיווג פרויקטי ייזום בבאר יעקב ואשקלון ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה, קיטון זה קוּזוּ בחלקו כתוצאה מרכישת קרקע ברומניה.	125,204	66,390	מלאי מקרקעין
	129,321	179,882	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
	406,724	372,409	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
סך ההתחייבויות השוטפות בתקופת הדוח גדלו בכ - 138 מיליון ₪. הגידול נבע בעיקרו מגידול מסעיף הספקים במקביל לגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח וכן מגידול בסעיף מקדמות מלקוחות (בעיקר בתחום בניה וייזום למגורים), מנגד ישנה ירידה הנובעת מפירעונות אשראי לזמן קצר.	1,421,176	1,558,012	סה"כ התחייבויות שוטפות
סך ההלוואות לז"א קטנו כתוצאה מפרעון מלאו ההלוואות הנ"ל.	55,918	-	הלוואות לזמן ארוך
	52,293	67,880	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
	108,211	67,880	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הקיטון בסעיף נבע כתוצאה מפירעונות במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן ואשראי אחר לזמן קצר בסכום כולל של כ- 95 מיליון ₪.	117,495	22,406	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
הגידול נבע בעיקרו כתוצאה מעלייה מהיקפי הפעילות.	809,710	892,722	ספקים וקבלני משנה
הגידול נבע בעיקרו מעודף תקבולים בפרויקטי הייזום של החברה.	67,076	210,139	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בין חוזה
	426,895	432,745	התחייבויות שוטפות אחרות
הגידול בהון החברה בתקופת הדוח נבע מגידול בהשוואה לנתוני דוח הפרופורמה של כ- 171 מיליון ₪ כתוצאה מהשלמת הליך ההנפקה, וכן מגידול ברווח לתקופה מפעילות נמשכת אשר קוּזוּ בחלקו מדיבידנדים שהוכרזו ושולמו בתקופת הדוח בסך של כ - 90 מיליון ₪.	458,438	629,450	הון

4. תוצאות הפעילות

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

נושא	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 פרופורמה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019 פרופורמה	הסברים
הכנסות	4,060,426	3,559,303	3,364,567	ראה סעיף 5.2 להלן
עלויות והוצאות	3,862,293	3,421,559	3,283,045	ראה סעיף 5.2 להלן
רווח גולמי	198,133	137,744	81,522	ראה סעיף 5.2 להלן
הוצאות הנהלה וכלליות	53,124	43,521	41,752	הגידול בסעיף נבע בעיקר מזקיפת הוצאות בגין תקבול מבוסס מניות.
הוצאות מכירה ושיווק	1,800	-	-	
הכנסות אחרות, נטו	(20,293)	-	-	עיקר הסעיף מורכב מרווחי שערך על יתרת ההחזקה שנותנה לחברה לאחר היציאה מאיחוד בשותפות שהחזיקה החברה ביחד עם אפריקה מגורים. וכן מרווח מעליה לשליטה בסך של כ 10 מיליון ש"ח אשר נבעו כתוצאה מרכישה עצמית של מניות שביצעה חברת גיאודניה, לפרטים נוספים ראה ביאור 14(ב)1 לדוחות הכספיים השנתיים.
רווח תפעולי	163,502	94,223	39,770	
הכנסות מימון	3,358	17,011	17,668	
הוצאות מימון	(4,241)	(17,192)	(5,484)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(883)	(181)	12,184	עיקר השינוי נבע מהפרשי שער חיוביים בשנת 2019.
רווח מפעולות אחר מימון	162,619	94,041	51,954	
חלק החברה (ברווחי) (הפסדי) חברות מוחזקות	8,029	22,264	16,006	בתקופה המקבילה אשתקד זקפה החברה חלק מרווחי פעילות הייזום וביצוע למגורים של שותפות עם אפריקה מגורים, בתקופת הדוח נזקף רווח כאמור משערך בגין פעילות ייזום זו בסעיף הכנסות אחרות. בנוסף כלל סעיף זה בתקופות מקבילות רווח מחברה כלולה אחרת בגין פרוייקט מהותי שהסתיים.
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	170,648	116,305	67,960	
מסים על ההכנסה	(38,462)	(11,241)	(4,806)	הגידול בסעיף הוצאות המס נבע בעיקרו ממעבר החברה להכנסה חיובית ללא השפעת ההפסד המועבר כפי שהיה בתקופה המקבילה אשתקד
רווח מפעילות נמשכת	132,186	105,064	63,154	
רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)	81,121	-	-	הסעיף כולל רווח שנרשם מהשלמת ההיפרדות מאפריקה מגורים. לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים
רווח לתקופה	213,307	105,064	63,154	

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

תחום פעילות	נושא	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	1,796,984	1,815,763	1,764,868	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
	רווח גולמי	100,760	110,999	80,098	הרווח הגולמי המשמעותי בתקופה בתחום המגורים הצטמצם באופן יחסי לרווח שנרשם בתחום פעילות זה בתקופה המקבילה אשתקד וזאת בשל רווחיות גבוהה במיוחד שנוקפה בתקופה המקבילה בפרויקטים שהסתיימו
בניה שלא למגורים	הכנסות	1,083,659	919,056	760,508	הגידול במחזורים נבע מהתקדמות משמעותית בתקופת הדוח של פרויקטים בהיקף משמעותי שנכנסו לצבר ההזמנות בתקופות קודמות ובתקופת הדוח
	רווח גולמי	32,950	9,029	(21,731)	השינוי בריווחיות נובע מרווח בתקופת הדוח בפרויקטי הביצוע לעומת הפסדים שנוקפו בפרויקטים בתקופה המקבילה אשתקד
תשתיות	הכנסות	931,555	768,153	667,482	הגידול במחזורים נבע בעיקרו מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשין וכן כתוצאה מכניסה לאיחוד של פרויקטי חברת גיאודניה, לפרטים נוספים ראה ביאור 14(ב) (1) לדוחות הכספיים השנתיים.
	רווח גולמי	20,596	16,687	11,233	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	248,228	56,331	171,709	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מתחילת הכרה בפרויקט עיר היין באשקלון.
	רווח גולמי	43,827	1,029	11,922	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מתחילת הכרה בפרויקט עיר היין באשקלון.
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	4,060,426	3,559,303	3,364,567	
	רווח גולמי	198,133	137,744	81,522	

4.3. ה-EBIDTA¹ לפי הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2021 הסתכמה בסך של כ- 218.4 מיליוני ש"ח לעומת כ- 142.7 מיליון ש"ח ו- כ- 84.1 מיליון ש"ח בשנים 2020, 2019, על פי דוחות הפרופורמה, בהתאמה.

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

5. צבר הזמנות

צבר ההזמנות המאוחד של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומד על סך כ- 11.1 מיליארד ש"ח (כולל חלק החברה בחברות כלולות*).

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

סעיף	נתונים ליום 31.12.2021 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2021 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2020 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2020 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2019 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2019 יתרת צבר
בנייה למגורים	2,974	5,323	2,198	3,926	1,851	3,427
בנייה שלא למגורים	674	2,043	1,283	2,086	433	1,561
תשתיות	578	2,430	2,077	2,610	709	1,267
ייזום וביצוע למגורים	569	425	-	81	-	141
סה"כ	4,796	10,221	5,558	8,703	2,993	6,396
חברות כלולות *	-	837	-	906	-	795
סה"כ	4,796	11,058	5,558	9,608	2,993	7,191

* פרויקט התקשוב נכלל בדוחות הכספיים כחברה כלולה ולפיכך, אינו נכלל בצבר החשבונאי.

הצבר בתקופת הדוח כולל עבודות בהיקף של כ- 903 מיליון ש"ח אשר החברה עתידה לבצע כקבלן הקמה בפרויקט 'הנתיבים המהירים של גוש דן', לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.9.6 בתיאור עסקי החברה.

6. נזילות

יתרת המזומנים ליום 31.12.2021 הינה כ- 373.8 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

סעיף	נתונים ליום 31.12.2021	נתונים ליום 31.12.2020 פרופורמה	נתונים ליום 31.12.2019 פרופורמה
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	203.7	137.9	24.7
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(72.5)	(27.8)	(44.9)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	(130.8)	(43.6)	10.3
סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים	0.4	66.5	(9.9)

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 203.7 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מפעילות שוטפת בסך של כ- 137.9 מיליון ש"ח ו- 24.7 מיליון ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה. עיקר הגידול נבע מעודף תקבולים בתחום הבניה וייזום למגורים (ראה סעיף 4 לעיל).

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 72.5 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 27.8 מיליון ש"ח ו- 44.9 מיליון ש"ח, בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו ממכירת חברת הבת אפריקה מגורים כחלק ממהלך ההנפקה בתמורה לסך של כ- 181 מיליון ₪, כאשר מנגד קיימת ירידה בסכום של כ- 287 מיליון ₪ כתוצאה מגידול בסעיף פיקדונות מוגבלים.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 130.8 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 43.6 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון של כ- 10.3 מיליון ש"ח, בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

בתקופת הדוח קיבלה החברה תמורת הנפקה בסכום של כ- 147 מיליון ש"ח, מנגד ביצעה החברה פרעונות הלוואות ואשראי בסכום של כ- 184 מיליון ש"ח.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח חילקה החברה דיבידנד בסכום של כ- 90 מיליון ש"ח.

7. מקורות מימון

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

סעיף	נתונים ליום 31.12.2021 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2021 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2020 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2020 פרופורמה אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2020 פרופורמה אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2019 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2019 אחוז מסך
הון	629,450	28%	458,438	23%	1,126,711	21%	
התחייבויות לזמן ארוך	67,880	3%	108,211	5%	810,432	15%	
התחייבויות לזמן קצר	1,558,012	69%	1,421,176	72%	3,394,762	64%	
סה"כ	2,255,342	100%	1,987,825	100%	5,331,905	100%	

(*) הנתונים ליום ה-31 בדצמבר 2020 ו- 2019 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, 2021 ההון החוזר של החברה הינו כ- 324.9 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 159.9 מיליון ש"ח וכ- 182.7 מיליון ש"ח לתקופות שנשתיימו בימים 31 בדצמבר, 2020 ו- 31 בדצמבר, 2019, בהתאמה.

כמו כן, היחס השוטף ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 1.21, 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

8. 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).

9. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה כ- 360 אלפי ש"ח. למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות בנושא מתן תרומות.

10. דירקטורים בלתי תלויים

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

11. 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. בחודש יולי 2021 רשות התחרות פרסמה גילוי דעת בענין שיתופי פעולה בהליכי מכרז והליכי תיחור מעין מכרזיים, הרלוונטי לתחום פעילות החברה. לאור חלוף הזמן מפרסום תכנית האכיפה ונוכח פרסום גילוי הדעת הנ"ל, החברה פועלת לעדכון תכנית האכיפה, כל זאת באמצעות עו"ד מומחה בתחום.

כמו כן, בשנת 2020, החברה 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 ימציאו הצהרתם בנושא זה.

בנוסף, החברה פועלת לקידום תכניות אכיפה בתחום הבטיחות, איכות הסביבה והגנת הפרטיות, כל זאת באמצעות עו"ד מומחים בתחומים השונים.

הממונה הארגוני על התוכניות הנ"ל היא קצינת הציות בחברה.

12. מבקר פנים

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

12.1. החל מיום 1 בנובמבר 2020² מכהנת רו"ח אירנה בן יקר שחור ממשרד ברייטמן אלמגור זוהר (דלויט) כמבקרת הפנים של החברה ("מבקרת הפנים"). להערכת דירקטוריון החברה, מבקרת הפנים הינה בעלת ניסיון והתמחות בביקורת פנימית ובניתוח תהליכי בקרה פנימית.

12.2. 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").

² גב' בן יקר שחור החלה לפעול במקביל למבקר הפנים היוצא מיום 1 בספטמבר 2020 לתקופת חפיפה.

- 12.3. 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.
- 12.4. מבקרת הפנים אינה עובדת של החברה ומעניקה שירותי ביקורת פנימית כנותנת שירותים חיצונית. בביקורתה, נעזרת מבקרת הפנים בעובדי משרדה, כדוגמת אנשי ביקורת ומחשב.
- 12.5. הממונה הארגוני על מבקרת הפנים בחברה הינה ועדת הביקורת של החברה.
- 12.6. 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.
- 12.7. מבקרת הפנים עורכת את ביקורתה בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית וכאמור בחוק החברות.
- 12.8. מבקרת הפנים אמונה על עריכת ביקורת אובייקטיבית, באמצעות יישום אותה גישת עבודה שיטתית המשתקפת בתקנים המקצועיים המקובלים.
- 12.9. תכנית הביקורת של מבקרת הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה.
- 12.10. מבקרת הפנים לא נדרשה על ידי הדירקטוריון לערוך ביקורת אודות עסקאות מהותיות, לרבות דרכי אישורן במהלך תקופת הדיווח.
- 12.11. 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.
- 12.12. 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.
- 12.13. בתמורה לעבודתה, משלמת החברה למבקרת הפנים שכר טרחה שנתי אשר נקבע מראש ובהתאם לתכנית העבודה ואיננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. בגין שנת 2021 שולם למבקרת הפנים סך של 174 אלפי ש"ח. 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.
- 12.14. היקף שעות הביקורת בשנה החולפת עמד על כ-800 שעות עבודה. לדעת ועדת הביקורת, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של מבקרת הפנים, הינם סבירים להיקף הפעילות ומורכבותה, ויש בהם כדי להשיג את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
- 12.15. ביום 17 באוקטובר, 2021 נידון בדירקטוריון החברה סקר סיכונים שבוצע ע"י מבקרת הפנים.

13. רואה החשבון המבקר³

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:

2020	2021	
521	608	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (אלפי ₪)*
218	234	שירותים אחרים (אלפי ₪)

* הסכומים כוללים את עלות שכר הטרחה בגין תשקיף של כ- 218 אש"ח ושל כ- 118 אש"ח לשנים 2021, 2020 בהתאמה.

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.

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

14. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח, ר' באור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021.

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

רון גינזבורג, מנכ"ל

אריאל שפיר, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 2 במרס, 2022

³ בשנת 2020, אפריקה מגורים היתה חברה מאוחדת מהותית של החברה. רואה החשבון המבקר של אפריקה מגורים הינו משרד דלויט. בחודש פברואר 2021 הושלם הליך שינוי מבני במסגרתו החברה חדלה להחזיק באפריקה מגורים לפיכך, לא הוצגו נתונים אודות פעילות רואה החשבון המבקר באפריקה מגורים.



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח רואי החשבון המבקרים
2-3	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
6-8	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
9-10	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
11-110	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 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ושל פעילויות משותפות המטופלות לפי שיטת האיחוד היחסי, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-13% ו-10% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה והכנסותיהן, לרבות הכנסות מפעילות מופסקת, הכלולות באיחוד מהוות כ-9%, כ-6% וכ-40% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

סומך חייקין
רואי חשבון

2 במרס 2022

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	באור	
			נכסים שוטפים
373,389	373,798	5	מזומנים ושווי מזומנים
290,699	327,282	6	פקדונות מוגבלים
300,163	107,841	7	בטוחות סחירות
1,189,637	800,074	8	לקוחות ונכסים בגין חוזה
182,396	119,730	9	חייבים ויתרות חובה
5,674	25,351	10	מלאי אחר
1,083,584	125,738	11	מלאי בניינים למכירה
30,269	3,119	13	נכסי מסים שוטפים
12,482	-	14	הלוואות לחברות מוחזקות
3,468,293	1,882,933		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
32,699	-	12	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
324,970	126,137	14	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
1,529,008	66,390	17	מלאי מקרקעין
331,800	-	18	נדל"ן להשקעה
12,638	10,067	13	נכסי מסים נדחים
121,409	167,006	15	רכוש קבוע
27,923	2,809	16	נכסים בלתי מוחשיים
2,380,447	372,409		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
5,848,740	2,255,342		סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 2 במרס 2022

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	באור	
			התחייבויות שוטפות
1,246,040	22,406	19	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,013,818	892,722	20	ספקים וקבלני משנה
197,021	137,700	21	זכאים ויתרות זכות
10,532	22,578	13	התחייבויות מסים שוטפים
413,179	210,139	8	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
77,938	-	22	התחייבויות למוכרי מקרקעין
257,127	272,467	23	הפרשות
<u>3,215,655</u>	<u>1,558,012</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
725,510	-	24	אגרות חוב
308,221	-	25	הלוואות מתאגידים בנקאיים
81,056	7,374	13	התחייבויות מסים נדחים
210,619	50,276	26	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
13,774	10,230	27	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>1,339,180</u>	<u>67,880</u>		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>4,554,835</u>	<u>1,625,892</u>		סה"כ התחייבויות
		30	הון
29,779	31,134		הון מניות
311,275	456,775		פרמיה על מניות
(32,388)	(57,211)		קרן הון מהפרשי תרגום
4,870	4,870		קרנות הון אחרות
488,267	193,882		יתרת עודפים
801,803	629,450		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
492,102	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,293,905</u>	<u>629,450</u>		סה"כ הון
<u>5,848,740</u>	<u>2,255,342</u>		סה"כ התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	* 2020 אלפי ש"ח	* 2019 אלפי ש"ח	באור	
4,060,426	3,853,880	3,472,148	32	הכנסות
3,862,293	3,683,563	3,377,152	33	עלויות והוצאות
198,133	170,317	94,996		רווח גולמי
53,124	43,521	41,752	34	הוצאות הנהלה וכלליות
1,800	2,996	1,513	35	הוצאות מכירה ושיווק
(20,293)	-	-	14, 4	הכנסות אחרות, נטו
163,502	123,800	51,731		רווח תפעולי
3,358	9,307	17,668		הכנסות מימון
(4,241)	(15,975)	(15,820)		הוצאות מימון
(883)	(6,668)	1,848	36	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
162,619	117,132	53,579		רווח מפעולות אחרי מימון
8,029	(6,501)	4,467	14	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
170,648	110,631	58,046		רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(38,462)	(11,241)	(4,806)	13	מסים על ההכנסה
132,186	99,390	53,240		רווח מפעילות נמשכת
81,121	101,674	110,818	4	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
213,307	201,064	164,058		רווח לשנה
213,307	156,602	135,944		רווח לשנה מיוחס ל:
-	44,462	28,114		בעלים של החברה
213,307	201,064	164,058		זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח לתקופה
				רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת
				(בש"ח)
4.25	3.49	1.87	40	רווח בסיסי למניה
4.19	3.49	1.87	40	רווח מדולל למניה
				רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת
				(בש"ח)
2.61	2.01	2.91		רווח בסיסי למניה
2.57	2.01	2.91		רווח מדולל למניה

* נתוני ההשוואה לשנים הסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020 ו- 31 בדצמבר 2019 הוצגו מחדש בשל סיווג לפעילות מופסקת. לפרטים ראה באור 4 להלן.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
164,058	201,064	213,307	רווח לשנה
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח</u>
			<u>הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
(22,893)	(6,828)	(24,822)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(22,893)	(6,828)	(24,822)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה 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	(763)	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
142,263	194,286	187,722	סה"כ רווח כולל לשנה
			<u>סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:</u>
114,149	149,812	187,722	בעלים של החברה
28,114	44,474	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
142,263	194,286	187,722	סה"כ רווח כולל לשנה

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום							
31 בדצמבר 2021							
29,779	311,275	(32,388)	4,870	488,267	801,803	492,102	1,293,905
יתרה ליום 1 בינואר 2021							
-	-	-	-	213,307	213,307	-	213,307
רווח לשנה							
-	-	(24,823)	-	(763)	(25,586)	-	(25,586)
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס							
-	-	(24,823)	-	212,544	187,721	-	187,721
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה							
עסקאות עם בעלים							
שנקפו ישירות להון							
39	-	-	-	8,571	8,610	-	8,610
עלות תשלום מבוסס מניות							
-	-	-	-	(515,500)	(515,500)	-	(515,500)
דיבידנד לבעלים							
1,316	145,500	-	-	-	146,816	-	146,816
הנפקת מניות רגילות איבוד שליטה בחברת הבת							
-	-	-	-	-	-	(492,102)	(492,102)
31,134	456,775	(57,211)	4,870	193,882	629,450	-	629,450
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021							

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום							
31 בדצמבר 2020							
29,779	311,275	(25,548)	4,042	531,615	851,163	275,548	1,126,711
יתרה ליום 1 בינואר 2020							
-	-	-	-	156,602	156,602	44,462	201,064
רווח לשנה							
-	-	(6,840)	-	50	(6,790)	12	(6,778)
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס							
-	-	(6,840)	-	156,652	149,812	44,474	194,286
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה							
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון							
-	-	-	-	-	-	(21,994)	(21,994)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות							
-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
דיבידנד לבעלים עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון							
-	-	-	(4,333)	-	(4,333)	-	(4,333)
מכירת מניות בחברת בת לזכויות שאינן מקנות שליטה							
-	-	-	5,161	-	5,161	194,074	199,235
29,779	311,275	(32,388)	4,870	488,267	801,803	492,102	1,293,905

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום							
31 בדצמבר 2019							
29,779	311,275	(2,655)	4,042	518,416	860,857	260,328	1,121,185
יתרה ליום 1 בינואר 2019							
-	-	-	-	135,944	135,944	28,114	164,058
רווח (הפסד) לשנה							
-	-	(22,893)	-	1,098	(21,795)	-	(21,795)
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס							
-	-	(22,893)	-	137,042	114,149	28,114	142,263
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה							
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות לחון							
-	-	-	-	-	-	(12,894)	(12,894)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות							
-	-	-	-	(123,843)	(123,843)	-	(123,843)
דיבידנד לבעלים							
29,779	311,275	(25,548)	4,042	531,615	851,163	275,548	1,126,711
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019							

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	* 2020	* 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח לשנה	213,307	164,058
התאמות:		
פחת והפחתות	54,854	49,563
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	(3,800)	-
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	(18,053)
עלויות בגין תשלום מבוסס מניות	8,610	-
חלק החברה בהפסדים (רווחים) של חברות כלולות	(8,029)	(10,003)
עליה (ירידה) בסעיף מלאי מקרקעין	(51,142)	(306,855)
מסים על ההכנסה	38,462	35,232
מסים ששולמו, נטו	(26,794)	(28,569)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	883	18,798
שערוך חברה מוחזקת	(18,905)	-
הכנסות אחרות, נטו	(1,388)	-
רווח ממימוש פעילות מופסקת נטו ממס	(81,121)	-
	124,937	(95,829)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע	190,897	376,835
מלאי אחר	(19,676)	635
לקוחות ונכסים בגין חוזה	(144,914)	(43,025)
חייבים ויתרות חובה	8,325	13,337
ספקים וקבלני משנה	72,425	153,026
זכאים ויתרות זכות	(41,706)	12,692
הפרשות	14,981	34,569
הטבות לעובדים	(1,583)	839
	78,749	548,908
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	203,686	453,079

* לפרטים בדבר תזרימי מזומנים הנובעים מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת, ראה באור 4 להלן.

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

2021	* 2020	* 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>		
22,721	(94,805)	(79,563)
181,612	-	-
(24,419)	(15,641)	(28,112)
1,680	8,381	-
-	(308)	(81,609)
(1,394)	(1,307)	(1,458)
(286,974)	33,807	(137,819)
-	11,643	9,717
-	(3,648)	-
12,482	16,582	7,300
9,837	(46,247)	3,508
2,301	1,361	13,600
8,234	(39,806)	-
1,457	5,874	5,708
(72,463)	(124,114)	(288,728)
<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</u>		
<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>		
-	250,432	215,758
(77,347)	(297,024)	(402,037)
-	-	(1,563)
(90,000)	(221,994)	(14,176)
-	199,084	-
146,816	284,832	142,359
-	(101,543)	(103,233)
(2,561)	(58,788)	(64,762)
(107,012)	(5,712)	(31,693)
(130,104)	49,287	(259,347)
1,119	(82,532)	(94,996)
373,389	457,731	560,650
(710)	(1,810)	(7,923)
373,798	373,389	457,731
<u>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>		
<u>מזומנים ושווי מזומנים לשוף השנה</u>		

* לפרטים בדבר תזרימי מזומנים הנובעים מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת, ראה באור 4 להלן.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

דנייה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא יוני נתניהו ג' אור יהודה. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה הינה חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל") אשר נשלטת ע"י חברת לפידות קפיטל 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, יזום וביצוע למגורים.

ביום 1 במרס 2021 נרשמה החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א והפכה לחברה ציבורית.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - דנייה סיבוס בערבון מוגבל.
- (2) הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה כמפורט בבאור 42.
- (3) אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") - חברת האם של החברה.
- (4) "קבוצת לפידות" - לפידות, בעל השליטה בלפידות, החברות הבנות שלה והחברות הקשורות שלה, למעט החברה והחברות הבנות של החברה.
- (5) לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות" ו/או "לפידות קפיטל") - חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ואשר נשלטת ע"י מר יעקב לוקסנבורג המחזיק, נכון למועד דוח זה, בכ- 76.71% 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.
- (6) 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.
- (7) אפריקה ישראל למגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ואשר היתה חברה בשליטת החברה עד לתום חודש פברואר 2021. לפרטים אודות הפרדות החברה מאפריקה מגורים בדרך של מכירה וחלוקת מניותיה כדיבידנד בעין לבעלי המניות של החברה ר' סעיף ה' להלן.
- (8) חברות מאוחדות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (9) 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.
- (10) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- (11) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (12) 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.

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 ירד ל- 56%. תמורת המכירה הני"ל שימשה מקור לחלוקת דיבידנד על ידי החברה והועברה לפידות ולאטשולר לפי חלקם באפריקה השקעות.

ביום 1 במרס 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 מליון ש"ח (סך של כ- 141 מליון 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 מליון 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 היה כ- 20.1%. ביום 11 באפריל, 2021 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית במסגרתה הוקצו 120,000 מניות רגילות ("המניות המוקצות") למשקיעים מוסדיים. המניות המוקצות הינן בעלות זכויות זהות למניות הרגילות הקיימות בהונה של החברה והן הוקצו כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול, משכון או זכות אחרת של צד ג'. המניות המוקצות היוו, לאחר מועד ההקצאה, 0.39% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה (0.37% בדילול מלא). המניות המוקצות הוצעו לפי מחיר של 54.61 ש"ח עבור כל מניה רגילה והתמורה הכוללת הסתכמה בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח. לענין מכירת חברת הבת אפריקה מגורים, כחלק מהליך ההנפקה, ראה סעיף 1ה' להלן. לענין הקצאת יחידות מניה חסומות למנכ"ל החברה והענקת אופציות לעובדי החברה, ראה באור 38ג.

ה. 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 מליון ש"ח. ביום 25 בפברואר 2021 וערב הרישום למסחר, כאמור בסעיף א', השלימה החברה עסקה להעברת מלוא אחזקותיה באפריקה מגורים, כך שאפריקה מגורים חדלה להיות חברה בת של החברה ומוחזקת ישירות מאותו מועד 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 מליון 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- 81 מליון ש"ח אשר נזקף כרווח מפעילות מופסקת בשנת 2021.

באור 1 - כללי (המשך)

1. התפרצות נגיף הקורונה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית, ואשר למועד הדוח עדיין ממשיך להתפשט ברחבי העולם, לרבות בישראל ובאירופה. בעקבות התפשטות הנגיף הטילו ממשלות ברחבי העולם מגבלות שונות 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, ביטולי טיסות וסגירת גבולות, מגבלות התקהלות ומגבלות נוספות. החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020, אושרו לשימוש במדינות ברחבי העולם, לרבות בישראל, חיסונים שונים נגד הנגיף והחלו מבצעים לחיסון האוכלוסייה.

בתקופת הדוח, כתוצאה מקצב החיסון המהיר של האוכלוסייה בישראל חלה ירידה משמעותית מתחלואה ובהתאם המגבלות הוסרו כמעט במלואן. עם זאת, במהלך שנת 2021 התפרצו גלים נוספים של נגיף הקורונה וחלה עלייה בתחלואה לפרקים, אשר לוותה בהטלת מגבלות התקהלות וניידות במדינות השונות. לקראת סוף השנה, החל גל תחלואה נוסף, עקב התפשטות וריאנט "אומיקרון". על אף התחלואה הנרחבת אשר גררה בידודים רבים, למועד הדוח, לא הוטלו מגבלות משמעותיות על הפעילות הכלכלית במשק. לאור האמור לעיל ובשל סיווגן של עבודות שהחברה מבצעת ו/או יוזמת כעבודות חיוניות למשק, הנהלת החברה מעריכה כי ההשלכות הישירות של המגפה על פעילותה של החברה בישראל אינן מהותיות.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל ובוחנת את ההשלכות על פעילותה.

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 2 במרס 2022.

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.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים הצפויים למימוש בתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ה. 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 13 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 29 בדבר התחייבויות תלויות
עבודות על פי חוזה ביצוע בפרויקט 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 בפרויקט תשתיות גדולים, נדרשת החברה לבצע אומדנים בשלבי ביצוע מוקדמים בין היתר, בהתייחס לשינויים משמעותיים באופן ביצוע הפרויקט. מכאן שהחברה נדרשת לבצע אומדנים משמעותיים. כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את תוצאות החוזה (למשל בשלבים המוקדמים של החוזה), הקבוצה מכירה בהכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן.	ההכנסות והעלויות מעבודות בניה, סעיפי הלקוחות, ספקים וקבלני משנה ומקדמות נטו בגין עבודות בביצוע.	למידע בדבר הכנסות ועלויות מעבודות בניה, ראה באור 32 ובאור 33, 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 32 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 13 בדבר מיסים על הכנסה

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

שימוש באומדנים : (המשך)

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
ירידת ערך של מלאי מקרקעין ובניינים למכירה	ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות ההשלמה הנדרשות, עלויות אשראי ועלויות המכירה הנדרשות למכירת המלאי. 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 17 ולמידע בדבר מלאי בניינים למכירה ראה באור 11

שימוש בשיקול דעת :

מידע בדבר שיקול דעת משמעותי (מלבד אלו שכרוכים באומדנים) שהופעל ע"י ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, אשר לו ההשפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, הינו :

- 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 המהוונים 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 שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס.

ו. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, 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 29 א' 12.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

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. הרוכשת מכירה במועד הרכישה בהתחייבות תלויה שניטלה בצירוף עסקים אם קיימת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושוויה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. במידה והקבוצה מבצעת רכישה במחיר הזדמנותי (כזאת הכוללת מוניטין שלילי), היא מכירה ברווח שנוצר כתוצאה מכך בדוח רווח והפסד במועד הרכישה. כמו כן, מוניטין אינו מעודכן בגין ניצול הפסדים מועברים לצרכי מס שהיו קיימים במועד צירוף העסקים. התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסי לאותו מועד, נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, למעט אלו הקשורות בהנפקת מכשירי חוב או הון בקשר עם צירוף העסקים, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

(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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס האיחוד (המשך)

(3) זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)

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: בעליה בשיעור ההחזקה, לפי חלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה. בירידה בשיעור ההחזקה, לפי חלק 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.

(4) אובדן שליטה

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי, בהתאם להוראות IFRS9, בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת.

(5) 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 ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס האיחוד (המשך)

(5) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך)

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 שנותרת 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 שנותרת 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 המתחייבים. כאשר הקבוצה מאבדת השפעה מהותית ומשיגה שליטה משותפת בעסקה משותפת או להיפך, השינוי מטופל כמתואר בסעיף 5 להלן.

(6) 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 החזקה הנוספים בעוד שהחזקה 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. 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 המתחייבים. הטיפול החשבונאי האמור רלוונטי גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, או להיפך.

(7) 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.

(8) 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ (1)

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.

פעילות חוץ (2)

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 שער 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.

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.

ג. מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (1)

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

גרעת 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 הועברו באופן מהותי.

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

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; 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.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב (המשך)

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.

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(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.

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.

קיזוז 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 מחיר 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. השינויים 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

- (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.
- (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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. רכוש קבוע (המשך)

(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.

(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 נזקף 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'.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

(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%.

ח. נדל"ן להשקעה

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

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

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

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. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלא בניינים למכירה נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. היות 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 שינויי 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 הוכשר הנכס לייעודו. 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

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (1)

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'.

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 החוזית המרבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

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.

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)

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.

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. כאשר 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך (המשך)

(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 שימוש 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 ממימושה 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.

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. הטבות לעובדים (המשך)

(1) תכניות להטבה מוגדרת (המשך)

עלויות רבות בגין מחויבות להטבה מוגדרת, הכנסות ריבית בגין נכסי התוכנית וריבית בגין ההשפעה של תקרת הנכסים שנוקפו 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 המחויבויות 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 מהווה 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 בונס 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.

(4) עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנוקף 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. עבור מענקי תשלום מבוסס מניות המותנים בתנאים שאינם תנאי הבשלה או בתנאי הבשלה שהינם תנאי ביצוע המהווים תנאי שוק, הקבוצה מביאה בחשבון תנאים אלו באמידת השווי ההוגן של המכשירים ההונניים המוענקים, ולכן הקבוצה מכירה בהוצאה בגין מענקים אלו ללא קשר להתקיימותם של תנאים אלה.

השווי ההוגן של הסכום המגיע לעובדים בגין זכויות לעליית ערך מניות, המסולקות במזומן, נזקף כהוצאה, כנגד גידול מקביל בהתחייבות, על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית לתשלום. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל מועד דיווח, עד מועד הסילוק. כל שינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות נזקף כהוצאת שכר ברווח והפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 (Virtualy 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.

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 לחוזה יש מהות מסחרית.
- ד. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות אשר יועברו ללקוח.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכנסות (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע: (המשך)

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 תוצר משולב 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.

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכנסות (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע: (המשך)

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 הישגות ככל שהישגות מבצעת; או,

(ב) ביצועי הישגות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,

(ג) ביצועי הישגות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישגות ולישגות 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 קבלות 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.

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 חוזה מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכנסות (המשך)

(1) **הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע: (המשך)**

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה (המשך)

התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח. 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 שווייה 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 למחויבויות 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.

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר.

במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, הקבוצה ממשיכה להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר או כאשר שינוי החוזה ניתן לאכיפה משפטית.

הקבוצה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

(2) **הכנסות מדמי שכירות:**

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הכנסות (המשך)

(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.

יז. חכירות

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.

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)

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.

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 מימון בגין התחייבויות חכירה, 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. הכנסות והוצאות מימון (המשך)

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.

יט. הוצאות מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים 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 ההפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות 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.

המדידה 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.

קזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקזוז 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הוצאות מסים על ההכנסה (המשך)

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 המתחייב.

עסקאות בינחברתיות

מס נדחה בגין עסקאות בינחברתיות בדוח המאוחד מוכר לפי שיעור המס החל על החברה הרוכשת.

כ. פעילות מופסקת

פעילות מופסקת הינה מרכיב של עסקי הקבוצה, המייצג קו עסקים משמעותי נפרד או אזור גיאוגרפי משמעותי נפרד של פעילות שמומש, המוחזק למכירה או לחלוקה או שהינו חברה בת שנרכשה במטרה למכורה. הסיווג כפעילות מופסקת נעשה במועד בו מומשה הפעילות או כאשר היא מקיימת את הקריטריונים לסיווג כמוחזקת למכירה, אם הדבר קרה קודם לכן. בגין כל פעילות מופסקת הוצגו מחדש מספרי ההשוואה בדוח רווח והפסד, כאילו הופסקה הפעילות מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר.

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 שטרם 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 ההשוואה.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. תקנים חדשים שטרם אומצו (המשך)

• **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.

ליישום התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4 - פעילות מופסקת

א. היפרדות מאפריקה מגורים

בהמשך לאמור בבאור 1 בדבר ההיפרדות מאפריקה מגורים ולאור איבוד השליטה בה בתחילת הרבעון הראשון של שנת 2021, גרעה החברה את נכסיה והתחייבויותיה של אפריקה מגורים מדוחותיה הכספיים החל מיום 1 בינואר 2021.

(1) להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת בגין אפריקה מגורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר) אלפי ש"ח	
			תוצאות הפעילות המופסקת
1,302,886	1,343,290	-	הכנסות
1,161,642	1,212,559	-	הוצאות
141,244	130,731	-	רווח לפני מיסים על הכנסה
(30,426)	(29,057)	-	מיסים על הכנסה
110,818	101,674	-	רווח לאחר מיסים על הכנסה לתקופה
-	-	81,121	רווח מאיבוד שליטה
110,818	101,674	81,121	רווח מפעילות מופסקת לתקופה
			רווח מיוחס ל:
82,704	57,212	81,121	בעלים של החברה
28,114	44,462	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
110,818	101,674	81,121	
2.91	2.01	2.61	רווח בסיסי למניה
2.91	2.01	2.57	רווח מדולל למניה

באור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

א. היפרדות מאפריקה מגורים (המשך)

(2) להלן נתוני תזרימי המזומנים המיוחסים לפעילות המופסקת בגין אפריקה מגורים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר) אלפי ש"ח	
204,580	(221,339)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(241,645)	(36,470)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(53,127)	279,257	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(90,192)	21,448	-	סך הכל מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת

(3) תזרים מזומנים, נטו ממימוש אפריקה מגורים :

למועד איבוד השליטה (מבוקר) אלפי ש"ח	
285,085	תמורה שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים
(103,473)	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים של חברה מאוחדת שמומשה
181,612	

(4) להלן השפעת איבוד השליטה באפריקה מגורים על מצבה הכספי של הקבוצה :

למועד איבוד השליטה (מבוקר) אלפי ש"ח	
103,473	רכוש שוטף
499,964	מזומנים ושווי מזומנים
700,139	לקוחות
388,640	מלאי בניינים למכירה ומקרקעין
1,692,216	נכסים שוטפים אחרים
1,405,578	רכוש בלתי שוטף
741,332	מלאי מקרקעין
2,146,910	נכסים שאינם שוטפים אחרים
3,839,126	סך הכל נכסים
1,491,324	התחייבויות שוטפות
1,230,967	התחייבויות שאינן שוטפות
2,722,291	סך הכל התחייבויות
1,116,835	נכסים והתחייבויות, נטו

* מפאת חוסר מהותיות של תוצאות אפריקה מגורים מיום 1 בינואר ועד למועד איבוד השליטה במהלך חודש פברואר 2021, מועד איבוד השליטה בדוחות הכספיים נקבע ל 1 בינואר 2021.

באור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

ב. לאור איבוד השליטה בחברת הבת, אפריקה מגורים, איבדה החברה את השליטה בחברת הבת אמדס מחיר למשתכן שותפות רשומה (להלן: "אמדס") (אמדס מוחזקת על ידי אפריקה מגורים והחברה בשיעור של 50% כל אחת). כתוצאה מכך, מדדה החברה את אחזקותיה באמדס במועד שבו אבדה השליטה באפריקה מגורים בהתאם לשיטת השווי ההוגן ורשמה בספריה הכנסות אחרות בסך של כ- 8.4 מליון ש"ח. ממועד איבוד השליטה מטופלת ההשקעה באמדס לפי שיטת השווי המאזני.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	
106,975	155,452	יתרות בבנקים
266,823	217,937	פקדונות לפי דרישה
373,798	373,389	

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיים, מפורטת בבאור 39, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - פקדונות מוגבלים

א. הרכב:

2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	
311,640	264,576	מזומנים ויתרות בבנקים
15,642	26,123	פקדונות בבנקים
327,282	290,699	

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 7 - בטוחות סחירות

2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	
29,982	85,445	מלווה קצר מועד
-	41,989	מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
-	91,888	אגרות חוב ממשלתיות
77,859	80,841	אגרות חוב קונצרניות
107,841	300,163	

באור 8 - לקוחות ונכסים בגין חוזה

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
86,997	81,844	(לקוחות (1)
534,646	664,503	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך - ראה סעיף א'
567,994	53,727	לקוחות ונכסים בגין חוזים - ראה סעיף ב'
1,189,637	800,074	(סה"כ (2)

- (1) מתוכם הכנסות לקבל מחברה מוחזקת בסך 12,678 אלפי ש"ח ו- 10,137 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה.
 (2) מתוכם המחאות לגביה בסך 10,699 אלפי ש"ח ו- 10,173 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה.
 (3) בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין ראה באור 38.

א. נתונים אלה הינם בגין עבודות בביצוע:

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
6,653,439	7,816,281	<u>הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך</u>
357,682	228,754	עלויות שהתהוו
(134,369)	(126,987)	בתוספת רווחים שהוכרו
(6,342,106)	(7,253,545)	בניכוי הפסדים שהוכרו
534,646	664,503	בניכוי מקדמות בגין עבודות בתהליך
		<u>הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך</u>
178,806	134,953	חובות פתוחים (*)
355,840	529,550	עבודות הקמה בתהליך (***)
534,646	664,503	<u>הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך (**)</u>

- (*) לעניין ניתוח גיול לקוחות ראה באור 4'ב39.
 (**) מתוכם סכומי עכבונות של כ- 47 מליוני ש"ח.
 (***) יתרת עבודות הקמה בתהליך מהוות נכס חוזה.

ב. נתונים אלה הינם בגין יזמות מגורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
567,994	<u>לקוחות ונכסים בגין חוזים</u>
(565,874)	יתרה לתחילת שנה
51,607	יציאה מאיחוד
53,727	נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
	<u>יתרה לסוף שנה</u>
413,179	<u>התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות</u>
(346,103)	יתרה לתחילת שנה
(7,865)	יציאה מאיחוד
150,928	התאמה מצטברת
210,139	התחייבויות בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה
	<u>יתרה לסוף שנה</u>

באור 9 - חייבים ויתרות חובה

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
43,102	8,808	מוסדות
81,071	83,481	שיפוי בגין תביעות
9,879	9,701	עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
2,117	1,390	מקדמות לספקים
10,046	2,573	צדדים קשורים
1,136	-	חייבים בגין מכירת מקרקעין
115	-	הלוואות לזמן קצר
34,930	13,777	חייבים ויתרות חובה אחרים
182,396	119,730	

באור 10 - מלאי אחר

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
5,499	25,232	אגרגטים, חומרי בניה ועזר
175	119	כלי עבודה
5,674	25,351	

באור 11 - מלאי בניינים למכירה

הרכב:

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
1,083,584	125,738	בניה למגורים *

* בנוגע לשעבודים - ראה באור 28.
 ** לפרטים נוספים ראה באור 17.

באור 12 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	שיעור ריבית %	
			הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
13,695	-	4.1	צמוד למדד המחירים לצרכן
-	-	10 - 7	צמוד לדולר ארה"ב
10,573	-	2.25	אחרים
24,268	-		
			נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת
8,431	-	8.1	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה - צמוד דולר ארה"ב (1)
32,699	-		

(1) היתרות במספרי ההשוואה הינן בגין אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2021 במסגרת פעילות חברת אפריקה מגורים שהופסקה, ראה באור 4 לעיל.

באור 13 - מסים על ההכנסה

א. להלן פרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות:

1. שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2019-2021 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 ולחלק מחברות הבת שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018. ליתרת החברות המאוחדות שומות מס סופיות בישראל (לרבות שומות שנחשבות כסופיות על פי דין), עד וכולל שנת המס 2016.

ג. חברות הקבוצה בחו"ל נישומות על פי חוקי המס באותן מדינות ובהתאם לכך חושבו ההפרשות למסים, המסים הנדחים וההפסדים להעברה לשנים הבאות.

ד. הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות, אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים הינו 297,201 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 13 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים על ההכנסה הכלולים בדוח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
3,892	16,108	38,804	הוצאות (הכנסות) מסים
912	1,519	1,968	בגין התקופה השוטפת
2	(6,386)	(2,310)	מסים נדחים
4,806	11,241	38,462	מסים שנים קודמות
			מסים על ההכנסה

ו. 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 2019 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
58,048	110,631	170,648	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח רווח והפסד
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס העיקרי
13,351	25,445	39,249	מס מחושב לפי שיעור מס עיקרי
700	754	1,575	הוצאות לא מוכרות
786	-	3,554	הפסדים לצרכי מס בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(5,647)	(3,755)	(1,543)	ניצול הפסדים משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(1,227)	(4,904)	-	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות שבגינם לא נרשמו מסים נדחים, נטו
(107)	(24)	(1,158)	חברות מאוחדות בחו"ל והכנסות חייבות בשיעור מס מיוחד
(3,398)	-	-	שינויים בהפרשיים זמניים שלא מוכרים בגינם מסים נדחים
2	(6,386)	(2,310)	מסים בגין שנים קודמות
-	(1,122)	-	השפעת שיעורי מס בהטבה
346	1,233	(905)	אחרות
(8,545)	(14,204)	(787)	
4,806	11,241	38,462	

1. ההרכב:

2. סיווג המסים הנדחים בדוח על המצב הכספי:

ח. נכסי מסים נדחים שלא הוכרו

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

- 46 -

באור 14 - חברות מוחזקות

א. חברות מוחזקות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות

1. פעילויות משותפות

לחברה מספר פעילויות משותפות כדלהלן:

- (א) "דנייה 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 17'ג' להלן.
- (ב) "דנייה 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.
- (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 29'ב'2.
- (ד) "דנייה אפקון" – הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2021 ביחד עם חברת אפקון בניה בע"מ לביצוע עבודות להקמת פרויקט למסחר ומשרדים "ביג פאשן מתחם הרב מכר". לחברה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.
- (ה) "אלקטרה-דנייה – ביצוע לנדמארק", הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2019 לביצוע פרויקט משרדים ומגורים בתל אביב. לחברה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 29'ב'4.

2. חברות כלולות ועסקאות משותפות

א. חברות כלולות ועסקאות משותפות שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה:

ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר אלפי ש"ח	חלק הקבוצה בסך הפסד (רווח) כולל אלפי ש"ח	
2021		
32,846	(1,716)	חברות כלולות
71,898	9,745	עסקאות משותפות
2020		
324,970	(6,501)	חברות כלולות
2019		
183,213	4,469	חברות כלולות

באור 14 - חברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מוחזקות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות (המשך)

2. חברות כלולות (המשך)

ב. הרכב הלוואות שניתנו לחברות כלולות :

ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר 2021	ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
פריים בתוספת 1%	21,766	202,220
	-	88,497
	(373)	(16,966)
	21,393	273,751

שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות
 עלות השקעה
 רווחים (הפסדים) שנצברו ממועד הרכישה

ב. חברות בנות

1. חברות בנות כולל ישויות מובנות מאוחדות

(א) לפירוט בדבר ישויות הקבוצה ראה באור 42 להלן.

(ב) צירוף עסקים שאירע במהלך התקופה השוטפת :

בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2021 רכשה חברת גאודניה (שהיתה באותו מועד חברה כלולה של החברה) 50% ממניותיה (להלן: "מועד הרכישה"). העסקה הנ"ל בוצעה בדרך של רכישה עצמית של מניות שהוחזקו על ידי צד ג' ("השותף"). כתוצאה מהרכישה, הגדילה החברה את שיעור החזקתה בחברת גאודניה מ- 50% ל- 100%. תרומתה של חברת הבת להכנסות הקבוצה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, הסתכמה לסך של 33 מיליוני ש"ח. ההנהלה מעריכה כי אילו נעשתה הרכישה כבר ביום 1 בינואר 2021, סכום התרומה להכנסות בדוח רווח והפסד המאוחד היה בסך 143 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהעליה לשליטה, החברה הכירה ברווח של כ- 10.5 מיליוני ש"ח. סכום זה הוכר כהכנסות אחרות בדוח רווח והפסד. להלן נתונים בדבר התמורה שהועברה מגאודניה לפי מרכיביה השונים, הנכסים וההתחייבויות שהוכרו במועד הרכישה :

תמורה שהועברה מגאודניה :

אלפי ש"ח	מזומן
17,000	
3,132	רכוש קבוע
20,132	

באור 14 - חברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות בנות (המשך)

1. חברות בנות כולל ישויות מובנות מאוחדות (המשך)

(ב) צירוף עסקים שאירע במהלך התקופה השוטפת: (המשך)

נכסים והתחייבויות מזהים שנרכשו:

30/9/2021 אלפי ש"ח	
48,683	נכסים שוטפים
29,583	נכסים לא שוטפים
38,911	התחייבויות שוטפות
589	התחייבויות לא שוטפות
<u>38,766</u>	שווי הוגן נכסים מזהים, נטו

קביעת השווי ההוגן

להלן מידע בדבר האופן בו קבעה הקבוצה את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

רכוש קבוע
השווי ההוגן של פריטי רכוש קבוע מבוסס על שווים בשוק.

תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה:

אלפי ש"ח	
<u>8,234</u>	מזומנים ושווי מזומנים של החברה הבת

2. פרטים בדבר דיבידנדים מחברות מאוחדות שנתקבלו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
37,105	28,005	-	מחברות מאוחדות

באור 14 - 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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
43.99%	0.00%	שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,684,161	-	נכסים שוטפים
2,146,910	-	נכסים שאינם שוטפים
1,483,269	-	התחייבויות שוטפות
1,230,967	-	התחייבויות שאינן שוטפות
1,116,835	-	סה"כ נכסים נטו
491,486	-	הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה
1,331,298	-	הכנסות
102,137	-	סה"כ רווח נקי לשנה
44,462	-	רווח שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(221,339)	-	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(36,470)	-	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
301,252	-	תזרים מזומנים מפעילות מימון ללא דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
(21,995)	-	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
21,448	-	סה"כ גידול במזומנים ושווי מזומנים

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 38ט'.

בסוף שנת 2021, השלימה החברה רכישת קרקע מצד שלישי בעיר בוקרשט בעלות כוללת של 8.1 מליון אירו. החברה נמצאת בהליך הוצאת תב"ע מול הרשויות.

באור 14 - 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. (להלן: "דניה פולין"), המוחזקת באמצעות חברת Danya Cyprus מאוגדת בקפריסין, שהינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

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 לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, אשר פועלים בשוק הנדל"ן בניו-יורק (להלן: "החברות האמריקאיות"), בקשר למספר פרויקטים לבניית מבני מגורים בניו-יורק.

דניה סיבוס בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 15 - רכוש קבוע

עלות:	מתקנים וציוד בניה אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	קרקע אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2020	294,892	51,394	34,838	43,111	15,356	439,591
תוספות בגין נכסי זכות שימוש	-	27,748	-	-	-	27,748
תוספות	13,527	214	1,493	-	409	15,643
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(207)	3	(39)	-	-	(243)
גריעות	(16,779)	-	-	(9,363)	-	(26,142)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	291,433	79,359	36,292	33,748	15,765	456,597
יתרה ליום 1 בינואר 2021	291,433	79,359	36,292	33,748	15,765	456,597
תוספות בגין נכסי זכות שימוש	-	25,516	-	24,100	-	49,616
תוספות	24,045	23	641	-	97	24,806
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(2,207)	(47)	(37)	-	-	(2,291)
איחוד לראשונה	99,031	-	193	-	364	99,588
יציאה מאיחוד	(3,289)	-	(20,828)	-	-	(24,117)
גריעות	(4,757)	(103)	-	-	-	(4,860)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	404,256	104,748	16,261	57,848	16,226	599,339
פחת שנצבר:						
יתרה ליום 1 בינואר 2020	231,930	18,464	27,284	6,413	13,171	297,262
פחת בגין נכסי זכות שימוש	-	23,550	-	6,333	-	29,883
תוספות	16,224	212	1,514	-	688	18,638
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(189)	6	(32)	-	-	(215)
גריעות	(10,380)	-	-	-	-	(10,380)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	237,585	42,232	28,766	12,746	13,859	335,188
יתרה ליום 1 בינואר 2021	237,585	42,232	28,766	12,746	13,859	335,188
פחת בגין נכסי זכות שימוש	-	28,143	-	6,633	-	34,776
תוספות	17,585	218	395	-	514	18,712
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(2,720)	(152)	(33)	-	-	(2,905)
איחוד לראשונה	71,248	-	109	-	120	71,477
יציאה מאיחוד	(3,171)	-	(17,181)	-	-	(20,352)
גריעות	(4,563)	-	-	-	-	(4,563)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	315,964	70,441	12,056	19,379	14,493	432,333
יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2020	62,962	32,930	7,554	36,698	2,185	142,329
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020	53,848	37,127	7,526	21,002	1,906	121,409
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	88,292	34,307	4,205	38,469	1,733	167,006

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 2021 הינה כ- 69.4 מיליון ש"ח. להלן מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים:

באור 15 - רכוש קבוע (המשך)

א. הכרה בנכסי זכות שימוש של יישום לראשונה של IFRS16 (המשך)

1. הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות לסינג 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 ואו ביטול בהסכמים עם חברות הליסינג אשר וודאי באופן סביר שימומשו.
2. הקבוצה חוכרת שטחי מקרקעין לתקופה של בין 1-4 שנים, אשר בהן היא מציבה את מבני האחסנה.

ב. למידע בדבר סך ההתחייבויות בגין חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2020, ראה באור 21 ו-באור 26.

באור 16 - 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	
<u>עלות</u>				
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
48,563	1,989	60,667	111,219	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	-	1,394	1,394	תוספות
-	-	(67)	(67)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(48,563)	(1,989)	-	(50,552)	יציאה מאיחוד
-	-	61,994	61,994	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
<u>פחת שנצבר</u>				
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
23,419	1,989	57,888	83,296	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	-	1,366	1,366	תוספות
-	-	(69)	(69)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(23,419)	(1,989)	-	(25,408)	יציאה מאיחוד
-	-	59,185	59,185	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
27,401	-	2,945	30,346	יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2020
25,144	-	2,779	27,923	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
-	-	2,809	2,809	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

באור 17 - מלאי מקרקעין

א. הצגה בדוח על המצב הכספי :

2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	
66,390	1,421,389	מקרקעין בבעלות
-	81,635	מקרקעין בחכירה
-	25,984	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
66,390	1,529,008	
-	17,542	

כולל עלויות אשראי שהונו במהלך תקופת הדיווח

ב. יתרות מלאי המקרקעין במספרי ההשוואה ליום 31/12/20 הינן חלקן בגין פעילות שהופסקה כתוצאה מאיבוד השליטה בחברת אפריקה מגורים. לפרטים נוספים ראה באור 4 לעיל.

ג. 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 בניינים למכירה.

(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: "יחידות 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 ש"ח למ"ר (לא כולל מע"מ). במהלך חודש פברואר 2021, התקבל היתר בניה מלא מרשות מקרקעי ישראל.

ד. **מחיר למשתכן דניה-אפריקה מתחם הנרקיסים, ראשל"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: "יחידות 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 ואפריקה 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 31.12.2021 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

תוצאות הפעילות בקשר עם הפרויקט מוצגות במסגרת שותפות אמדס אשר מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים ראה באור 4 לעיל.

באור 17 - מלאי מקרקעין (המשך)

ה. **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 31.12.2021 הפרויקט הסתיים.

תוצאות הפעילות בקשר עם פרויקט מוצג במסגרת שותפות אמדס אשר מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים ראה באור 4ב' לעיל.

ו. **מחיר למשתכן דניה - מתחם אשקלון, עיר היין** - ביום 21.5.2018 הגישה 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 הצעתה של החברה 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/מ"ר (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 ריבית 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.

במהלך חודש אפריל 2021 התקבל היתר בניה מלא מרשות מקרקעי ישראל והפרויקט נמצא בשלבי ביצוע ושיווק מתקדמים.

באור 18 - נדל"ן להשקעה

היתרות בגין נדל"ן להשקעה במספרי ההשוואה ליום 31/12/20 הינן בגין פעילות שהופסקה כתוצאה מאיבוד השליטה באחזקה בחברת אפריקה מגורים. לפרטים נוספים ראה באור 4 לעיל.

באור 19 - 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 39, בדבר מכשירים פיננסיים.

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	ריבית נקובה %	
56,696	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים:
637,078	22,406	1.8-3.2	משיכות יתר
			אשראי לא צמוד
			חלויות שוטפות:
422,467	-		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
129,799	-		חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,246,040	22,406		

היתרות בגין אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים במספרי ההשוואה ליום 31/12/20 כוללות יתרות בגין פעילות שהופסקה כתוצאה מאיבוד שליטה באחזקה בחברת אפריקה מגורים. לפרטים נוספים ראה באור 4 לעיל.

ב. יתרת האשראי ליום 31 בדצמבר 2021 הינה 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 20 - ספקים וקבלני משנה

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
19,464	19	המחאות לפרעון
672,019	544,112	ספקים וקבלני משנה
322,335	348,591	הפרשה להשלמת עבודות
1,013,818	892,722	

באור 21 - זכאים ויתרות זכות

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
64,337	61,822	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
13,660	19,536	מוסדות
22,375	13,606	הוצאות לשלם
41,320	6,903	התחייבויות לצדדים קשורים (1)
19,923	20,530	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
35,406	15,303	זכאים אחרים ויתרות זכות
197,021	137,700	

(1) היתרות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

באור 22 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
19,446	-	במסגרת עסקאות תמ"א 38
56,365	-	במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה
2,127	-	אחרות - צמוד מדד
77,938	-	

- ב.** היתרות במספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2020 הינן בגין פעילות מופסקת ונובעות מהתחייבויות 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 28.

באור 23 - הפרשות

הרכב

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות (2) אלפי ש"ח	אחריות (1) אלפי ש"ח	
257,127	135,426	121,701	יתרה ליום 1 בינואר 2021
58,011	17,957	40,054	הפרשות שנוצרו במהלך השנה
(27,203)	(6,988)	(20,215)	הפרשות שמומשו במהלך השנה
(15,468)	(5,108)	(10,360)	הפרשות שבוטלו במהלך השנה
272,467	141,287	131,180	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(1) **אחריות** - ההפרשה לאחריות מתבססת על אומדנים שנערכו על פי ניסיון עבר נצבר.
(2) **תביעות משפטיות** - בדבר תביעות משפטיות ראה באור 29 א' לדוחות הכספיים.

באור 24 - אגרות חוב

היתרות בגין אגרות החוב במספרי ההשוואה ליום 31/12/2020 הינן בגין פעילות מופסקת שהופסקה כתוצאה מאיבוד שליטה באחזקה בחברת אפריקה מגורים. לפרטים נוספים ראה באור 4 לעיל.

באור 25 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	
-	676,137	הלוואות לזמן ארוך (ראה סעיף ה' להלן)
-	54,552	אשראי בגין ליווי פיננסי של מלאי מקרקעין
-	730,689	
-	(422,467)	בניכוי חלויות שוטפות
-	308,221	

ב. למידע בדבר בטחונות ושעבודים, ראה באור 28.

ג. למידע בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה באור 29א'12.

ד. 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 משמש כסוכן וכגוף המלווה חתם על הסכם ההלוואה מול החברה (בגיבוי ערבות של CCECC על חלקה בפעילות המשותפת) 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. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ההלוואה הוחזרה במלואה.

ה. יתרות ההלוואה לזמן ארוך במספרי ההשוואה ליום 31/12/2020 כוללות יתרות בגין פעילות שהופסקה כתוצאה מאיבוד השליטה בחברת אפריקה מגורים. לפרטים נוספים ראה באור 4 לעיל.

באור 26 - הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	שיעור ריבית %	
132,005	-	1.45-3.73	הלוואות מאחרים
36,429	-	1.6	הלוואות מאחרים
9,840	-	8	התחייבות בגין הסדר חכירה מימונית - צמוד למדד
55,617	70,805	2.10-4.52	התחייבות בגין חכירה
(19,923)	(20,529)		בניכוי חלויות שוטפות של התחייבות חכירה
(3,349)	-	1.45-8	בניכוי חלויות שוטפות
210,619	50,276		

היתרות בגין הלוואות מאחרים במספרי ההשוואה ליום 31/12/20 כוללות יתרות בגין פעילות שהופסקה כתוצאה מאיבוד שליטה באחזקה בחברת אפריקה מגורים. לפרטים נוספים ראה באור 4 לעיל.

ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של התחייבויות פיננסיות אחרות:

ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
20,529	2022 - חלות שוטפת
18,770	2023
18,997	2024
6,406	2025
6,103	שנה חמישית ואילך
50,276	
70,805	

* בשנת 2021 תזרים המזומנים מפרעון התחייבות בגין הסדר החכירה עומד על 36,125 אלפי ש"ח.

באור 27 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה.

א. הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

ליים בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	ליים בדצמבר 2021 אלפי ש"ח
70,986	76,390
57,212	66,160
13,774	10,230
13,774	10,230
13,774	10,230

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 %	2021 %
2.1	2.2
2.1	2.2
1.4	2.7

שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר

תשואה צפויה על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר

שיעור עלויות שכר עתידיות

ההנחות בדבר שיעור התמורות העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמורות מקובלים. שיעור התשואה ארוך הטווח הכולל הצפוי על נכסים שווה לריבית ההיוון.

ג. הסכמים קיבוציים

החברה חברה בהתאחדות הקבלנים והבוניינים בישראל, 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 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:

(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, ובלבד שהעלות הכוללת של המעסיק לרכיב התגמולים והכיסוי הביטוחי יחד לא יעלה על 7.5% מהשכר המבוטח); 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.

באור 27 - 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 (עובדי בנין ושיפוצים שאינם מנהלי עבודה) – עובדים בעלי ותק ענפי 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 חשבוננו. עובדים בעלי ותק ענפי של 6 שנים או יותר יהיו זכאים להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבוננו.
- (4) יודגש, כי במסגרת ההסכם הקיבוצי נקבעו הוראות מיטיבות נוספות בנוגע לזכויות עובדי בנין ושיפוצים ומנהלי עבודה הנגזרות מוותק ענפי בענף הבניה דוגמת חופשה והבראה. כמו כן, נקבעו הוראות מיטיבות נוספות הנוגעות לצבירת וניצול מחלה, שי לחג, חגים, חופשות מיוחדות, ימי בחירה ועוד.
- 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 28 - שעבודים ובטחונות

2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח
22,406	1,571,658
-	363,933

התחייבויות מובטחות של החברה:

היקף אשראי המובטח בשעבוד לרבות אשראי בגין ליווי פיננסי
 ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

- א. כבטוחה להעמדת אשראים שקיבלה החברה מתאגיד בנקאי, שיעבדה החברה עד ליום 25.2.21 את זכויותיה בחברת אפריקה מגורים (ראה באור 25ה'). בנוסף, כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלה החברה מבנקים, שועבדו זכויותיה של החברה 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 הדירור וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.
- ב. במסגרת מתווה המימון שגובש עם הגופים המממנים שיעבדה החברה מזומנים לגופים המממנים בשווי של כ- 180 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 29א'13 להלן.

באור 29 - 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, 2021 וליום 31 בדצמבר 2020, סך הערבויות (לא כולל ערבויות טיב עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות) שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 1,092 מיליון ש"ח וכ- 980 מיליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום 31.12.20	ליום 31.12.21	
963.1	1,078.1	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
0.6	0.7	ערבויות חברת האם
16.7	13.6	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים **
980.4	1,092.4	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- 13 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021 ושל כ- 18 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 6 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021 ובכ- 8 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020.
- ** 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 31.12.2021 עומדת על סך של כ- 619 מיליון ש"ח וכ- 323 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020.

2. כנגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו, נכון ליום אישור הדוחות הכספיים, תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 330 מיליון ש"ח 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- 58 מיליון ש"ח (מתוכם סך ההפרשות בגין ליקויי בניה, מסתכמות בסך של כ- 41 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 השתתפות העצמית בלבד, בסכומים לא מהותיים. בגין התביעות המכוסות על ידי הביטוח, ערכה החברה הפרשות מתאימות וזקפה שיפוי בגין ההפרשות כאמור בסך של כ- 85 מיליון ש"ח (לענין הפרשה בנוגע לקריסת חניון הברזל, ראה סעיף 3 להלן).

3. ביום 5.9.2016, במהלך ביצוע עבודות ההקמה של חניון "הברזל" (להלן: "החניון") ברמת החייל, תל-אביב, עבור אפי נכסים (להלן "הזכין"), קרסו חלקים מהחניון ("האירוע"). בעקבות הסכמות במהלך שנת 2017 בין הזכין לחברה ולעיריית ת"א חודשו עבודות הקמת החניון ובסוף חודש אוקטובר 2020 נמסר הפרויקט לזכין לאחר שהתקבל אשור אכלוס ולמיטב ידיעת החברה, הפעלתו של החניון החלה בסמוך לאחר מכן.
- החברה הגיעה להסכמה עם חברת הביטוח על גובה השיפוי בקשר לנזק הרכוש, שנבע כתוצאה מהאירוע, סכום השיפוי התקבל בידי הבנק המממן מטעם המזמין ושימש את החברה בהמשך עבודת ההקמה מחדש.

באור 29 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

3. (המשך)
בנוסף יצויין כי החל מחודש ספטמבר 2016 התנהלה חקירת אירוע קריסת חניון הברזל על ידי משטרת ישראל. 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.
יצויין, שהתביעות והחשיפות בקשר עם פגיעות נפש ונזקי גוף, ועלויות נלוות נוספות, מתנהלות מול חברות הביטוח באופן שוטף.
במהלך חודש נובמבר 2021 התקשרה החברה עם אפי נכסים בתוספת להסכם הקבלנות בקשר עם חניון הברזל (להלן: "החניון"), במסגרתה הוסכם בין הצדדים מנגנון הפיצוי בגין אירוע קריסת החניון והאיחור בהשלמת החניון (להלן: "התוספת").
בהתאם להוראות התוספת, נקבע, בין היתר, סכום פיצוי לאפי נכסים של בין 23 ל- 31 מליון ש"ח, אשר יקבע, בין היתר, בהתבסס על רווחי אפי נכסים מהחניון בתקופה של שנה קלנדארית. כמו כן, בהתאם להוראות התוספת נקבעו הוראות ביחס לסעדים שיתקבלו מעיריית ת"א בגין הפרויקט, ככל שיתקבלו.
החברה, עפ"י אומדנים שביצעה, אינה נדרשת לעדכן את ההפרשה שזקפה בעבר בגין הנזקים וההוצאות הצפויות.
4. בקשר לפרויקט הקמת נמל שדה התעופה רמון בתמנע ואשר בגינו זקפה החברה הפסד מצטבר של כ- 94 מיליון ש"ח, נכללו הכנסות לקבל ממזמין העבודה, רשות שדות התעופה (להלן: "רש"ת" או "הרשות"), אשר הסתמכו על הסכמות שהגיעה החברה עם נציגי רש"ת. למועד הדוח נודע לחברה כי ההסכמות כאמור לא אושרו ע"י הגורמים הנדרשים ברש"ת. לאור האמור, החברה נערכת לפעול במישורים הנדרשים על מנת לעמוד על קבלת מלוא זכויותיה בפרויקט, לרבות בדרך של פנייה להליכים משפטיים. להערכת החברה אומדן ההכנסות כפי שנוקף בפרויקט ואשר תואם את אותן הסכמות הינו אומדן מהימן גם בנסיבות הנוכחיות.
ביום 18 בפברואר 2021 הגיש קבלן משנה של החברה תביעה כנגד החברה והרשות בה נטען כי על החברה והרשות לשפות את קבלן המשנה בגין נזקים שונים שנגרמו לו במסגרת ביצוע עבודות שביצע בפרויקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע וכן בגין עבודות שביצע בפרויקט ואשר לטענתו התמורה בגין טרם שולמה לו, בסך של כ-97 מיליון ש"ח. למועד הדוח הוגש כתב הגנה על ידי החברה וכן תביעה שכנגד כנגד הקבלן בסכום של 60 מיליון ש"ח וכן הודעת צד ג' כנגד הרשות על מלוא סכום התביעה. רש"ת הגישה בקשה להגשת הודעת צד ג' כנגד החברה, לאור כך שזו לא הוגשה על ידה במועד, ובקשה זו אושרה לאחר מועד הדוח על ידי בית המשפט. יחד עם זאת, להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועצי המשפטים, 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 שכנגד ו/או הודעת צד ג' ו/או כל הליך מתאים אחר ככל שיינקט, בין אם מישור היחסים מול התובעת ובין אם במישור היחסים מול הרשות. לפיכך בדוחות כספיים אלו לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.
יצוין כי למועד זה, החברה מנהלת גם מספר תביעות של קבלני משנה בקשר עם הפרויקט ולהערכתה, ביצעה הפרשה נאותה בגין מכלול התביעות כאמור (ראה גם סעיף 5 להלן).
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 מיליון 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 נשוא התביעה. החברה בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועצי המשפטים, כללה, במסגרת הדוחות הכספיים, הפרשה נאותה בספריה.

באור 29 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

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- 32 מיליון דולר.
- דנייה ארה"ב הגישה דרישות לשיפוי לקבלני משנה ולחברות הביטוח שלהם. חלק מקבלני המשנה / חברות הביטוח קיבלו את הדרישה, וחלקם דחו את הדרישה או עדיין בוחנים אותה. בנוסף הגישה דנייה ארה"ב הודעות צד ג' כנגד קבלני משנה רלוונטיים.
- 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 והליך ערעור זה מצוי בהתנהלות.
- לדנייה ארה"ב כיסוי ביטוחי בגין האירועים הנ"ל. עם זאת, ישנן טענות מסוימות שאינו 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 המשפטיים, יותר צפוי מאשר לא כי דנייה ארה"ב לא תידרש למשאבים כלכליים בסכומים שהינם מהותיים על מנת לסלק את התביעה. יחד עם זאת, בדוחות כספיים אלו נכללה הפרשה הנדרשת בגין ההוצאות הצפויות לתביעות הנ"ל.
8. ביום 25 ביוני 2020 הגיש קבלן משנה (להלן: "קבלן המשנה") כתב תביעה נגד החברה ונגד אסותא אשדוד בע"מ (אשר יכנו 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.
- 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. כתב ההגנה הוגש ביום 22 בדצמבר 2020. בנוסף, דנייה שמרה על זכותה לקיזוז סכומים בהתאם להסכמים בין הצדדים. נכון למועד הדו"ח, נקבע מועד לדיון קדם משפט ליום 16.3.2022.
- להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהתבסס על יועציה המשפטיים, 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 שולם במלואו. לגבי המנכ"ל, הסדר הטיעון כלל הרשעה בעבירה מופחתת בהתאם להוראת חיקוק של מנהל פעיל שהפר חובתו לפקח ולעשות כל שניתן למניעת העבירה.

באור 29 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

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.
לאחר שנשקלה העמדתם לדין של החברה, מנכ"ל החברה ומנהל נוסף בקבוצת דנייה סיבוס בנושא, לרבות קיומו של שימוע בעניינם, הודיעה הפרקליטות ביום 6 ביולי 2021 על סגירת התיק בעניינם של החברה, מנכ"ל החברה והמנהל הנוסף.

11. ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בחודש פברואר 2021 אישרה החברה את התקשרותה בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, אשר היתה 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, עבורה 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.

באור 29 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

11. ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה (המשך)

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (המשך)

(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.

לאחר תאריך המאזן אישרה החברה את התקשרותה בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה והדירקטורים, אשר הינה בתוקף עד ליום 30 ביוני 2023 בתנאים דומים לפוליסה המתוארת לעיל.

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.

באור 29 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

12. אמות מידה פיננסיות

א. למועד הדוח, הגיעה החברה להסכמות עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים") על מתווה מימון חדש ("מתווה המימון החדש").

במסגרת מתווה המימון החדש, מרבית האשראי יועמד לחברה כמסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות, בהיקף כולל של כ- 1.5 מיליארד ש"ח. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תלוי בהסכמות עם אותו מממן, ובבטוחות שהועמדו לטובתו באופן פרטני, ככל והועמדו. למועד הדוח, סך הבטוחות שהחברה צפויה להעמיד על פי ההסכמות הינו כ- 180 מיליון ש"ח ולא נדרש להעמיד את מניות אפריקה מגורים כבטוחה. עוד סוכם במסגרת מתווה המימון החדש כי החברה תתחייב לכל הגופים המממנים לאמות מידה הפיננסיות המתוארות להלן.

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 המאוחד, לא יפחת בכל עת מסך של 500 מיליון ש"ח או משיעור של 18% מסך הנכסים.
- (2) לחברה לא יהיה הפסד נקי (עפ"י הגדרתו בהסכמים מול הגופים המממנים) 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.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

באור 29 - 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 2021	כניסות לצבר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
10,090	4,666	ישראל
36	34	רומניה
77	96	ארה"ב
18	-	פולין
10,221	4,796	סה"כ

(1) צבר ההזמנות כולל סך של 560 מליון ש"ח עבור אפריקה מגורים ו/או שותפות של אפריקה מגורים.
(2) ייתרת הצבר אינה כוללת סך של כ- 836 מליון ש"ח, חלקה של החברה ביתרת הצבר של שותפות כלולה, לביצוע פרויקט התקשוב. ראה גם באור 4.29.
לענין פרויקט הנתיבים המהירים שנכלל בצבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2021, ראה באור 9.29.
ההכנסות הצפויות הינן סך של כ- 4,257 מליון ש"ח בשנת 2022, סך של כ- 3,622 מליון ש"ח בשנת 2023, סך של כ- 1,710 מליון ש"ח בשנת 2024, סך של כ- 632 מליון ש"ח בשנת 2025 ואילך.

- (ב) בשנת 2021 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 603 יחידות דיור בהיקף של כ- 725 מליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 506 מליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 398 מליון ש"ח.

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה (לא כולל חברות כלולות) במצטבר כ- 13 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 23.1 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 29 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

2. (המשך)

תקופת הביצוע המקורית היתה 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. 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. נ 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, סוכם 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. הפרויקט מצוי בשלבי השלמה, לרבות מסירה של חלק מהמקטעים והחברה צופה כי המיזם המשותף יעמוד בלוחות הזמנים המעודכנים שנקבעו בהסכם שצוין לעיל, לביצוע אבני הדרך עד להשלמה מלאה של 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 25.6.2018 נמסר למציעה, אפי נכסים, ביחד עם שותפה צד ג', (להלן: "חברת הפרויקט") על זכייתה במכרז.

באור 29 - 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. במהלך תקופת הדוח הגיעו הזכיון והמדינה לתוספת להסכם הזיכיון לביצוע עבודות נוספות הכוללות תוספת בניה של 23 אלפי מ"ר, בהתאם הוארכו לוחות הזמנים להשלמת הפרויקט ב- 15 חודשים. היקף הביצוע הכולל של הפרויקט נאמד בכ- 1.9 מליארד ש"ח (חלק החברה כ- 950 מליון ש"ח). סך העבודות בפרויקט עד וכולל שנת 2021 הסתכמו בסך של כ- 225 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 113 מליון ש"ח).
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 בתוכן 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 ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), 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 יח"ד 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 יח"ד, מתוכן 30 יח"ד בר השגה. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות תהא כ- 555 מליון ש"ח. העבודות צפויות להימשך כ- 5 שנים.

באור 29 - 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 וגישור 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 להמשך כ-3.5 שנים.
9. 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 צפויה לעמוד על סך של כ-555 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדן), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-5 שנים.
10. ביום 12 באפריל, 2021 קיבלה החברה הודעה לפיה הצעה משותפת שהגישה ביחד עם צד שלישי (שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה) ("השותף"), נבחרה כהצעה הזוכה במסגרת הליך בקשה לקבלת הצעות אליה ניגשו הצדדים יחדיו. במסגרת הזכייה, נבחרו החברה והשותף לשמש כקבלן ראשי לביצוע שלד עבודות שלד ועבודות גמר בפרויקט הכולל מגדל משרדים בן 45 קומות, שטחי מסחר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות עבור המזמין (שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה), בתמורה לסך כולל של כ-520 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה כ-260 מיליון ש"ח). התקופה להקמת הפרויקט הינה כ-40 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה, אשר נמסר ביחד עם הודעת הזכייה.
11. ביום 24 במאי 2021, התקשרה החברה עם אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ ("אזורים") לביצוע פרויקט פינני ובינוי בשני מגרשים בבת ים, הכולל עבודות חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 714 יח"ד, 2 מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת קרקעי משותף בן 4 קומות ושטחי פיתוח ("פרויקט Moment"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט Moment צפויה לעמוד על כ-690 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדן), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.
12. ביום 10 ביוני 2021, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע פרויקט ברמת גן, הכולל הקמת מגדל משרדים בן 45 קומות מעל 2 קומות מסחר וחניון תת קרקעי קיים, לרבות השלמת עבודות גמר ומערכות בקומות המסחר והחניון ("הפרויקט"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-250 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדן), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.
13. ביום 25 ביולי 2021, התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות בע"מ ("אאורה השקעות") לפיו תבצע החברה פרויקט בשכונת נופי בן-שמן שבמזרח העיר לוד, הכולל הקמת 8 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 500 יח"ד, מרתפי חנייה וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר ("פרויקט בן שמן"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט בן שמן צפויה לעמוד על כ-400 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדן), אשר תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ-3 שנים ("הפרויקט"). כמו כן, החברה העניקה אופציה לאאורה השקעות לבצע את שלב ב' של פרויקט בן שמן, להקמת 102 יח"ד, וזאת במחירי ההתקשרות בפרויקט הנוכחי.

באור 29 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

14. ביום 28 ביולי 2021 התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות לפיו תבצע החברה את שלב ב' בפרויקט פינני ובינוי ברמת השרון, הכולל בין היתר, עבודות הריסה, חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 448 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרויקט רמת השרון"). יצוין כי החברה מבצעת היום את שלב א' בפרויקט רמת השרון. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט רמת השרון צפויה לעמוד על כ- 446 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.

15. 'פרויקט הנתיבים המהירים' - בין החברה לבין נתיב לעיר בע"מ ("הזכיין"), החברה הזוכה במכרז שהוציאה מדינת ישראל ("המזמינה") למימון, תכנון, הקמה ותפעול של מערך הנתיבים המהירים בגוש דן ("הפרויקט"), אשר לפידות הינה מבעלי מניותיה, קיימת הסכמה לפיה תבצע החברה עבודות הנדסה אזרחית כחלק מהקמת הפרויקט על ידי הזכיין. על פי ההסכמות כאמור, חלקה של החברה בעבודות עתיד לכלול הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ואת עבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541, בהיקף כולל של כ- 903 מיליון ש"ח. יצוין כי למועד דוח זה, טרם גובשו סופית הסכמי הביצוע בין הזכיין או מי מטעמו לבין החברה.

ביום 18.8.2021 החברה התקשרה בהסכם מותנה עם לפידות, במסגרתו יועברו לחברה מלוא החזקותיה של לפידות בזכיין, המהוות 25% מהון המניות המונפק והנפרע של הזכיין, וכן מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של לפידות בקשר עם הזכיין והפרויקט, כנגד החזר הוצאות שהשקיעה לפידות בקשר עם הפרויקט והתחשבות נוספת כפי שתקבע בין הצדדים. יתרת הזכויות בזכיין מוחזקות ע"י אלקטרה זכינות בע"מ, אלקטרה אפיקים בע"מ ונהור נתיבי תחבורה בע"מ, בחלקים שווים (25% כל אחד). במסגרת העברת החזקות כאמור, יועברו גם מלוא זכויותיה וחובותיה של לפידות בקבלן ההקמה של הפרויקט, כך שלאחר העברת הזכויות, יוחזק קבלן ההקמה על ידי החברה ועל ידי אלקטרה תשתיות בע"מ, בחלקים שווים (50% כל אחד).

למיטב ידיעת החברה, במסגרת הפרויקט, הזכיין יתכנן, יממן, יקים ויתפעל, בין היתר, חניוני חנה וסע במחלפים מבוא איילון ושפיים, וכן מערך היסעים לתחנות שונות מהם לגוש דן, רשת נתיבי אגרה מהירים באורך של כ-75 ק"מ לאורך תוואי כביש 20 וכביש 2, מערכות אגרה וגבייה וכבישים שונים שיתחברו לחניונים, על פני תקופת זיכיון של כ-14 שנים (כולל תקופת הקמה של 3-4 שנים), הכל בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון שנחתם בין המזמינה לזכיין ולאבני הדרך הקבועות בו, כאשר בכפוף לסגירה הפיננסית של הפרויקט, הזכיין יהיה זכאי לתשלומים מהמזמינה של כ- 2.5 מיליארד ש"ח במשך תקופת הזיכיון וכן לתקבולים נוספים תלויי ביקוש.

השלמת העסקה בין החברה ללפידות כפופה לתנאים מתלים, לרבות אישורה של ועדת המכרזים הבינמשרדית של משרד האוצר ומשרד התחבורה ("הוועדה הבינמשרדית") להחלפת לפידות בחברה כבעלת מניות בזכיין ובקבלן ההקמה, וכן לאישור האורגנים המוסמכים של לפידות ושל החברה לרבות האסיפה הכללית של החברה.

ביום 12.12.2021, התקבל אישור הוועדה הבינמשרדית להחלפת לפידות בחברה כבעלת מניות (25%) בזכיין בפרויקט וביום 19.1.2022 התקבל אישורה של הוועדה הבינמשרדית לכך שהחברה תשמש כקבלן ההקמה של הפרויקט לצד אלקטרה תשתיות, בחלקים שווים כאמור. ועדת הביקורת והדריקטוריון אישרו כעסקה לא חריגה לחברה, להתקשר בהסכם לביצוע עבודות מוקדמות בפרויקט בהיקף של עד 35 מיליון ש"ח, אשר יבוצעו במשותף עם חברת אלקטרה תשתיות.

באור 30 - הון

הון המניות

ליים בדצמבר 2020	ליים בדצמבר 2021	
50,000,000	50,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב
28,453,737	31,134,457	רשום
		מונפק ונפרע

באור 31 - תשלום מבוסס מניות

ביום 29 במרס 2021, הקצתה החברה לאחר קבלת אישור הדירקטוריון, 916,294 אופציות לעובדים על פי התנאים כמפורט בתכנית התגמול ההוני של החברה. על פי תכנית זו לחברה פול של 1,816,196 אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש לעד 1,816,196 מניות רגילות של החברה, מתוכן ביום 4 באפריל 2021 החברה הקצתה לכ- 358 עובדים ו- 8 נושאי משרה, ללא תמורה, 916,294 אופציות (לא רשומות) אשר היו במועד ההקצאה כ- 2.87% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה¹ במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באופן שהאופציות שהוענקו לכל ניצע כאמור תבשלה ב- 4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר שהמחיר הממוצע (כהגדרתו להלן) של מניית החברה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות כאמור תהיינה ניתנות למימוש לאחר הבשלתן, באמצעות מנגנון Cashless כמתואר בתכנית התגמול ההוני של החברה 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 החברה הקצתה 154,879 מניות (אשר היוו במועד הקצאתן כ- 0.5% מהון המניות של החברה) 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 38 לגבי דוחות הכספיים השנתיים. השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל מונטה קרלו לתמחור אופציות.

¹ ביחס ל-746,515 אופציות מחיר המימוש של האופציות היו המחיר שנקבע בהנפקה וביחס ל-182,757 אופציות מחיר המימוש של האופציות היו המחיר שנקבע בהנפקה בתוספת 10%.

באור 31 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקת של תוכניות תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד הענקת (במליוני ש"ח)	תוכנית כתבי אופציה למניות	מניות חסומות
	16.18	7.86
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:		
מחיר מניה (במועד הענקת) (בש"ח)	58	58
מחיר מימוש (בש"ח)	58-64	-
תנודתיות צפויה (ממוצע משוקלל)	31.9%-33.6%	47.9%
משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל)	4.75-6	3
שיעור ריבית חסרת סיכון	6.7%-4.8%	-
מח"מ תקופת חסימה (בשנים)	-	1.3

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס חברות השוואה הפועלות בענף. משך החיים הצפוי של כתבי האופציה נקבע בהתאם להערכת ההנהלה לגבי תקופת החזקה של העובדים בהן, בהתחשב בתפקידים בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים. שיעור הריבית חסרת הסיכון נקבע בהתבסס על מטריצת מרווח הוגן שקלית לא צמודה.

סך ההוצאה שנוקפה כהוצאת שכר במהלך שנת 2021, הסתכמה לסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח. מתוך סך הזקיפה כאמור, סך ההוצאה בגין מנכ"ל החברה הסתכמה בכ- 6 מיליון ש"ח.

באור 32 - הכנסות

א. הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

החברה הכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בסך של 248,228 אלפי ש"ח וב- 56,330 אלפי ש"ח ו- 171,728 אלפי ש"ח לשנה שנסתיימה ביום ה- 31 בדצמבר 2020 ו- 2019, בהתאמה.

ב. הכנסות מעבודות בניה למגורים, בניה שלא למגורים ותשתיות

הכנסות עלויות הפרשה להפסדים	עבודות בניה למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)	עבודות בניה למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)	עבודות תשתית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)	עבודות תשתית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)
	1,796,984	4,442,513	1,083,659	2,809,442	931,555	3,061,172
	(1,689,421)	(4,288,316)	(1,028,531)	(2,731,172)	(901,386)	(3,023,618)
	(6,803)	(13,863)	(22,178)	(32,088)	(9,573)	(94,984)
	100,760	140,334	32,950	46,182	20,596	(57,430)

באור 32 - הכנסות (המשך)

ב. הכנסות מעבודות בניה למגורים, בניה שלא למגורים ותשתיות (המשך)

הכנסות	עבודות בניה למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)	עבודות בניה למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)	עבודות תשתיות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)	עבודות תשתיות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)
הכנסות	1,398,949	4,031,962	919,056	2,339,196	768,153	2,146,953
עלויות	(1,283,781)	(3,864,345)	(889,823)	(2,300,957)	(744,959)	(2,123,758)
הפרשה להפסדים	(4,412)	(7,485)	(20,204)	(46,738)	(6,727)	(85,485)
	110,756	160,132	9,029	(8,499)	16,467	(62,290)

הכנסות	עבודות בניה למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (אלפי ₪)	עבודות בניה למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (אלפי ₪)	עבודות תשתיות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (אלפי ₪)	עבודות תשתיות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (אלפי ₪)
הכנסות	1,542,020	4,190,877	760,508	2,327,757	667,482	1,440,303
עלויות	(1,452,472)	(4,054,143)	(731,716)	(2,289,304)	(653,977)	(1,426,797)
הפרשה להפסדים	(7,645)	(10,924)	(50,523)	(125,000)	(2,272)	(78,758)
	81,903	125,810	(21,731)	(86,547)	11,233	(65,252)

באור 33 - עלויות והוצאות

שכר עבודה והוצאות נלוות	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
שכר עבודה	408,354	394,033	468,539
חומרי בניה	1,240,484	1,112,858	1,142,287
קבלני משנה	1,850,150	1,789,679	1,467,649
פחת והפחתות	52,502	48,078	44,381
קרקע	56,438	95,423	30,707
הוצאות אגרות, היטלים, אחזקה ואחרות	254,365	243,492	223,589
	3,862,293	3,683,563	3,377,152

באור 34 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
22,396	22,793	28,474	משכורות והוצאות נלוות
9,605	8,455	9,284	אחזקת משרדים וציוד
3,250	2,663	2,352	פחת והפחתות
-	(296)	-	דמי ניהול עסקי מחברת האם
(181)	765	1,500	דמי ניהול לחברה האם
6,682	9,141	11,514	הוצאות אחרות
41,752	43,521	53,124	

באור 35 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
1,513	2,996	1,800	מכירה ושיווק
1,513	2,996	1,800	

באור 36 - הכנסות והוצאות מימון

א. נזקפו לרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח
-	7	33
2,178	968	366
5,073	3,756	-
1,764	376	796
4,527	-	595
1,249	-	-
2,877	4,200	1,568
17,668	9,307	3,358
12,424	11,074	2,413
-	2,490	-
-	1,996	217
1,870	1,931	1,231
2,025	-	586
16,319	17,491	4,447
499	1,516	206
15,820	15,975	4,241
1,848	(6,668)	(883)

הכנסות מימון

מימון מס הכנסה
הכנסות ריבית מהלוואות לחברות מוחזקות
הפרשי שער, נטו
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
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 והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
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 2019 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח
(22,893)	(6,828)	(24,823)

הכנסות (הוצאות) הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

באור 37 - מגזרי פעילות עסקית

לתאריך הדו"ח על המצב הכספי, לפעילות הנמשכת של הקבוצה ארבעה מגזרים בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות:

- מגזר הבניה למגורים.
- מגזר הבניה שלא למגורים.
- מגזר התשתיות.
- מגזר ייזום וביצוע למגורים.

יחידות אסטרטגיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים בשל העובדה שהן מצריכות אסטרטגיה.

מגזר ייזום וביצוע למגורים כולל ייזום וביצוע של פרויקטים בישראל במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" וביצוע של פרויקטים בחו"ל.

עד ליום ה 31 בדצמבר 2020, החברה פעלה בחמישה מגזרי בר דיווח אך לאור איבוד השליטה באפריקה מגורים, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה איננו סוקר עוד את תוצאות מגזר הפיתוח מקרקעין (מגורים בישראל) בנפרד ועל כן נתוני המגזר הוצגו בתקופות ההשוואה במסגרת מגזרים אחרים ולא כמגזר נפרד והשפעת השותפות אמדס הוצגה בתקופת הדוח במגזר הייזום וביצוע למגורים. לפרטים נוספים בדבר השפעת איבוד השליטה באפריקה מגורים על דוחותיה הכספיים של החברה ראה באור 4.

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח

- לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 - פעילות נמשכת

הכנסות מחיצונים	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	מגזרים אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
1,796,984	1,083,659	931,555	248,228	-	-	-	-	4,060,426
-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,796,984	1,083,659	931,555	248,228	248,228	-	-	-	4,060,426
עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי *	32,943	19,183	15,887	-	-	-	-	68,013
עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי	1,663,281	1,031,526	895,072	204,401	-	-	-	3,794,280
1,696,224	1,050,709	910,959	204,401	204,401	-	-	-	3,862,293
רווח (הפסד) גולמי	100,760	32,950	20,596	43,827	-	-	-	198,133
הכנסות מימון	253	2,888	212	5	-	-	-	3,358
הוצאות מימון	817	1,004	1,219	1,201	-	-	-	4,241
פחת והפחתות חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות	25,834	15,605	13,415	-	-	-	-	54,854
רווח (הפסד) לפני מס	562	(29)	(2,249)	9,745	-	-	-	8,029
74,895	20,544	16,578	58,631	58,631	-	-	-	170,648

* עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

באור 37 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

• ליום 31 בדצמבר 2021

נכסי המגזר	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נכסי המגזר	397,082	413,412	385,718	225,939	-	-	1,422,151
השקעה בחברות כלולות	2,131	917	28,356	-	-	-	31,404
נכסים לא מזוהים							801,787
סך נכסים	399,213	414,329	414,074	225,939	-	-	2,255,342
הוצאות הוניות	11,087	6,793	8,320	-	-	-	26,200
התחייבויות המגזר	781,568	340,885	373,706	91,136	-	-	1,587,295
התחייבויות לא מזוהות							38,597
סך התחייבויות	781,568	340,885	373,706	91,136	-	-	1,625,892

• לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 - פעילות נמשכת

הכנסות מחיצונים	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	מגזרים אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
הכנסות מחיצונים	1,398,949	919,056	768,153	203,619	1,478,587	-	(914,484)	3,853,880
הכנסות מעבודות בין מגזרים	416,814	-	-	-	-	(416,814)	-	-
סך הכנסות	1,815,763	919,056	768,153	203,619	1,478,587	(416,814)	(914,484)	3,853,880
עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי *	31,809	20,664	16,182	-	-	-	-	68,655
עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי	1,672,955	889,363	735,284	186,304	1,273,577	(416,351)	(726,224)	3,614,908
סך עלויות	1,704,764	910,027	751,466	186,304	1,273,577	(416,351)	(726,224)	3,683,563
רווח גולמי	110,999	9,029	16,687	17,315	205,010	(463)	(188,260)	170,317
הכנסות מימון	8,630	3,540	4,661	181	314	-	(8,019)	9,307
הוצאות מימון	6,900	4,889	3,769	2,028	48,850	-	(50,461)	15,975
פחת והפחותות	23,014	15,119	12,637	-	1,470	-	(1,499)	50,741
חלק החברה ברווחי חברות כלולות	548	696	6,972	-	2,607	-	(17,324)	(6,501)
רווח מגזרי לפני מס	90,453	(3,759)	16,127	13,831	124,575	(463)	(130,133)	110,631

* עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

באור 37 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

• ליום 31 בדצמבר 2020

נכסי המגזר	עבודות בניה למגזרים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגזרים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגזרים אלפי ש"ח	מגזרים אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נכסי המגזר	360,034	285,407	271,795	691,470	3,747,298	(3,312)	-	5,352,692
השקעה בחברות כלולות	1,508	990	52,647	-	-	-	-	55,145
נכסים לא מזוהים	-	-	-	-	-	-	-	440,903
סך נכסים	361,542	286,397	324,442	691,470	3,747,298	(3,312)	-	5,848,740
הוצאות הוניות	7,093	4,829	3,895	14	1,121	-	-	16,952
התחייבויות המגזר	814,767	240,007	213,437	376,840	2,719,320	3,312	-	4,367,683
התחייבויות לא מזוהות	-	-	-	-	-	-	-	187,152
סך התחייבויות	814,767	240,007	213,437	376,840	2,719,320	3,312	-	4,554,835

• לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 - פעילות נמשכת

הכנסות מחיצונים	עבודות בניה למגזרים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגזרים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגזרים אלפי ש"ח	מגזרים אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
הכנסות מעבודות בין מגזרים	222,848	-	-	-	-	(222,848)	-	-
סך הכנסות	1,764,868	760,508	667,482	225,519	1,356,657	(222,848)	(1,080,038)	3,472,148
עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי *	36,426	17,965	15,768	-	-	-	-	70,159
עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי	1,648,344	764,274	640,481	206,840	1,143,860	(224,653)	(872,153)	3,306,993
סך עלויות	1,684,770	782,239	656,249	206,840	1,143,860	(224,653)	(872,153)	3,377,152
רווח גולמי	80,098	(21,731)	11,233	18,679	212,797	1,805	(207,885)	94,996
הכנסות מימון הוצאות מימון פחת והפחתות חלק החברה ברווחי חברות כלולות	8,591	7,361	2,887	2	14,854	-	(16,027)	17,668
הוצאות מימון	669	1,292	2,613	2,315	56,409	-	(47,478)	15,820
רווח מגזרי לפני מס	61,882	(26,260)	16,758	15,580	129,525	1,805	(141,244)	58,046

* עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

דניה סיבוס בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 37 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

• ליום 31 בדצמבר 2019

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מגזרים אחרים אלפי ש"ח	יזום וביצוע למגזרים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגזרים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגזרים אלפי ש"ח	
5,321,503	-	(2,041)	3,684,857	548,886	379,284	276,187	434,330	נכסי המגזר
43,251	-	-	-	-	41,610	542	1,099	השקעה בחברות כלולות
536,239	-	-	-	-	-	-	-	נכסים לא מזוהים
5,900,993	-	(2,041)	3,684,857	548,886	420,894	276,729	435,429	סך נכסים
29,574	-	-	803	60	6,438	7,456	14,817	הוצאות הוניות
4,367,969	-	2,041	2,670,679	372,179	113,169	276,130	933,771	התחייבויות המגזר
406,313	-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות לא מזוהות
4,774,282	-	2,041	2,670,679	372,179	113,169	276,130	933,771	סך התחייבויות

ב. גיאוגרפי

להלן מידע על בסיס איזורים גיאוגרפיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר :

מצטבר ליום 2019 אלפי ש"ח	הכנסות 2019 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2019 אלפי ש"ח	מצטבר ליום 2020 אלפי ש"ח	הכנסות 2020 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2020 אלפי ש"ח	מצטבר ליום 2021 אלפי ש"ח	הכנסות 2021 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2021 אלפי ש"ח	
8,731,534	8,731,534	3,169,756	9,701,393	3,675,337	2,281,410	10,484,723	3,897,629	271,463	ישראל
303,082	303,082	158,135	332,309	51,329	43,479	40,201	28,151	68,143	רומניה
730,836	730,836	135,368	417,905	70,014	148	116,138	71,936	1,188	ארה"ב
8,889	8,889	8,889	66,089	57,200	266	128,798	62,710	211	פולין
-	-	-	-	-	55,145	-	-	31,404	השקעות בחברות מוחזקות בישראל
<u>9,774,341</u>	<u>9,774,341</u>	<u>3,472,148</u>	<u>10,517,696</u>	<u>3,853,880</u>	<u>2,380,448</u>	<u>10,769,860</u>	<u>4,060,426</u>	<u>372,409</u>	

באור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה מוחזקת ע"י לפידות ואלטשולר שחם באמצעות חברת אפריקה ישראל להשקעות והחל מיום 24 בפברואר 2021, מועד רישום החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א, החברה מוחזקת בשיעור של כ- 25% ע"י הציבור. למועד הדוח, בנוסף לקבוצת לפידות וקבוצת אלטשולר שחם, חברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ מהווה בעל עניין וצד קשור לחברה.

2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	
12,678	10,127	(1) לקוחות
2,433	9,058	(2) חייבים ויתרות חובה אחרים
(2,627)	(41,587)	(3) זכאים ויתרות זכות
(568)	(291)	(4) התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
632	632	(5) ערבויות שנתקבלו מצדדים קשורים
126,137	337,452	(6) הלוואות והשקעות לצדדים קשורים (לרבות חלויות שוטפות)
		(7) ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין - ראה באור 28

ב. (1) עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים⁽¹⁾

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	
758	2,175	(1) עלויות ורכישות
357	968	(2) הכנסות מימון, נטו
1,500	1,145	(3) דמי ניהול לחברת האם, נטו
240	740	(4) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
10,962	4,001	(5) הטבות לבעלי עניין המועסקים בתאגיד או מטעמו
433	179	(6) דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד או מטעמו (2)

⁽¹⁾ כל העסקות עם בעלי העניין והצדדים הקשורים נערכו בתנאים מסחריים רגילים.
⁽²⁾ לחברה שלושה דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד או מטעמו.

(2) ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני :

2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	
חובות לזמן ארוך		
-	1,430	יתרת החוב
-	1,430	סכום הערבות
חובות שוטפים		
-	429,467	יתרת החוב
-	429,467	סכום הערבות

באור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. (המשך)

(3) הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים:

בשנת 2021, העניקה החברה, שכר ונלוות, ל- 7 אנשי מפתח ניהוליים בסך של 12,035 אלפי ש"ח.

ג. הסכם שירותים 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 1,500 אלפי ש"ח בגין שנת 2021 וסך של 1,442 אלפי ש"ח בגין שנת 2020.

ד. 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- 16.8 מליון ש"ח; (2) ערבות בקשר עם טיב העבודות בבניין מס' 6 בפרויקט הולילנד בסך של כ- 700 אלפי ש"ח. עמלה בגין העמדת הערבויות האמורות הינה בסכום זניח.

ה. 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 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.

באור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. הסכם לקבלת ומתן שירותים עם אפריקה מגורים (המשך)

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. במועד 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.

ו. התקשרות גיאודניה בהסכם ניהול עם לפידות

ביום 21 בינואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות גיאודניה 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 לוגיסטי ופיצוצים ובנושאי קידוחי מים ומילוטרים, בתמורה חודשית בסך של כ- 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.

ז. 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. שירותים אלו הינם בנוסף לשירותים שהועמדו במסגרת הסכם הניהול עם אפריקה השקעות, כמתואר בסעיף ד' לעיל.

ח. 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.

באור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ט. 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

הסכם שכירות אפריקה מגורים י.

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 ידיה 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.

הסכם מכר מניות אפריקה מגורים יא.

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 ש"ח לפי מכפלת מחיר הסגירה הממוצע של מניית אפריקה מגורים בבורסה ב-30 הימים שקדמו להשלמת המכירה ("עסקת המכירה").

באור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יב. 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 תיחום פעילות, אשר נכנס 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 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.

(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 זכויות 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.

באור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יב. הוראות בדבר תיחום פעילות (המשך)

(2) (המשך)

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 השתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;

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

(3) בכל מקרה של העדר הענות מצד אפריקה מגורים בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף ד'(2) לעיל, תחשב הצעת השתתפות 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 השתתפות 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.

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.

יג. 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 128 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.

באור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יג. הסכמים עם מנכ"ל החברה (המשך)

בגין שנת 2019, היה זכאי מר גינזבורג למענק שנתי בגין כל שנת עבודה מלאה, אשר ייקבע על בסיס שיעור של 5% מתוך הרווח השנתי המאוחד² 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 המתואם³ 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.

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 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, ויאשר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ובלבד שהמענק השנתי המקסימלי למנכ"ל לא יעלה על מגבלת המענק.

² 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; שערוכים והפחותות לירידה בשווי הנכסים (שתוצאות מכירתם נכללות במסגרת סעיף הכנסות/הוצאות אחרות בדוחות השנתיים); והשפעות חשבונאיות של תרגום שערי מטבע למיניהם במסגרת איחוד תוצאות הפעילות של חברות מוחזקות על ידי החברה בדוחות השנתיים כתוצאה ממימוש קרנות הון מהפרשי תרגום.

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 שערור, לרבות הפחותות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

באור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יד. 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.

טו. תכנית תגמול הוני

(1) ביום 29 בנובמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית תגמול הוני במסגרתה החברה 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 ההוני, 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 ההוני שעיקריה מפורטים להלן ("התכנית").

(2) להלן עיקרי תכנית התגמול ההוני של החברה:

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בדבר ניהול התכנית, לרבות סמכות ושקול 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 שתנבענה ממנימוש 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 בפסקה 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 ממנימוש ניירות הערך המוענקים, אשר הניצע זכאי לקבל עם מימושן, 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 ההטבה (קרי: סך מניות ההטבה שחולקו מחולק בסך הון מניות החברה לאחר ביצוע החלוקה האמורה).

באור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

טו. תכנית תגמול הונני (המשך)

(2) להלן עיקרי תכנית התגמול ההונני של החברה: (המשך)

א. (המשך)

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.

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, חלף 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 הונני 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.

באור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

טז. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר רונן גינזבורג, מנכ"ל החברה, למענק שנתי בגין שנת 2021 בסך של 2,884 אלפי ש"ח. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה את המלצת מנכ"ל החברה ביחס לתשלום מענקים שנתיים בגין שנת 2021 (לרבות מענק תלת שנתי), בסך כולל של כ- 3,175 אלפי ש"ח ל- 7 נושאי משרה נוספים המועסקים על ידי החברה.

יז. 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.

יח. ביום 29 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי המניות בחברה (0.97 ש"ח למניה). ביום 22 באפריל 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות. ביום 12 אוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). ביום 5 בספטמבר 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות. ביום 9 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה).

באור 39 - 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.

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 7. בנוגע לחייבים לזמן ארוך, ראה באור 12.

(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.

באור 39 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(1) לקוחות (המשך)

התפלגות ההכנסות מלקוחות, מתוך סך כל הכנסות החברה (באלפי ש"ח):

מגזר הבניה למגורים

לקוחות בתחום הבניה למגורים	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2020	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2020	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2019	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2019
חיצוניים	1,385,235	34%	1,018,735	26%	1,351,428	39%
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	411,749	10%	380,214	10%	190,592	5%
סה"כ	1,796,984	44%	1,398,949	36%	1,542,020	44%

מגזר הבניה שלא למגורים

לקוחות בתחום הבניה שלא למגורים	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2020	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2020	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2019	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2019
חיצוניים	1,083,659	27%	919,056	24%	760,508	22%
סה"כ	1,083,659	27%	919,056	24%	760,508	22%

מגזר התשתיות

לקוחות בתחום התשתית	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2020	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2020	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2019	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2019
חיצוניים	931,555	23%	768,153	20%	667,482	19%

מגזר ייזום ופיתוח למגורים

לקוחות בתחום ייזום ופיתוח למגורים	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2020	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2020	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2019	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2019
חיצוניים	248,228	6%	56,330	1%	171,728	5%

באור 39 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(1) לקוחות (המשך)

מגזר פיתוח מקרקעין (מגורים בישראל)

לקוחות בתחום פיתוח מקרקעין (מגורים בישראל)	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	% מסך הכנסות החברה (במאחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2020	% מסך הכנסות החברה (במאחד) 2020	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2019	% מסך הכנסות החברה (במאחד) 2019
חיצוניים	-	0%	711,392	18%	330,410	10%

התפלגות ההכנסות בתקופת הדוח, מלקוחות בפילוח גיאוגרפי, מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באלפי ש"ח):

2021

פלח שוק	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	3,485,880	28,151	71,936	62,710	3,648,677
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	411,749	-	-	-	411,749
סה"כ	3,897,629	28,151	71,936	62,710	4,060,426

2020

פלח שוק	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	3,675,337	51,329	70,014	57,200	3,853,880
סה"כ	3,675,337	51,329	70,014	57,200	3,853,880

2019

פלח שוק	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	3,166,981	158,135	135,368	8,889	3,469,373
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	2,775	-	-	-	2,775
סה"כ	3,169,756	158,135	135,368	8,889	3,472,148

באור 39 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(2) הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית. החשיפה המירבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
261,269	21,393	נכסים שאינם שוטפים
32,699	-	הלוואה לחברה מוחזקת
293,968	21,393	חוב לזמן ארוך
		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
373,389	373,798	נכסים שוטפים
290,699	327,282	מזומנים ושווי מזומנים
300,163	107,841	פקדון משועבד
1,189,637	800,074	בטוחות סחירות
183,225	119,730	לקוחות
12,482	-	חייבים ויתרות חובה
2,349,595	1,728,725	חלויות שוטפות בגין חוב לזמן ארוך
2,643,563	1,750,118	סה"כ נכסים שוטפים
		סה"כ נכסים

(3) החשיפה המירבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
1,576,016	890,913	ישראל
91,952	47,586	רומניה
3,538	6,128	ארה"ב
7,806	(3,430)	פולין
1,679,312	941,197	

באור 39 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(4) גיול חובות

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
170,452	131,194	אינם בפיגור
5,160	933	פיגור של 1-30 יום
1,937	193	פיגור של 31-60 יום
1,257	-	פיגור של 61-90 יום
-	2,633	פיגור של מעל 121 יום
178,806	134,953	

בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי ענין ראה באור 38, 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 2021 הסתכמה בכ- 884 מליון ש"ח. היתרה הממוצעת של סעיף הלקוחות בדוחות הכספיים במהלך שנת 2021 הסתכמה בכ- 785 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 39 - 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 2021 (אלפי ₪)

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
התחייבויות לזמן ארוך					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	22,406	22,406	-	-	-
התחייבויות אחרות	70,805	70,805	37,767	12,509	-
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	93,211	93,211	37,767	12,509	-

31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
התחייבויות לזמן ארוך					
אגרות חוב	855,309	817,605	152,842	277,681	219,413
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	730,688	734,043	421,697	312,346	-
התחייבויות אחרות	210,619	277,191	18,163	22,051	9,325
התחייבויות למוכרי מקרקעין	8,431	63,127	691	1,382	59,672
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	1,805,047	1,891,966	593,393	503,448	288,388

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 39 - 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 חברות הבת רומניה ופולין הינן במטבע מקומי, מרבית 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, פולין 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 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 39 - 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- 108 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):

2021

סעיף	מטבע ישראלי צמוד מדד צרכן	מטבע ישראלי צמוד מדד בניה	מטבע ישראלי מזדסלילה	מטבע ישראלי אינו צמוד	מטבע חוץ דולר ארה"ב	מטבע חוץ יורו	מטבע חוץ רון רומני	מטבע חוץ מט"ח אחר	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	349,292	8,585	10,645	3,801	1,475	373,798
פקדון משועבד	-	-	-	327,282	-	-	-	-	327,282
בטוחות סחירות	-	-	-	-	13,607	94,234	-	-	107,841
לקוחות	15,270	249,809	76,633	431,152	5,949	2,478	-	18,784	800,074
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	113,397	2,336	(379)	4,376	-	119,730
סה"כ רכוש שוטף	15,270	249,809	76,633	1,221,122	30,477	106,978	8,177	20,259	1,728,725
הלוואות לחברות כלולות	-	-	-	21,393	-	-	-	-	21,393
סה"כ השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	-	-	-	21,393	-	-	-	-	21,393
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	-	-	(22,406)	-	-	-	-	(22,406)
ספקים וקבלני משנה	(2,970)	(290,309)	(30,327)	(519,200)	(24,550)	(5,424)	(12,672)	(7,270)	(892,722)
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	(131,282)	306	(4,230)	-	(2,496)	(137,702)
סה"כ התחייבויות שוטפות	(2,970)	(290,309)	(30,327)	(672,888)	(24,244)	(9,654)	(12,672)	(9,766)	(1,052,830)
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(17,887)	-	-	(32,389)	-	-	-	-	(50,276)
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	(17,887)	-	-	(32,389)	-	-	-	-	(50,276)
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	(5,587)	(40,500)	46,306	537,238	6,233	97,323	(4,495)	10,493	647,011

באור 39 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח):

2020

סעיף	מטבע ישראלי צמוד מדד צרכן	מטבע ישראלי צמוד מדד בניה	מטבע ישראלי אינו צמוד	מטבע חוץ דולר ארה"ב	מטבע חוץ יורו	מטבע חוץ רון רומני	מטבע חוץ מט"ח אחר	פריט פיננסי אחר	סה"כ
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)

* 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.

	2021	2020	% השינוי 2021	% השינוי 2020
מדד המחירים לצרכן - בגין (בנקודות)	102.79	99.96	2.83	(0.72)
מדד המחירים לצרכן - ידוע (בנקודות)	102.49	100.05	2.44	(0.64)
מדד תשומות הבניה (בנקודות)	121.50	115.10	5.56	0.52
מדד תשומות הסלילה (בנקודות)	133.90	124.90	7.21	0.24
שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)	3.11	3.22	(3.27)	(6.97)
שער החליפין של היורו (בש"ח)	3.52	3.94	(10.76)	1.70

באור 39 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות

2021

רגישות לשינויים בריביות - השפעה על רווח לפני מס

• רגישות לשינויים בריבית שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -0.5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	סעיפים מאזניים
(107)	214	428	הלוואות לחברות מוחזקות
(56)	112	224	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

רגישות לשינויים בשע"ח - השפעה על רווח לפני מס

• רגישות לשינויים בשע"ח דולר שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.21 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(858)	(429)	429	858	8,585	מזומנים ושווי מזומנים
(1,361)	(680)	680	1,361	13,607	בטוחות סחירות
(595)	(297)	297	595	5,949	לקוחות
(234)	(117)	117	234	2,336	חייבים ויתרות חובה
2,455	1,227	(1,227)	(2,455)	(24,550)	ספקים וקבלני משנה
(31)	(15)	15	31	306	זכאים ויתרות זכות
(623)	(312)	312	623	6,233	סה"כ

• רגישות לשינויים בשע"ח יורו שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.21 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(1,064)	(532)	532	1,064	10,645	מזומנים ושווי מזומנים
(9,423)	(4,712)	4,712	9,423	94,234	בטוחות סחירות
(248)	(124)	124	248	2,478	לקוחות
38	19	(19)	(38)	(379)	חייבים ויתרות חובה
542	271	(271)	(542)	(5,424)	ספקים וקבלני משנה
423	212	(212)	(423)	(4,230)	זכאים ויתרות זכות
(9,732)	(4,866)	4,866	9,732	97,323	סה"כ

באור 39 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2021 (המשך)

רגישות לשינויים בשע"ח - השפעה על רווח לפני מס (המשך)

• רגישות לשינויים בשע"ח רון שקל

שע"ח מאזניים	שווי בספרים נכון ל- 31.12.21 (אש"ח)	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%
מזומנים ושווי מזומנים	3,801	380	190	(190)	(380)
חייבים ויתרות חובה	4,376	438	219	(219)	(438)
ספקים וקבלני משנה	(12,672)	(1,267)	(634)	634	1,267
סה"כ	(4,495)	(449)	(225)	225	449

רגישות לשינויים במדדי מחירים - השפעה על רווח לפני מס

• רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

שע"ח מאזניים	שווי בספרים נכון ל- 31.12.21 (אש"ח)	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%
לקוחות	15,270	305	153	(153)	(305)
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(17,887)	(358)	(179)	179	358
סה"כ	(2,617)	(52)	(26)	26	52

• רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה

שע"ח מאזניים	שווי בספרים נכון ל- 31.12.21 (אש"ח)	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%
לקוחות	249,809	4,996	2,498	(2,498)	(4,996)
ספקים וקבלני משנה	(290,309)	(5,806)	(2,903)	2,903	5,806
סה"כ	(40,500)	(810)	(405)	405	810

באור 39 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2021 (המשך)

רגישות לשינויים במדדי מחירים - השפעה על רווח לפני מס (המשך)

• **רגישות לשינויים במדד הסלילה**

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.21 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(1,533)	(766)	766	1,533	76,633	לקוחות
607	303	(303)	(607)	(30,327)	ספקים וקבלני משנה
(926)	(463)	463	926	46,306	סה"כ

2020

רגישות לשינויים בריביות - השפעה על רווח לפני מס

• **רגישות לשינויים בריבית שקל**

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -0.5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	סעיפים מאזניים
24	(47)	(95)	ניירות ערך סחירים
(283)	1,131	573	משיכת יתר
(62)	125	250	הלוואות לחברות מוחזקות
(2,036)	402	8,143	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(2,114)	4,728	7,960	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

רגישות לשינויים בשע"ח - השפעה על רווח לפני מס

• **רגישות לשינויים בשע"ח דולר שקל**

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(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

באור 39 - 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 - השפעה על רווח לפני מס (המשך)

• רגישות לשינויים בשע"ח יורו שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(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

• רגישות לשינויים בשע"ח דולר שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(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

באור 39 - 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 במדדי מחירים - השפעה על רווח לפני מס

• רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(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
297	149	(149)	(297)	(2,970)	ספקים וקבלני משנה
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
15,243	7,622	(7,622)	(15,243)	(750,278)	סה"כ

• רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(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

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.20 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(653)	(327)	327	653	32,652	לקוחות
(653)	(327)	327	653	32,652	סה"כ

באור 39 - 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:

לייום 31 בדצמבר 2021 ערך בספרים אלפי ש"ח	לייום 31 בדצמבר 2020 ערך בספרים אלפי ש"ח	לייום 31 בדצמבר 2021 שווי הוגן אלפי ש"ח	לייום 31 בדצמבר 2020 שווי הוגן אלפי ש"ח
חייבים לזמן ארוך	-	-	12,144
התחייבויות אחרות	-	-	(140,976)
אגרות חוב	-	-	(898,108)
			8,462
			(132,005)
			(861,735)

(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.

לייום 31 בדצמבר 2021 רמה 3 אלפי ש"ח	לייום 31 בדצמבר 2021 רמה 2 אלפי ש"ח	לייום 31 בדצמבר 2021 רמה 1 אלפי ש"ח
---	---	---

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים	107,841	-	-
הלוואות לחברות כלולות	-	-	21,766

לייום 31 בדצמבר 2020 רמה 3 אלפי ש"ח	לייום 31 בדצמבר 2020 רמה 2 אלפי ש"ח	לייום 31 בדצמבר 2020 רמה 1 אלפי ש"ח
---	---	---

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים	300,163	-	-
הלוואות לחברות כלולות	-	-	212,030

באור 40 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה ליום 31 בדצמבר 2021 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)

פעילות נמשכת 2021	פעילות מופסקת 2021	סך הרווח הנקי 2021	פעילות נמשכת 2020	פעילות מופסקת 2020	סך הרווח הנקי 2020	פעילות נמשכת 2019	פעילות מופסקת 2019	סך הרווח הנקי 2019
132,186	81,121	213,307	99,390	57,212	156,602	53,240	82,704	135,944
4.25	2.61	6.85	3.49	2.01	5.50	1.87	2.91	4.78

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות
 רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי מניות 1 ש"ח ע.ג.)

2021	2020	2019
28,454	28,454	28,454
1,355	-	-
<u>31,134</u>	<u>28,454</u>	<u>28,454</u>

יתרה ליום 1 בינואר
 השפעת מניות שהונפקו במהלך השנה
 ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ב. רווח מדולל למניה

חישוב הרווח המדולל למניה ליום 31 בדצמבר 2021 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)

פעילות נמשכת 2021	פעילות מופסקת 2021	סך הרווח הנקי 2021	פעילות נמשכת 2020	פעילות מופסקת 2020	סך הרווח הנקי 2020	פעילות נמשכת 2019	פעילות מופסקת 2019	סך הרווח הנקי 2019
132,186	81,121	213,307	99,390	57,212	156,602	53,240	82,704	135,944
4.19	2.57	6.77	3.49	2.01	5.50	1.87	2.91	4.78

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)
 רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)

באור 40 - רווח למניה (המשך)

ב. רווח מדולל למניה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.)

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	
28,454	28,454	31,134	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
-	-	384	השפעת כתבי אופציה למניות
<u>28,454</u>	<u>28,454</u>	<u>31,518</u>	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה

באור 41 - ארועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 10 בינואר, 2022 התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מקורות חברת מים בע"מ ("מקורות") על בחירת הצעתה של החברה, הכוללת גם את לפידות קפיטל, כקבלן משנה מהותי מטעמה של החברה ("הצעת הקבוצה"), כאחת משתי הצעות הזוכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתייה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה ("המכרז" ו-"המציעות הזוכות" בהתאמה).
- בהתאם לתנאי המכרז, לכל אחת מהמציעות הזוכות תוקצה חבילת קידוחים שתכלול בין 35 ל- 39 קידוחי מים לעומקים עמוקים ורדודים ברחבי מדינת ישראל ("חבילת הקידוחים") שתבוצע על פני תקופה של עד 4.5 שנים, הכל בהתאם לתנאי המכרז ולאבני הדרך הקבועות בו. בהתאם למסמכי המכרז, חלוקת חבילות הקידוח תהא על דרך הגרלה שתבוצע על ידי מקורות.
- במהלך תקופת ההתקשרות מקורות רשאית להקצות למציעות הזוכות קידוחים נוספים וכן, לבצע שינויים אחרים בחבילת הקידוחים, לרבות על דרך הפחתת ו/או החלפת קידוחים, הכל בהתאם להוראות ההסכם עם מקורות.
- בשים לב לכך כי חבילת הקידוחים טרם נקבעה באופן סופי על ידי מקורות, להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים עומד על כ-300 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונים.
- בהתאם להסכמות בין החברה ללפידות, העבודות נשוא המכרז יבוצעו על ידי החברה באמצעות לפידות, כקבלן משנה מהותי, בעבור התמורה שתתקבל ממקורות בניכוי שיעור מסוים שיוותר בידי החברה. מבלי לגרוע מההסכמות הנ"ל, בכוונת החברה ולפידות לפנות למקורות על מנת לקבל את אישורה של מקורות להתקשר עימה באמצעות מיזם משותף (בחלקים שווים). ההתקשרויות בין החברה ללפידות כאמור, אושרו כעסקאות בעל עניין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.
- ב. ביום 2 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה).
- ג. ביום ה-1 במרס 2022 חתמה החברה על מסמך עקרונות מחייב עם חברת גינדי ישראל ייזום ופיתוח בע"מ (להלן: "גינדי"), לפיו תבצע החברה עבור גינדי פרויקט פרויקט מגורים בקרית מלאכי, הכולל הקמת 17 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 816 יח"ד ("הפרוייקט"). ביצוע הפרוייקט יחולק לשני שלבים. כאשר, שלב א' כולל הקמת 7 בנייני מגורים הכוללים 336 יח"ד ב-3 מגרשים ושלב ב' כולל הקמת 10 בניינים הכוללים 480 יח"ד ב-4 מגרשים ("שלב ב'"). הקמת שלב ב' בפרוייקט כפופה למספר תנאים מתלים, ביניהם השלמת רכישת הקרקע עבור שלב זה על ידי גינדי.
- התמורה בגין ביצוע שלבים א' וב' בפרוייקט צפויה לעמוד על כ-490 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרוייקט צפויות להימשך 27 חודשים ממועד צו התחלת עבודה ביחס לכל מגרש.
- כמו כן, העניקה החברה לגינדי אופציה להגדלת הפרוייקט ב-2 בניינים נוספים בני 84 יח"ד כל אחד, הכוללים הקמת מרתפים וחניונים תת קרקעיים ("שני המגדלים"), וכן אופציה נוספת להגדלת הפרוייקט בעוד 250 יח"ד במגרשים נוספים. תנאי למימוש האופציות הנ"ל הינו כי הצדדים יסכימו על תמורת הביצוע, אשר תתומחר על בסיס תמחור שלבים א' וב' של הפרוייקט. ככל והצדדים לא יגיעו להסכמה ביחס למחיר הביצוע של שני המגדלים, גינדי תהא רשאית לבטל גם את ההתקשרות ביחס להקמת שלב ב' של הפרוייקט.

באור 42 - ישויות הקבוצה

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי

חברות מוחזקות	חברה מחזיקה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 שליטה %
חברות בישראל					
אפריקה ישראל מגורים בע"מ	החברה	-	-	56.01	56.01
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ	החברה	100	100	100	100
דניה סיבוס החזקות בינ"ל בע"מ	החברה	100	100	100	100
יובלים כח אדם בע"מ	החברה	100	100	100	100
דניה סיבוס כח אדם בע"מ	החברה	100	100	100	100
דניה סיבוס מפעיל בע"מ	החברה	100	100	100	100
פורמה פרויקטים בע"מ	החברה	100	100	100	100
אלום דניה בע"מ	החברה	100	100	100	100
דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ (לשעבר שרותי ניהול בדק בע"מ)	החברה	100	100	100	100
גאו דניה בע"מ	החברה	100	100	50	50
דניה סלע בע"מ	החברה	50	50	50	50
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן שותפות רשומה **	החברה	50	50	100	100
קדמת הנגב תקשוב שותפות רשומה	החברה	50	50	50	50
נתיבי היובל בע"מ	החברה	25	25	25	25
נתיב לעיר בע"מ	החברה	-	-	25	25
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	100	100
צבי יעבץ ושות' בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	100	100
מדן כרמל בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	100	100
רמ-נח בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	58	58
מגדלי סומייל בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	50	50
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	50	50
גבעת שמואל חדשה בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	100	100
אפיריס בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	40	40
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	50	50
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	100	100
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	-	-	100	100
ביתא רוטשילד בע"מ	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	-	-	50	50
קדמת גונן - אפריקה התחדשות בע"מ	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	-	-	50	50
אפריקה התחדשות - פרויקט שניאור בע"מ	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	-	-	100	100

* החל מיום 25 בפברואר 2021 החברה חדלה להחזיק בחברת הבת, אפריקה ישראל מגורים והחברות שבשליטתה (ראה באור 41 לעיל).

** החל מיום 25 בפברואר 2021 ובעקבות ההיפרדות מאפריקה מגורים, השותפות תוחזק ע"י החברה בשיעור של 50% בבעלות ובשליטה.

*** ארייה פתרונות אקלים (ד.ג) בע"מ – חברה מוחזקת בשיעור של 50%, הוקמה לאחר תאריך המאזן.

באור 42 - ישויות הקבוצה (המשך)

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בעלות %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בעלות %	חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
					<u>חברות בחו"ל</u>
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	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Kennedy 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	100	100	Danya Cebus Rom	Danya Cebus Properties S.R.L
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	.Idodo Investment Ltd
95	95	95	95	.Idodo Investment Ltd	Idodo Saftica S.R.L
100	100	100	100	.Idodo Investment Ltd	Idodo Corbeance S.R.L
95	95	95	95	.Idodo Investment Ltd	Idodo Brasov S.R.L



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דנה סיבוס בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2021

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
8-12	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 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את 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

2 במרס 2022

נתונים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
223,028	340,250	3	מזומנים ושווי מזומנים
37,261	327,282		פקדונות מוגבלים
509,149	670,871		לקוחות ונכסים בגין חוזה
28,335	22,476		חייבים חברות מוחזקות
119,655	110,643		חייבים ויתרות חובה
-	15,088		מלאי אחר
67,447	93,821		מלאי בניינים למכירה
15,482	-		הלוואות לחברות מוחזקות
1,000,357	1,580,431		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
1,039,968	391,702		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
81,635	-		מלאי מקרקעין
8,543	8,663	5	מסים נדחים
81,031	83,709		רכוש קבוע
2,759	2,793		נכסים בלתי מוחשיים
1,213,936	486,867		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,214,293	2,067,298		סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 2 במרס 2022

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
		התחייבויות שוטפות
112,495	22,406	אשראי מתאגידים בנקאיים
721,862	781,012	ספקים וקבלני משנה
62,575	9,977	זכאים חברות מוחזקות
92,443	100,637	זכאים ויתרות זכות
66,687	206,738	מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע והתחייבויות בגין חוזה
3,987	12,684	זכאים מסים על הכנסה
254,153	264,081	הפרשות
1,314,202	1,397,535	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות שאינן שוטפות
54,552	-	הלוואות לזמן ארוך
35,351	32,389	התחייבויות פיננסיות אחרות
8,385	7,924	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
98,288	40,313	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,412,490	1,437,848	סה"כ התחייבויות
		הון
29,779	31,134	הון מניות
311,275	456,775	פרמיה על מניות
(32,388)	(57,211)	קרן הון מהפרשי תרגום
4,870	4,870	קרנות הון אחרות
488,267	193,882	יתרת עודפים
801,803	629,450	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
2,214,293	2,067,298	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על רווח והפסד לשנים הסתיימו ביום 31 בדצמבר

2019 * אלפי ש"ח	* 2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
2,838,664	3,146,683	3,558,317	הכנסות מעבודות
2,785,018	3,053,296	3,393,111	עלויות והוצאות
53,646	93,387	165,206	רווח גולמי
28,880	28,953	39,533	הוצאות הנחלה וכלליות
-	-	1,800	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	(18,905)	הכנסות אחרות
24,766	64,434	142,778	רווח תפעולי
12,602	4,758	4,076	הכנסות מימון
(15,196)	(11,652)	(3,611)	הוצאות מימון
(2,594)	(6,894)	465	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
22,172	57,540	143,243	רווח מפעולות אחרי מימון
32,168	47,529	19,851	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
54,340	105,069	163,094	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(1,100)	(5,679)	(30,908)	מסים על ההכנסה
53,240	99,390	132,186	רווח לשנה מפעילות נמשכת המיוחס לבעלים של החברה
82,704	57,212	81,121	רווח מפעילות לאחר מס של חברה מוחזקת המוצגת כפעילות מופסקת
135,944	156,602	213,307	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

* נתוני ההשוואה לשנים הסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020 ו- 31 בדצמבר 2019 הוצגו מחדש בשל סיווג לפעילות מופסקת. לפרטים ראה באור 8 להלן.

נתונים על הרווח הכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2019 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
135,944	156,602	213,307	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו</u> <u>או יועברו לרווח והפסד</u>
(22,893)	(6,840)	(24,822)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(22,893)	(6,840)	(24,822)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה 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	(763)	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
114,149	149,812	187,722	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2019 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
135,944	156,602	213,307	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			התאמות:
33,405	38,619	41,771	פחת והפחתות
-	(1,808)	-	רווח ממכירת רכוש קבוע
-	-	8,610	עסקאות תשלום מבוסס מניות
(114,872)	(104,741)	(19,851)	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות
(2,329)	(25,298)	(22,223)	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
1,100	5,679	30,908	מסים על ההכנסה
(1,100)	(1,200)	(24,525)	מסים ששולמו, נטו
-	-	(18,905)	שערוך חברות מוחזקות
-	-	(81,121)	רווח ממימוש פעילות מופסקת נטו ממס
3,067	6,894	(465)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
55,215	74,747	127,506	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(139,899)	(79,113)	140,051	מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע
(113,439)	93,057	(161,722)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
5,136	7,364	5,859	חייבים חברות מוחזקות
(16,571)	12,458	9,012	חייבים ויתרות חובה
-	-	(15,088)	מלאי אחר
162,710	(71,532)	59,150	ספקים וקבלני משנה
(32,165)	52,597	(52,598)	זכאים חברות מוחזקות
35,728	(939)	34,714	זכאים ויתרות זכות
32,496	25,694	77,485	מלאי בניינים למכירה
19,880	4,810	9,928	הפרשות
(406)	(894)	(1,225)	הטבות לעובדים
(46,530)	43,502	105,566	
8,685	118,249	233,072	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר (המשך)

2019 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	-	285,085	תמורה ממכירת פעילות מופסקת
(23,569)	(12,572)	(17,118)	רכישת רכוש קבוע
(1,430)	(1,307)	(1,382)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(6,300)	(14,676)	32,350	השקעה והלוואה לחברות מוחזקות
3,217	33,814	(290,020)	השקעה בפקדון משועבד, נטו
-	8,204	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
37,105	29,367	2,301	דיבידנד שהתקבל
-	-	(21,400)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
12,700	16,582	12,482	החזר הלוואה מחברות מוחזקות
1,175	1,192	1,457	ריבית שהתקבלה במזומן
22,898	60,604	3,755	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
55,322	(5,000)	(101,905)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
-	(33,471)	-	פרעון הלוואה מחברה מוחזקת, נטו
(10,824)	(8,350)	(2,330)	ריבית ששולמה במזומן
(66,687)	(239,553)	(72,186)	פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
(1,281)	(200,000)	(90,000)	דיבידנד ששולם
-	199,084	-	מכירת מניות בחברה בת
-	-	146,816	תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
-	13,350	-	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים
(23,470)	(273,940)	(119,605)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
8,113	(95,087)	117,222	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
310,002	318,115	223,028	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
318,115	223,028	340,250	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

באור 1 - כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 (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

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.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליים בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	ליים בדצמבר 2021 אלפי ש"ח
217,071	337,972
103	42
5,854	2,236
223,028	340,250

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.

הסכמי ליווי בנקאי - לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועד את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

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.

2021	2020	% השינוי 2021	% השינוי 2020
מדד המחירים לצרכן - בגין (בנקודות)	102.79	99.96	2.83
מדד המחירים לצרכן - ידוע (בנקודות)	102.49	100.05	2.44
מדד תשומות הבניה (בנקודות)	121.50	115.10	5.56
מדד תשומות הסלילה (בנקודות)	133.90	124.90	7.21
שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)	3.11	3.22	(3.27)
שער החליפין של היורו (בש"ח)	3.52	3.94	(10.76)
			1.70

באור 5 - מסים על ההכנסה

א. מרכיב הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים	33,420	11,468
מסים נדחים	(120)	493
מסים בגין שנים קודמות	(2,392)	(6,282)
	30,908	5,679
		1,100

ב. הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים הינו 297,201 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

(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.

להלן פרטים בדבר סכום הערבויות שהמציאה החברה לצדדים שלישיים (במליוני ש"ח):

ליום 31.12.20	ליום 31.12.21	
939.1	956.4	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח)
0.6	0.7	ערבויות חברת האם
16.7	13.6	ערבויות עצמיות של דניה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
956.4	970.7	סה"כ ערבויות

(2) 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 31.12.2021 עומדת על סך של כ- 619 מיליון ש"ח וכ- 323 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020.

ב. הלוואות שניתנו למוחזקות

במהלך שנת 2021 העניקה החברה הלוואות חדשות לחברות מוחזקות בסכום של כ- 21 מליון ש"ח.

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 2021, 2020 ו- 2019 בסך של כ- 5.7, 5.9 ו- 5.7 מליוני ש"ח בהתאמה.

ד. דיבידנד

במהלך השנים 2020 ו- 2019 קיבלה החברה דיבידנדים בסך של 29 ו- 37 מליון ש"ח בהתאמה, מחברת הבת, אשר נכון למועד הדוח איבדה החברה את השליטה בה. במהלך שנת 2021, קיבלה החברה דיבידנד של כ- 2.3 מליון ש"ח מחברה מוחזקת.

באור 7 - דיבידנדים שחולקו בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 29 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי המניות בחברה (0.97 ש"ח למניה). ביום 22 באפריל 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות.
- ב. ביום 12 אוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). ביום 5 בספטמבר 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות.
- ג. ביום 23 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). ביום 2 בדצמבר 2021 הדיבידנד שולם לבעלי המניות.
- ד. ביום 2 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה).

באור 8 - הצגה מחדש

בהמשך לאמור בבאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, בדבר איבוד השליטה באפריקה מגורים בתקופת הדו"ח, הציגה החברה מחדש במידע הכספי הנפרד את תוצאותיה של אפריקה מגורים לתקופות ההשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 על מנת להציג בנפרד את הפעילות המופסקת מאפריקה מגורים מהפעילות הנמשכת.



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: 31.12.2021

תאריך הדוח: 2.3.2022

תקנה 19: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון

ראו דוח מידי (126) המפורסם על ידי החברה בד בבד עם דוח זה. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה בדרך של הפנייה.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

להלן תמצית דוח רווח והפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2021, במתכונת של דוחות כספיים ביניים:

נושא	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2021
הכנסות	1,009.7	916.4	1,005.5	1,128.8	4,060.4
עלויות	966.7	868.8	954.8	1,072.0	3,862.3
רווח (הפסד) גולמי	43.0	47.6	50.7	56.8	198.1
הנהלה וכלליות	13.6	13.1	12.6	13.8	53.1
מכירה ושיווק ואחרות	0.0	0.5	0.3	1.0	1.8
הוצאות/(הכנסות) אחרות	(8.4)	(1.4)	0.0	(10.5)	(20.3)
רווח (הפסד) מפעילות לפני מימון	37.8	35.4	37.8	52.5	163.5
הכנסות/(הוצאות) מימון	(0.9)	2.0	(0.3)	(1.7)	(0.9)
רווח מפעילות לאחר מימון	36.9	37.4	37.5	50.8	162.6
רווחי חברות כלולות	(1.7)	(0.6)	2.5	7.8	8.0
רווח לפני מיסים על הכנסה	35.2	36.8	40.0	58.6	170.6
מיסים על הכנסה	7.6	8.5	9.8	12.5	38.4
רווח מפעילות נמשכת	27.6	28.3	30.2	46.1	132.2
רווח מפעילות מופסקת	81.1	0.0	0.0	0.0	81.1
רווח נקי	108.7	28.3	30.2	46.1	213.3

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 ובהנפקה נוספת מיום 11 באפריל 2021 הסתכמה לסך של כ- 150,944 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 הסינרגטיות 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.ג.	100	100%	(11,823)	0
דניה אחזקות בינ"ל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	32,415	0
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	30,212	0
אלום דניה בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	(190)	0
דניה סיבוס כח אדם בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	1,206	0
יובלים כח אדם בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	4,000,000	100%	3,161	0
דניה סיבוס מפעיל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	1000	100%	5,514	0
גאו דניה בע"מ	רגילות	0.01 ש.ע.ג.	501	100%	30,501	0
דניה סלע בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	50	50%	4,521	0
נתיבי היובל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	1250	25%	27,256	0
שותפויות						
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	71,889	0
קדמת הנגב תקשוב (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	(370)	21,400
חברות המוחזקות ע"י דניה אחזקות בינ"ל בע"מ						
Danya Cebus Cyprus Limited	רגילות	1 פאונד קפריסאי CYP	10,000	100%	112,510	0
Danya Cebus Holdings U.S. Inc	רגילות	ע.נ. \$ 0.01	3,000	100%	(5,735)	0
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Cyprus						
Danya Cebus Rom	רגילות	בנות 1 רון רומני	2000	100%	998,114	0
Danya Cebus Poland	רגילות	ע.נ. 1 PLN	5000	100%	(10,612)	0
Idodo Investments Ltd.	רגילות	ע.נ. 1 EUR	1000	100%	21,496	0
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Holdings U.S. Inc						
Danya Cebus Development LLC	-	-	-	100%	(4,068)	0
Danya Cebus Construction LLC	-	-	-	100%	15,562	0
Danya Cebus Canndy LLC	-	-	-	100%	0	0

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

תקנה 12:

בתקופת הדוח הגדילה החברה את שיעור אחזקותיה בחברת גאו דניה מ- 50% ל- 100% כתוצאה מרכישה עצמית של מניות שביצעה גאו דניה. לפרטים ראה באור 14ב(ב) לדוחות הכספים.

כמו כן, בתקופת הדוח, השלימה החברה עסקה להעברת מלוא החזקותיה באפריקה מגורים. לפרטים ראה באור 1ה' ובאור 4 לדוחות הכספיים.

הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן

תקנה 13:

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	1,046	1,046	0	960	145	0	0	0
דניה אחזקות בינ"ל בע"מ	1,082	1,082	0	0	115	0	0	0
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ	10,119	10,119	0	800	1,187	0	0	0
אלום דניה בע"מ	28	28	0	240	11	0	0	0
דניה סיבוס כח אדם בע"מ	228	228	0	600	44	0	0	0
יובלים כח אדם בע"מ	61	61	0	840	52	0	0	0
דניה סיבוס מפעיל בע"מ	5,124	5,124	0	600	155	0	0	0
גאו דניה בע"מ	(11,046)	(11,046)	0	500	33	125	0	0
דניה סלע בע"מ	2,390	2,390	0	240	27	60	0	0
נתיבי היובל בע"מ	22,246	22,246	230	250	0	0	0	0
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	36,333	36,333	0	0	0	0	0	0
קדמת הנגב תקשוב (שותפות רשומה)	(738)	(738)	0	0	0	0	0	0
חברות המוחזקות ע"י דניה אחזקות בינ"ל בע"מ								
Cebus Danya Cyprus Limited	1,907	1,907	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Holdings U.S. Inc	(187)	(187)	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Cyprus ע"י חברות המוחזקות ע"י								
Cebus Rom Danya	6,038	6,038	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Poland	(8,969)	(8,969)	0	0	0	0	0	0
Idodo Investments Ltd	(1,042)	(1,042)	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Holdings U.S. Inc חברות המוחזקות ע"י								
Danya Cebus Development LLC	(40)	(40)	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Construction LLC	6,161	6,161	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Canndy LLC	-	-	0	0	0	0	0	0

בשנת 2021 השלימה החברה הנפקה ורישום למסחר של מניותיה בבורסה. המסחר במניות רגילות של החברה החל ביום 1.3.2021.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

תקנה 21:

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 2021 (באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון התאגיד	תגמולים בעבור שירותים					סה"כ תגמולים בגין שנת 2021
				שכר	דמי ניהול / דמי יעוץ	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי שכירות	אחר
רון גינזבורג	מנכ"ל	100%	0%	2,035	0	2,884 ¹	6,043	0	10,962
רון פרידמן	סמנכ"ל בנייה למגורים	100%	0%	1,294	0	595	255	0	2,144
אמיר דורון	סמנכ"ל כספים ובקרה	100%	0%	1,069	0	710	201	0	1,981
דוד שרקא	סמנכ"ל תפעול	100%	0%	1,087	0	520	201	0	1,809
מיקי פז	סמנכ"ל תשתיות	100%	0%	1,207	0	450	148	0	1,804

* סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

להלן פירוט התגמולים ששולמו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, שניתנו להם בקשר עם שירותים שנתנו לבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטת החברה בשנת 2021 (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
דירקטורים **	דירקטור	-	0%	0	0	0	0	0	433
לפידות קפיטל ***	שירותי ניהול	-	74.96%	0	1,500	0	0	0	1,500

* סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

** גמול ששולם לדירקטורים ליאור אשכנזי, ורדה אלשיך ודוד כהן.

*** לפידות קפיטל מחזיקה באמצעות אפריקה השקעות. לפרטים נוספים ראו תקנה 21א' להלן.

1. פרטים נוספים אודות התנאים להם זכאים מקבלי התגמול המפורטים לעיל:

1.1 פרטים אודות התקשרות עם מר רונן גינזבורג, 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 128 אלף ש"ח (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

¹ המענק למנכ"ל החברה כולל מענק מיוחד בגובה 3 משכורות, שנובע מהצלחה יוצאת דופן של החברה בהנפקת החברה, בסגירה של המנכ"ל בעסקת רכישת גאודנה ובהגדלה משמעותית של צבר ההזמנות.

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.

החל משנת 2020, זכאי מר גינזבורג למענק שנתי, בתנאי שהרווח המתואם² 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.

כמו כן, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוענק למר גינזבורג תגמול 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 נקבע בהתאם למחיר המניה בהנפקה והינו 58 ש"ח. 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.

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 שערך, לרבות הפחתות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

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, כמפורט בביאור 36 לזכרון 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 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 לזכרון 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 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.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר פרידמן אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 58,854 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-58,854 מניות רגילות (בסעיף זה, "**האופציות**"). מחיר המימוש של האופציות הינו 58 ש"ח, בהתאם למחיר

המניה בהנפקה. תנאי האופציות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

1.3

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.
בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 21 בינואר 2021, ולאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר דורון אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 46,464 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל- 46,464 מניות רגילות (בסעיף זה, "**האופציות**"). מחיר המימוש של האופציות הינו 58 ש"ח בהתאם למחיר המניה 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 תשלום מענק מיוחד למר דורון בגין השלמת ההנפקה בסך של 250,000 ₪, אשר נזקף כחלק מהמענק בגין שנת 2021.

1.4

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. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר שרקא אופציות (לא רשומות) כדלקמן: 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.

1.5

פרטים אודות התקשרות עם מר מיקי פז, סמנכ"ל תשתיות

מר מיקי פז (להלן: "מר פז") מועסק בחברה הן כפרילנסר והן כשכיר משנת 2006, ומכהן כסמנכ"ל תשתיות החל מיום 1.12.2020. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פז, החל מחודש ינואר 2021, למשכורת חודשית בסך 70,000 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020. כן זכאי מר פז לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר פז 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 פז לסודיות כלפי החברה. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר פז אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 34,073 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-34,073 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 ללפידות 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 2021 שילמה החברה גמול דירקטורים למר ליאור אשכנזי, דודי כהן וורדה אלשיך, החל ממועד מינויים כדירקטורים לחברה, כמפורט בטבלה לעיל.

השליטה בתאגיד

תקנה 21א:

בעלת השליטה בחברה הינה אפריקה השקעות, המחזיקה בכ- 74.96% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה במישרין ובעקיפין, באמצעות אפריקה סחר וסוכנויות בע"מ, חברה בשליטתה המלאה של אפריקה השקעות. 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.

עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל העניין יש בהן ענין אישי

תקנה 22:

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 1,500 אלפי ש"ח וסך של 1,442 אלפי ש"ח בגין שנת 2021 ושנת 2020, בהתאמה. ההסכם המתואר בסעיף זה החליף את ההסדר בגין שנת 2020.

2. הסכם מכר מניות אפריקה מגורים והסכם העמדת בטוחות :

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 עמד 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 ומוחזקת 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-81 מיליון ש"ח אשר נזקפו כרווח מפעילות מופסקת ברבעון הראשון לשנת 2021.

3. 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).

4. שימוש בסימן מסחר :

בהתאם להסכם השימוש 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.

5. 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.

6. 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 בישיבות, 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.

7. התקשרות גיאודניה בהסכם שירותים 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.

8. 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 שולמו. שירותים אלו הינם בנוסף לשירותים שהועמדו במסגרת הסכם הניהול עם אפריקה השקעות, כמתואר בסעיף 7 בתקנה זו לעיל.

9. 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 שולמו.

10. 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 הראשונה לציבור של החברה בחודש פברואר 2021, אפריקה מגורים היתה חברה בת של החברה. עם השלמת ההנפקה האמורה, הפכה אפריקה מגורים לחברה אחות של החברה. לפיכך, עסקאות שאושרו עד ליום 1.3.2021, לא היוו 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	הסתיים
	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.	הסתיים
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	הסתיים

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
					בנקאית בשיעור של 3.5% מהתמורה	
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.	בביצוע
סן מרטין, ירושלים	122 יח"ד ב-2 בניינים, קומת קרקע של שטחי מסחר בהיקף של כ- 680 מ"ר, חניון תת קרקעי בן 6 קומות בשטח של כ- 8,400 מ"ר וביצוע עבודות פיתוח בתחום המגרש	2021	101 מיליון ש"ח	29 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	למועד זה, טרם החל הפרויקט
שלב ב' בפרויקט אנדריוס, נתניה	184 יח"ד ב-2 בניינים, חניון תת קרקעי בן 3 קומות בשטח של כ- 14,500 מ"ר, עבודות	2021	168 מיליון ש"ח	36 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא	בביצוע

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
	פיתוח בהיקף של 2,000 מ"ר.	חריגה מיום 24.6.2021			ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	
סביוני גבעת שמואל	119 יח"ד בבניין מגורים אחד וחניון תת קרקעי משותף לבניין ולבניין מגורים נוסף, בן 84 יח"ד שתבצע החברה עבור צד ג'.	2021 על פי אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מימים 7.11.2021 ו- 9.11.2021, בהתאמה	117.5 מיליון ש"ח	31 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	למועד זה, טרם החל הפרויקט
בלוך, גבעתיים	49 יח"ד בבניין מגורים אחד, חניון תת קרקעי בן 2 קומות בשטח של כ- 2,350 מ"ר, וביצוע עבודות פיתוח בתחום המגרש	2021 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מימים 16.12.2021 ו- 19.12.2021, בהתאמה	48 מיליון ש"ח	29 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	למועד זה, טרם החל הפרויקט

11. 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, 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 חוזה שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
554 יח"ד דיור ב-13 בניינים	2019	437.5 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 219 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 חוזה שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
216 יח"ד ב-9 בניינים וחניון תת קרקעי	2018	179 מיליון ש"ח	24 חודשים ממועד קבלת צו להתחלת עבודות	פיקדון כספי בשיעור של 1.75% מהתמורה לטובת חלקה של אפריקה מגורים בפרויקט בלבד	הסתיים

12. 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.

13. הסדר תיחום פעילות עם אפריקה מגורים:

לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין אפריקה מגורים, ראו באור 36טו' לדוחות הכספיים.

14. התקשרות גאו דניה עם לפידות בהסכם להעמדת שירותים בפרויקט

ביום 13.7.2021 אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות גאו דניה בע"מ, חברה בת של החברה, בהסכם לפיו תבצע לפידות כקבלן משנה של גאו דניה קידוח בפרויקטים של גיאודניה להקמת באר הפקת מים עבור חברת מקורות ביד מרדכי ובזיקים. בהתאם להסכמות בין הצדדים, לפידות יספקו לגאו דניה מכונת קידוח ואיש צוות לליווי הביצוע בתמורה לסך של 5,000 ₪ ליום ותמורה כוללת המוערכת בסך של עד 150,000 ₪ לפרויקט. יצויין כי ביום 13.6.2021 סיווגה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה.

15. התקשרות החברה עם לפידות קפיטל בהסכם קבלנות בקשר עם הגשת הצעה במכרז של מקורות:

ביום 6.12.2021 אישר הדירקטוריון את התקשרות החברה עם לפידות בהסכם קבלן משנה ("ההסכם") לצורך הגשת הצעה במכרז לביצוע חבילת קידוחים הכוללת תכנון, קידוח, בדיקות, ציוד לבארות מי שתיה וכן רכש והתקנה של תחנות שאיבה לחברת מקורות ("ההצעה", "הפרויקט").

על פי ההסכם, לפידות תעמיד לחברה שירותים לביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות תכנון, והכל בתנאי "גבי אל גב" עם דרישות המזמין. בתמורה לכלל השירותים כאמור, החברה תשלם לפידות את התמורה כפי שתאושר ותשולם בפועל על ידי מקורות, בניכוי שיעור מסויים אשר יוותרו אצל החברה.

עוד אישר הדירקטוריון, כי החברה ולפידות יפנו למקורות לצורך קבלת אישורה של מקורות להקים מיזם משותף אשר יוחזק על ידי החברה ולפידות בחלקים שווים, לשם ביצוע הפרויקט במשותף ("המיזם המשותף"). במידה ויתקבל אישור מקורות כאמור, יבצע המיזם המשותף את הפרויקט ולשם כך, יתקשר עם לפידות בהסכם קבלן משנה על פיו לפידות תעמיד למיזם המשותף שירותים בתחום תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט, או שיוסב אל המיזם המשותף הסכם

קבלנות המשנה הקיים מול לפידות.

בהתאם לעקרונות המיזם המשותף, החברה ולפידות תהיינה אחראיות ביחד ולחוד כלפי מקורות. מקום בו נשא אחד מבין הצדדים במחויבות ו/או נזק העולים על חלקו במיזם המשותף, יהא זכאי אותו הצד לשיפוי מהצד האחר. בכלל האמור, תשפה לפידות את החברה במחצית מכל הוצאה ו/או תשלום שנשאה בו בקשר עם המכרז ו/או הפרויקט גם טרם התקיימותו של התנאי המתלה. עד לזכייה במכרז כל צד יישא בהוצאותיו, למעט עלות רכישת מסמכי המכרז וכן תשלומים ו/או הוצאות שהוצאו לצדדים שלישיים בגין הכנת ההצעה (בהן תישא לפידות). כמו כן, נקבעו בין החברות מנגנונים מקובלים בהסכמים של החברה לרבות מנגנון דילול.

יציין כי ביום 6.12.2021 סיווגה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרויות כעסקאות שאינן חריגות.

תקנה 24:

החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בחברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.1.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-003154). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפנייה.

תקנה 24א:

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים בדבר הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-024200). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפנייה.

תקנה 24ב:

מרשם בעלי המניות

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-024200). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפנייה.

תקנה 25א:

מען רשום

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 סלולרית 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 סלולרית בע"מ, אריאל שפיר חברת רו"ח.
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 סלולרית 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:	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת בטיחות וועדה לבחינת דוחות כספיים.
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 ובדרבן השקעות בע"מ
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	אשכנזי ל. ניהול ויעוץ בע"מ
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	דודי כהן
מספר זהות:	053334959
תאריך לידה:	23.1.1955
מען להמצאות כתבי בית- דין:	ת.ד. 110, גבעתיים
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	26.5.2021
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת בטיחות וועדה לבחינת דוחות כספיים.
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	דירקטור חיצוני
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה תואר שני בחינוך, אוניברסיטת חיפה
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל ובעלים – סקופ ניהול אסטרטגי בע"מ – 2013-2021 דירקטור חיצוני בבנק יהב לעובדי המדינה בע"מ – 2012-2018
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	החברה לניהול קרן ההשתלמות של עובדי המדינה בע"מ
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	ורדה אלשיך
מספר זהות:	008059925
תאריך לידה:	23.8.1944
מען להמצאות כתבי בית- דין:	יעקב מרידור 19, תל אביב
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	26.5.2021
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת בטיחות וועדה לבחינת דוחות כספיים.
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	דירקטורית חיצונית.
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, האוניברסיטה העברית, שלוחת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	בוררת ומגשרת במשכן לבוררות
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	כלל חברה לביטוח בע"מ, כלל החזקות עסקי ביטוח 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:	-
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	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
השכלה:	תואר ראשון במשפטים וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל הכספים בלפידות קפיטל בע"מ ובלפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	סאני תקשורת בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

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 ענין 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:	סמנכ"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 בחברות 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 ענין 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 בחברות בנות של החברה
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין 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 ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במדעי ההתנהגות, אוניברסיטת אריאל תואר שני במשפטים (ללא משפטים), 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 ענין 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.
3. ביום 11.4.2021 השלימה החברה הנפקה פרטית של 120,000 מניות רגילות.
4. לפרטים אודות שינויים בתקנון החברה ראו תקנה 28 לעיל.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 26.5.2021 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של החברה את מינוי גב' ורדה אלשיך ומר דוד כהן כדירקטורים חיצוניים בחברה.

1. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה:

1.1 בחודש ינואר 2022 אישרה החברה את התקשרותה בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, אשר הינה בתוקף מיום 1.2.2022 ועד ליום 30.6.2023, כדלקמן:

א. פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של 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 עד 20 מיליון דולר. הפוליסה הבסיסית של החברה כוללת גם הרחבת הכיסוי בגין ההנפקה לציבור שהשלימה החברה בחודש פברואר 2021. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית מסתכמים לסך של כ- 127 אלפי דולר (כ-90 אלפי דולר לשנה).

ב. פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("**מטריה**"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "**לפידות**"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת של לפידות, ובכללן החברה ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות להלן יחדיו: "**חברות הקבוצה**") (להלן: "**הפוליסה הקבוצתית**"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 35 אלפי דולר (כ-25 אלפי דולר לשנה).

ג. חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה 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 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.

1.2 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. 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
רון גינזבורג, מנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים בקשר עם ההליכים המשפטיים
שארעו טרם הענקת הפטור, המתוארים בבאור 28א' (11) לדוחות הכספיים.

דניה סיבוס בע"מ

תאריך: 2 במרס 2022

<u>שמות החותמים:</u>	<u>תפקידים:</u>
אריאל שפיר	יו"ר הדירקטוריון
רון גינזבורג	מנכ"ל



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רונן גינזבורג, מנהל כללי;
2. אמיר דורון, סמנכ"ל כספים ובקרה;
3. עו"ד שרון קצורין, סמנכ"לית משפט ורגולציה;
4. רן פרידמן, סמנכ"ל בניה;
5. מיקי פז, סמנכ"ל תשתיות;
6. רונן כהן, סמנכ"ל תכנון והנדסה;
7. דודי שרקא, סמנכ"ל תפעול;
8. אדר אברהם, סמנכ"לית משאבי אנוש;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק בטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק בטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי, מיפוי התהליכים וקביעת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית לרבות בקורות ברמת הארגון (Entity Level Control), תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקורות כלליות על מערכות המידע (ITGC). התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי כוללים: בקורות על ניהול ובקרה של פרוייקטים בביצוע.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

אני, **רון גיזנבורג**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

אני, **אמיר דורון**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.