

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

3	תיאור עסקי החברה.....	
3	מבוא	1.
3	מונחים	1.1
5	חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
5	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1.2
10	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....	1.3
11	חלוקת דיבידנדים	1.4
12	חלק ב' – מידע אחר	
12	מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה	1.5
13	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	1.6
17	חלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות.....	
17	תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים	1.7
28	תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים.....	1.8
36	תחום פעילות קבלנות תשתיות	1.9
46	תחום פעילות ייזום וביצוע למגורים	1.10
60	חלק ד' – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה	
60	פעילויות סינרגטיות לתחומי הפעילות של הקבוצה	1.11
61	רכוש קבוע ומקרקעין	1.12
62	נכסים לא מוחשיים	1.13
62	הון אנושי	1.14
65	חומרי גלם וספקים	1.15
66	הון חוזר	1.16
67	מימון	1.17
69	מיסוי	1.18
73	הסכמים מהותיים	1.19
75	הסכמי שיתוף פעולה	1.20
75	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	1.21
81	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	1.22
83	הליכים משפטיים	1.23
84	יעדים ואסטרטגיה עסקית	1.24
85	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	1.25
86	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 לצידם:

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

"**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 בנאיות, 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- 63.53% מהון המניות המונפק והנפרע של לפידות. למועד הדוח, לפידות מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של אפריקה השקעות, חברת האם של החברה.

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

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

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

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

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

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

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

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

חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.2 פעילות החברה ותיאור ההתפתחות עסקיה

1.2.1 כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997. ביום 29 בפברואר, 2000 נרשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה. ביום 22 ביולי, 2015 ניירות הערך של החברה נמחקו מהמסחר בבורסה והחברה חדלה להיות תאגיד מדווח בעקבות קבלת הצעת רכש מלאה שהגישה אפריקה השקעות.

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

1.2.2 תחומי הפעילות

דניה הינה מחברות הבניה והתשתיות 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 רכבת, גשרים, חניונים, כריית מנהרות ופיתוח תשתיות נלוות. בעשור האחרון השלימה החברה בנייה של כאלפי יחידות דיור, מתוכן כ- 2,000 דירות גם כיזם הפרויקט, הקמת מליוני 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, במיזמים פרטיים, במסגרת מכרזי מינהל, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"/"מחיר מטר", 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 ביחס לשנת 2020 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 כדיבידנד 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'. החל מחודש ינואר 2022, פעילות דניה מערכות מתבצעת כחברה נפרדת בבעלות מלאה של החברה (עד לתאריך זה הפעילות בוצעה כחטיבה בחברה). 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 תת קרקע, לרבות ביסוס, דיפון ועבודות הקשורות בגיאוטכניקה מתקדמת. לפרטים נוספים אודות גאו דניה ר' סעיף 1.11.3 להלן.
- חברת ארייה פתרונות אקלים (ד.נ.) בע"מ בתחום מיזוג האוויר – חברה המוחזקת על ידי החברה וניופאן בחלקים שווים (50%) העוסקת החל משנת 2022 ביבוא, קנייה, שיווק, הפצה, הנדסה, שירות ומכירה של מוצרי מיזוג אוויר, בין היתר תחת מותג פרטי שיפותח על ידה ושיהיה בבעלותה.

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

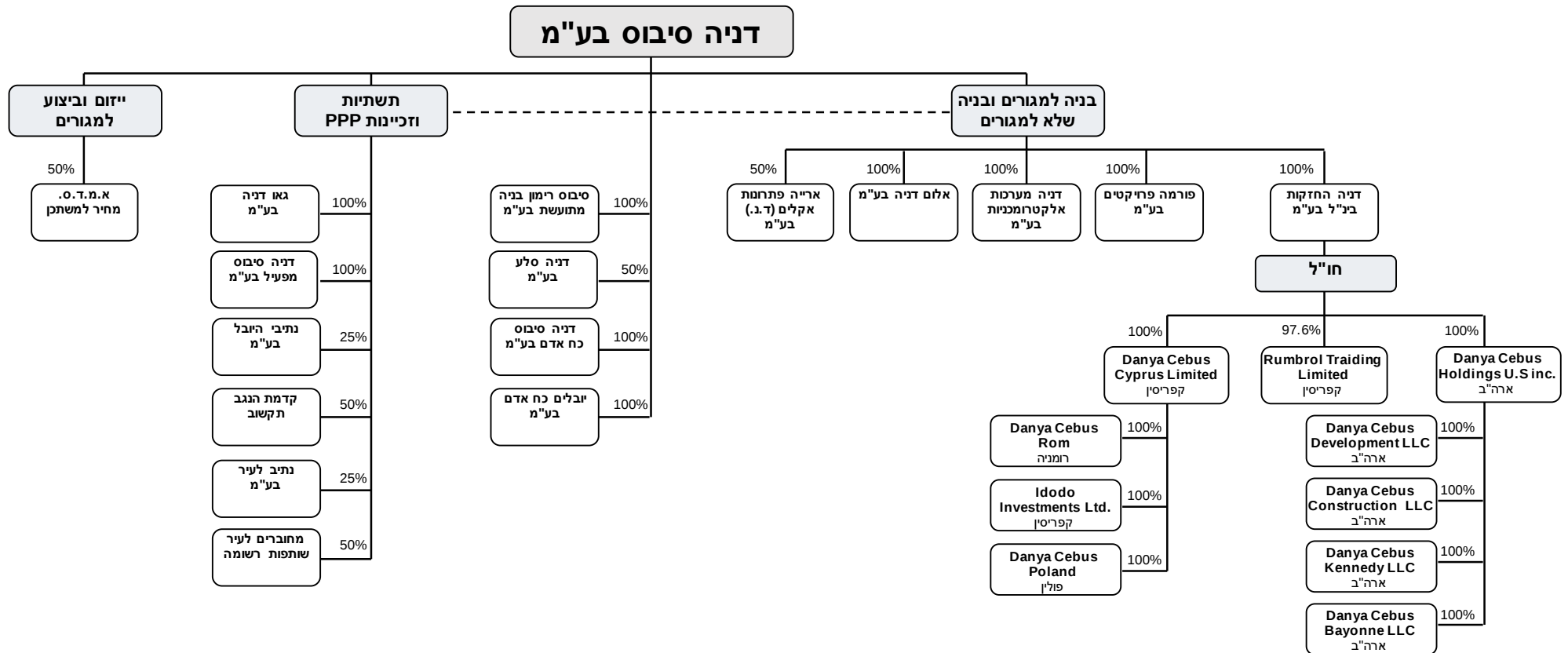
1.2.3 תיאור התפתחות עסקי החברה

- 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 תת קרקע, לרבות 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 1'ג' 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 שלה:



¹ מבנה ההחזקות המוצג הינו נכון למועד פרסום דוח זה.

- 1.2.5 רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל
לפרטים אודות מכירת כ- 18% ממניות אפריקה מגורים אשר הוחזקו על ידי החברה בחודש ינואר 2020, ר' בסעיף 1.2.6.1 להלן.
- 1.2.6 שינויים מבניים, מיזוגים ורכישות מהותיות
- 1.2.6.1 במסגרת הסדר החוב של אפריקה השקעות, ביום 20 בינואר, 2020, מכרה החברה כ- 18.2% ממניות אפריקה מגורים אשר הוחזקו על 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 2021 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.ג. 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	30
5.2022	30
8.2022	30
11.2022	30
5.1.2023	35
5.3.2023 ⁴	40

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 5.3.23, ראה באור 36א' 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 2022, וכן לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 (באלפי ש"ח)⁵:

2022

מאוחד	ייזום וביצוע למגורים	קבלנות תשתיות	קבלנות בניה שלא למגורים	קבלנות בניה למגורים	
4,486,210	342,081	1,159,030	1,350,138	1,634,961	סך ההכנסות
85,614	0	23,777	26,623	35,214	עלויות קבועות (1)
4,121,714	292,032	1,057,415	1,246,601	1,525,666	עלויות ישירות (1)
278,882	50,049	77,838	76,914	74,081	רווח (הפסד) גולמי
229,400	63,901	60,745	60,757	43,997	רווח (הפסד) לפני מס
1,472,941	24,722	370,747	354,289	723,183	סך ההתחייבויות המגור
1,438,807	159,841	364,955	441,114	472,897	סך הנכסים המגור

2021

מאוחד	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

2020

מאוחד	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

(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 בגין שנת 2020 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 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

2020	2021	2022	
1,401	1,556	1,760	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
(1.9%)	8.6%	6.5%	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
(0.7%)	2.8%	5.3%	שיעור אינפלציה
AA-/A+	AA-/A+	AA-/A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁷
0.1%	0.1%	3.25%	שיעור ריבית בנק ישראל
3.44	3.23	3.38	שער הדולר (ממוצע שנתי)
3.93	3.82	3.55	שער האירו (ממוצע שנתי)

1.6.2 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 וזימות של פרויקטים.

1.6.3 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, מדיניות מיסוי וכיו"ב. מדיניות כאמור משפיעה על כמות והיקף הפרויקטים בתחום התשתיות ועל הביקוש וההיצע לדירות מגורים ועל היקף ביצוע פרויקטי נדל"ן שלא למגורים. בנוסף, בשנים האחרונות ניכר כי הממשלה מגדילה את השקעתה בתחום התשתיות, בין היתר, לצורך השלמת מחסור בתשתיות על ידי הקמת מחלפים וכבישים, הרחבת נתיבי רכבת ישראל, פריסת תשתית הרכבת הקלה בגוש דן, השקעה בהנחת ופריסת תשתיות הגז ועוד.

⁶ על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר.

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

בפברואר 2023 פרסם האוצר את התוכנית הכלכלית ותקציב המדינה לשנים 2023-2024, אשר אושרה על ידי הממשלה ותועלה לאישור הכנסת במהלך מרץ 2023. במסגרת התקציב יעדים להאצת פרויקטי תשתית לאומיים בתחום התחבורה והאנרגיה (חוק תשתיות לאומיות שמטרתו להסיר את חסמי הברוקרטיה והרגולוציה) וטיפול בשוק הדיור (קרון לתמרוץ דיור והגדלת השקעה בתושבים וצעדים להאצת שוק הדיור). תקציב משרד הבינוי והשיכון צפוי לגדול במאות מיליוני שקלים.

מדינת ישראל יזמה את התוכנית "דירה בהנחה", שם כולל למגוון תוכניות דיור של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לזכאים- מחיר מטר, מחיר למשתכן, מחיר מופחת ודירה להשכיר. בשנת 2015, הכריזה ממשלת ישראל על תכנית הדגל שלה, "מחיר למשתכן". בהתאם לתכנית זו, המדינה שיווקה 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. ברבעון השלישי של 2021 אושרה תוכנית "מחיר מטר 2.1" של שר הבינוי והשיכון, תוכנית המעניקה לזכאים הנחה המוגבלת ל- 20% ממחיר השוק או 300 אלף ₪, הנמוך מבין השניים. למועד הדוח, הפרויקטים שהחברה יזמה בתחום יזמות הנדל"ן למגורים היו פרויקטים של מחיר למשתכן בלבד.

למועד הדוח, החברה איננה פעילה בתחום הייזום וביצוע למגורים בשוק החופשי, למעט שיווק דירות בהיקף מצומצם לשוק החופשי במסגרת פרויקטים של מחיר למשתכן. בהתאם להוראות תיחום הפעילות בין החברה לאפריקה מגורים, יכולתה של החברה לשמש כיוזם בפרויקטים של מחיר למשתכן 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.

1.6.4 מדד תשומות הבנייה והסלילה

מרבית הכנסות החברה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבנייה או הסלילה. בשנת 2022 עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של 4.8%, לעומת 5.6% בשנת 2021 ו- 0.5% בשנת 2020. בשנת 2022 עלה מדד תשומות הסלילה והגישור בשיעור של 4.7%, בעוד שבשנת 2021 הוא עלה בשיעור של 7.2% ובשנת 2020 הוא עלה ב- 0.2%. ברבעון האחרון של 2022 נרשמה עצירה ואף ירידה קלה במדדים.

יובהר, כי החברה מגנה על עצמה מעליית המדדים האמורים באמצעות הצמדת התמורות (באופן מלא או חלקי) במרבית הסכמי הביצוע של החברה..

1.6.5 זמינות ועלות כוח אדם ומחיר חומרי גלם

ענף הבנייה בישראל מבוסס בעיקרו על עובדים זרים ופלסטינים. חוסר יציבות במצב הביטחוני מוביל מעת לעת להטלת סגרים המונעים הגעת עובדים פלסטינים, 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 הבניה ועלייה בעלויות העסקתם, והביא לייקור עלות הבניה ולהתארכות משך הבניה. באוגוסט 2021 אישרה הממשלה להגדיל את מכסת הפועלים הזרים והפלסטינים, אך בפועל המכסה לא מומשה בין היתר על רקע קשיים בהשגת היתרים לעובדים פלסטינים. בהתאם לכך, המדינה פועלת להרחיב את היצע המדינות ולהגדיל את מכסת העובדים הזרים.

פעילות הקבוצה בתחומי קבלנות הבניה (למגורים ושלא למגורים) וקבלנות התשתיות מבוצעת, בין היתר, על ידי עובדים פלסטינים וכן על ידי עובדי קבלן ישראלים, ועובדים זרים 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 2020 עד 2022, חלה עלייה מתמדת במחירי חומרי הגלם בענף הבניה, אך ברבעון האחרון של 2022 מתחילים לראות ירידה במחירים למעט מחירי הבטון. 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.

1.6.6 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.

1.6.7 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. יחד עם זאת, לאור רמת האשראי הנמוכה בחברה בריבית משתנה, חשיפה של החברה לשינויים בשיעור הריבית, זניחה.

1.6.8 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

2020	2021	2022	
10,899	11,542	⁹ 15,620	תוצר מקומי גולמי לנפש (בדולר ארה"ב)
0.1%	13%	¹⁰ 4.5%	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
6.3%	5.7%	5.6%	שיעור אבטלה
2.10%	8.19%	16.37%	שיעור אינפלציה
4.841	4.949	4.951	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה ביחס לאירו

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיפים שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. עד 1.6.8 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 הבניה והתשתיות.

⁸ <https://tradingeconomics.com/romania/indicators>

⁹ הערכה עפ"י International Monetary Fund

<https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPDPC@WEO/ROU?zoom=ROU&highlight=ROU>

¹⁰ הערכה עפ"י European Commission, https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/romania/economic-forecast-romania_en

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 לבניה 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 בניה למגורים בעיקר בישראל, וכן ברומניה, ארה"ב (ניו-יורק) ופולין.

בהתאם לאסטרטגיית החברה השואפת לנצל את יתרונה של החברה, כאחת מחברות הבניה והתשתיות 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.

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, פקודת ותקנות הבטיחות בעבודה וחוקים דומים במדינות בהן היא פועלת מחוץ לישראל. פעילות החברה בישראל ובחו"ל כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות. כמו כן, בישראל, על החברה חלות מגבלות שונות בקשר עם העסקת עובדי כוח אדם, עובדים פלסטינים ועובדים זרים, וכן חלות עליה הוראות תקינה בקשר עם החומרים בהם עושה הקבוצה שימוש. לפרטים נוספים ר' בסעיף 1.21 להלן.

היקף הפעילות בתחום קבלנות הבניה למגורים מושפע מהביקוש לדירות למגורים ומהיקף התחלות הבניה. בחודשים האחרונים של 2022 היקף עסקאות הדיור בישראל נמצא במגמת ירידה. היקף המכירות השנתי הינו כ- 110,000 עסקאות, לעומת כ- 151,000 עסקאות ב- 2021 – ירידה בשיעור 26%. הירידה מושפעת, בין היתר, מהעלאת שיעור הריבית והקשחת תנאי המימון בבנקים. בנוסף לעיל, נרשמה ירידה בהתחלות בניה (למעט התחדשות עירונית), ירידה בהיקף גמר לבניה (קצב שנתי כ- 50,000 יח"ד) וירידה בהיקף המשכנתאות. מאידך גיסא, יש גידול של כ- 27% בשיווק קרקעות (כ- 80,000 יח"ד), עליה בשיעור 5% בשיווק דירות (107,000 יח"ד) וגידול חריג במשקי בית חדשים – תוספת 90,000 משקי בית לעומת ממוצע של כ- 60,000 בשנים האחרונות¹¹. מלאי הדירות בידי משקיעים ירד בכ- 6 אלפי יח"ד בחודשים ינואר-נובמבר 2022. בחודשים ינואר 2022 עד ספטמבר 2022, הונפקו היתרי בניה לכ- 56,345 דירות. בחודשים אוקטובר 2021 עד ספטמבר 2022 הונפקו היתרי בניה לכ- 80,260 דירות, עליה של כ- 25.8% ביחס לתקופה המקבילה, החלה בנייתן של כ- 70,250 דירות חדשות, עליה של כ- 15.6% ביחס לתקופה המקבילה ונגמרה בנייתם של 49,830 דירות, עליה בשיעור 3.9% לעומת התקופה המקבילה.¹²

מסוף שנת 2021 ההתייקרות החודשית הממוצעת של מחירי הדירות עמדה על כ- 1.5%. המדד האחרון שפורסם, חודש נובמבר 2022, עלה ב- 0.2% סממן לירידה בעלויות המחירים. מדד מחירי תשומות הבניה, שעלה משמעותית ב- 2021 ו- 2022, ירד בנובמבר 2022 ונשאר ללא שינוי בדצמבר 2022. מאז יוני 2022 מחיר הברזל נמצא בירידה וחזר לרמתו בתחילת השנה. מחירי הבטון לעומת זאת, עלו ב- 21.55% במהלך 2022 ובינואר 2023 דווחו עליות משמעותיות נוספות במחיר. במדד מחירי תשומות הסלילה והגישור, אשר עלה ב- 4.7% בשנת 2022, נרשמות ירידות החל מיולי 2022.

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.

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;

¹¹ התאחדות הקבלנים בוני הארץ – סקירה כלכלית של ענף הבניה – ינואר 2023
¹² 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 והאחריות ;
- 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	2022	2021	2020
מדד תשומות הבניה	4.8%	5.6%	0.7%
מלט ואיטונג ומוצריהם	18.9%	3.3%	1.2%
ברזל ומוצרי מתכת	1.5%	26.4%	0.5%
מוצרים מוגמרים לבניה (איטום, צבעים, זכוכית וכו')	9.1%	11.1%	(0.7%)

לפרטים אודות מפעלי סיבוס רימון המספקים לקבוצה מוצרי בניה 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, 2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020. 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 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	18	2018	2025	2,106,298	1,181,871	419,039	1,215,576	3,321,874
	מרווח אפס	21	2020	2027	555,529	102,860	17,065	4,532,319	5,087,848
סה"כ ישראל		39	2018	2027	2,661,827	1,284,731	436,104	5,747,895	8,409,722
חו"ל	מרוויחים	1	2021	2023	91,296	18,172	0	18,699	109,995
	מרווח אפס	1	2022	2023	5,111	0	0	134,101	139,212
סה"כ חו"ל		2	2021	2023	96,406	18,172	0	152,800	249,206
סה"כ כללי		41	2018	2027	2,758,233	1,302,903	436,104	5,900,695	8,658,928

סיווג מדינה	סטטוס רוח פרויקטים	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	שיעור השלמה 2020	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.22	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020
ישראל	מרוויחים	63%	38%	15%	2,009,318	924,428	762,833	311,172
	מרווח אפס	11%	3%	3%	477,624	452,670	85,795	17,065
סה"כ ישראל		32%	20%	13%	2,486,942	1,377,098	848,628	328,237
חו"ל	מרוויחים	83%	19%	0%	91,296	73,124	18,172	0
	מרווח אפס	4%	0%	0%	5,111	5,111	0	0
סה"כ חו"ל		39%	19%	0%	96,406	78,235	18,172	0
סה"כ כללי		32%	20%	13%	2,583,348	1,455,333	866,800	328,237

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,038,453	1,160,791	414,022	1,189,884	3,228,336
	מרווח אפס	555,529	102,861	17,065	4,415,303	4,970,832
סה"כ ישראל		2,593,982	1,263,651	431,087	5,605,186	8,199,168
חו"ל	מרוויחים	86,914	18,172	0	17,802	104,716
	מרווח אפס	5,111	0	0	129,155	134,266
סה"כ חו"ל		92,025	18,172	0	146,957	238,982
סה"כ כללי		2,686,007	1,281,823	431,087	5,752,143	8,438,150

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2022	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2021	רווח גולמי שהוכר במצטבר 2020	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2021	שיעור רווח גולמי 2020
ישראל	מרוויחים	67,845	21,080	5,017	25,693	93,538	3%	2%	0%
	מרווח אפס	0	(1)	(0)	117,016	117,016	2%	3%	0%
סה"כ ישראל		67,845	21,080	5,016	142,709	210,554	3%	3%	0%
חו"ל	מרוויחים	4,381	0	0	897	5,279	5%	5%	0%
	מרווח אפס	0	0	0	4,946	4,946	4%	0%	0%
סה"כ חו"ל		4,381	0	0	5,843	10,225	4%	5%	0%
סה"כ כללי		72,226	21,080	5,016	148,552	220,778	3%	3%	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 ו/או את תכנונם, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק 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 31.12.2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2020	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמבר 2022
ישראל	154,553	808,995	1,352,414	28,740	78,242	96,777	27,076
חו"ל	25,075	121,189	135,112	(5,809)	6,453	9,205	0
סה"כ כללי	179,628	930,184	1,487,526	22,931	84,695	105,982	27,076

1.7.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹³ בתחום פעילות זה.

1.7.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2022 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח¹⁴:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.22	מועד השלמה צפוי	הערות
MOMENT בת ים (השבטים)	688	10%	רבעון 1, 2025	הקמת ארבעה מגדלי מגורים בבת ים בני 35 קומות, שני מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת"ק משותף בן 4 קומות. סה"כ 714 יח"ד.
גינדי יד אליהו - Upper House	596	37%	רבעון 2, 2025	הקמת שני מגדלי מגורים בתל אביב בני 30 קומות מעל ארבע קומות, חניון תת"ק משותף. סה"כ 704 יח"ד. 30 יח"ד בפרויקט מיועדות לדירור בר השגה.
אאורה רמת חן	556	3%	רבעון 3, 2026	הקמת שלושה מגדלי מגורים ברמת גן 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 4	499	32%	רבעון 4, 2025	הקמת מגדל מגורים בתל אביב בן 50 קומות וחניון תת קרקעי בן 6 קומות. סה"כ 385 יח"ד.
כרמי הנדיב שלב א+ב	493	5%	רבעון 3, 2024	הקמת 17 בנייני מגורים בקרית מלאכי. סה"כ 816 יח"ד.
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	480	89%	רבעון 4, 2023	הקמת מגדל מגורים בתל אביב בן 50 קומות וחניון תת קרקעי בן 6 קומות. סה"כ 385 יח"ד.
אאורה רמת השרון שלב ב	446	0%	רבעון 2, 2026	הקמת פרויקט פיני ובינוי ברמת השרון הכולל עבודות הריסה, חפירה ודיפון והקמת 4 בנייני מגורים. סה"כ 448 יח"ד. שלב א' הכולל 240 יח"ד נמצא בביצוע.
DUO סמל דרום	444	2%	רבעון 2, 2027	הקמת שני מגדלי מגורים בתל אביב בני 54 קומות, מסחר ומרתפי חניה. סה"כ 668 יח"ד. הפרויקט מבוצע במיזם משותף בחלקים שונים עם צד ג'.
אאורה בן שמן	419	31%	רבעון 3, 2024	הקמת 8 מגדלי מגורים בלוד, מרתפי חניה ושטחי מסחר. סה"כ 500 יח"ד. לחברה ניתנה אופציה שמומשה להקמת שלב ב' של 3 בנייני מגורים נוספים בסך 102 יח"ד.

¹³ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו בירתת התקופה לביצוע 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.

¹⁴ 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 ביזמות מקרקעין, יזמים פרטיים וקבוצות רכישה (בפרק זה, "לקוחות", "יזמים" או "מזמינים"). חלק לא מבוטל מהלקוחות הינם לקוחות חוזרים, אשר לאורך השנים פונים לחברה מעת לעת לשם התקשרות לביצוע 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 2022 ובכל אחת מהשנים 2021 ו- 2020 ל- 309 מיליוני ש"ח, 412 מיליוני ש"ח ו- 416 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, ביטוחים, אספקת כוח אדם ותנאי עבודה, אספקת ציוד, מתקנים וחומרים ומימון, פיצויים מוסכמים בגין איחורים במסירת הפרויקט ואחריות החברה לבדק ותיקונים.

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

- א. החברה פועלת כקבלן מבצע ומעניקה שרותי בניה עבור המזמין.
- ב. החברה מעסיקה קבלני משנה, אך ככלל היא אחראית כלפי המזמין לעבודה המבוצעת ע"י קבלני המשנה. לעיתים, העסקת קבלני משנה מהותיים מצריכה הסכמה מראש של 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 אינה אחראית על העבודות המבוצעות על ידו ו/או ללוחות הזמנים כאמור. על פי רוב החברה מעניקה ל"קבלן הממונה" שירותי ניהול ו/או קבלן ראשי מסויימים.
- 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 או שיטת תמחור מוסכמים
- ו. קיים מנגנון פיצוי שעל החברה לשלם במקרה של פיגורים בלוח הזמנים לביצוע העבודות לעומת הקבוע בהסכמים.
- ז. התשלומים הקבועים בהסכמי הביצוע נחשבים כתשלומי ביניים על חשבון התמורה. בעת מסירת הפרויקט למזמין, מבוצעות בדיקות או מדידות של הכמויות הסופיות (במקרה של חוזה למדידה), 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 3.5% ל- 10% מההיקף הכספי של הסכם הביצוע. לעתים, מעכב המזמין סכום נוסף בשיעור של כ- 5% מחשבונות הביניים, כבטוחה נוספת. 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.
- יא. הסכמי הביצוע כוללים רשימה של אירועים שבקורות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את ההסכם, ככלל בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי הקבוצה.

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, 2022, הסתכמה ההפרשה לבדק ואחריות (בישראל ובחו"ל) בתחום הפעילות בסך של כ- 135 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 2022 שיעור של כ- 91% 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 2022 בשיטה זו הינו בשיעור של כ- 4%.
- 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 בשנת 2022 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 ובהתאם להסכם עם המזמין. בגין הזמנת השינויים הללו, הדיירים משלמים לחברה תמורה באופן ישיר על פי מחירון שינויים הנהוג אצלה או על סמך מחירון שינויים שנקבע בהסכם עם המזמין. לעתים, מקבלים הדיירים החזר, וזאת במקרה שהדייר ביצע שינויים המפחיתים את שווי העבודות המבוצעות על ידי החברה בדירה על פי מפרט המכר שנחתם בין הדייר למזמין בקשר לדירה. היקף הכנסות משיטת התקשרות זו אינו מהותי לחברה.

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

סיווג מדינה	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	רווח גולמי 2020	% רווח גולמי 2020
ישראל	1,531,651	34%	75,505	5%	1,657,623	41%	94,307	6%	1,680,651	32%	101,794	6%
חו"ל	103,310	2%	(1,427)	(1%)	139,361	3%	6,453	5%	135,112	3%	9,205	7%
סה"כ	1,634,961	36%	74,078	5%	1,796,984	44%	100,760	6%	1,815,763	35%	110,999	6%

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 הזמנות¹⁵

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

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2022	יתרת צבר 1-12/2022	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2021	יתרת צבר 1-12/2021	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2020	יתרת צבר 1-12/2020
ישראל	1,796	5,748	2,878	5,228	1,984	3,799
חו"ל	139	153	96	95	213	127
סה"כ	1,935	5,901	2,974	5,323	2,198	3,926

¹⁵ "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 2023	414
רבעון שני 2023	427
רבעון שלישי 2023	461
רבעון רביעי 2023	520
שנת 2024	1,677
שנת 2025	1,490
שנת 2026	622
שנת 2027 ואילך	291
סה"כ	5,901

החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 445 מיליון ש"ח.

לחברה אין לקוח מהותי. יצויין שלחברה לקוח אחד בתחום הפעילות שהיקף הצבר שהחברה מבצעת עבורו למועד הדוח הינו כ- 1,490 מיליון ש"ח המהווה כ- 13% מצבר ההזמנות של החברה ליום 31.12.2022. להערכת החברה, לחברה אין תלות בלקוח האמור.

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 את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מצב השווקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה והתוצאות 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 דן אנד ברדסטריס (D&B) לשנת 2022, החברה מדורגת בין 5 חברות הייזום, הבניה והתשתיות 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 בהם 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 הזכין 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. בסקטור הפרטי בעיקר, היקף הפעילות בתחום, תלוי גם בביקוש בשוק לשטחי תעשייה, מסחר ומשרדים.

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 בתחום פעילות זה.
- 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 כמו כן, בסוף שנת 2022 החברה, הורשעה במסגרת הליך פלילי שנדון בבית הדין לעבודה בעבירה שעיקרה אי שימוש בציוד מגן אישי בפרויקט אחד של החברה בשנת 2016.

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 ע"פ חוק התחרות כאמור.

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, 2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020. 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 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	13	2016	2024	1,944,063	1,139,034	681,159	897,710	2,841,773
	מפסידים	2	2017	2023	408,606	259,478	139,708	165,969	574,575
	מרווח אפס	13	2017	2026	374,331	131,407	78,757	2,139,023	2,513,354
סה"כ ישראל		28	2016	2026	2,727,000	1,529,919	899,624	3,202,702	5,929,703
סה"כ כללי		28	2016	2026	2,727,000	1,529,919	899,624	3,202,702	5,929,703

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	שיעור השלמה 2020	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.22	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020
ישראל	מרוויחים	68%	53%	38%	1,742,041	805,027	457,877	371,233
	מפסידים	71%	48%	27%	375,494	149,128	119,770	90,359
	מרווח אפס	15%	16%	19%	356,544	242,924	52,650	13,854
סה"כ ישראל		46%	44%	33%	2,474,079	1,197,079	630,297	475,446
סה"כ כללי		46%	44%	33%	2,474,079	1,197,079	630,297	475,446

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,844,439	1,098,001	657,475	848,903	2,693,343
	מפסידים	430,300	269,465	143,210	165,969	596,269
	מרווח אפס	374,331	130,962	78,757	2,091,520	2,465,851
סה"כ ישראל		2,649,070	1,498,428	879,442	3,106,393	5,755,463
סה"כ כללי		2,649,070	1,498,428	879,442	3,106,393	5,755,463

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2022	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2021	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2020	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2021	שיעור רווח גולמי 2020
ישראל	מרוויחים	99,624	41,033	23,685	48,807	148,430	5%	4%	1%
	מפסידים	(21,694)	(9,987)	(3,502)	0	(21,694)	(4%)	(2%)	(1%)
	מרווח אפס	0	446	0	47,503	47,503	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		77,930	31,491	20,183	96,310	174,240	3%	3%	1%
סה"כ כללי		77,930	31,491	20,183	96,310	174,240	3%	3%	1%

* **"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 ו/או את תכנונם, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק 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 31.12.2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2020	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמבר 2022
ישראל	149,628	429,926	400,179	22,207	20,694	(18,224)	64,120
חו"ל	3,431	23,436	43,431	8,266	947	8,070	0
סה"כ כללי	153,059	453,362	443,610	30,473	21,641	(10,154)	64,120

1.8.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹⁶ בתחום פעילות זה.

1.8.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ₪ (חלק החברה)¹⁷:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.22	מועד השלמה צפוי	הערות
משרד המשפטים	527	92%	רבעון 4, 2023	תכנון והקמת מבנה משרדים וכן מבנים ומתקנים נוספים במתחם של משרד המשפטים בירושלים, בהיקף כולל של כ- 30 אלפי מ"ר.
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	482	46%	רבעון 3, 2024	תכנון והקמת מבנה משרדים בירושלים בהיקף של 53 אלפי מ"ר וכולל 416 מקומות חנייה עיליים ותת קרקעיים.
TOHA 2	530	5%	רבעון 3, 2026	הקמת מבנה משרדים בתל אביב בן 77 קומות וחניון תת"ק בן 4-8 קומות.
פרויקט התקשוב	947	22%	רבעון 3, 2024	פרויקט ביצוע עבודות קבלנות להקמת קרית התקשוב של צה"ל בבאר שבע. הפרויקט הינו בשותפות בחלקים שווים עם שיכון ובינוי סולל בונה בע"מ ולפיכך, מוצג לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים, ר' באור 24ב(3) לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.8.11 לקוחות

1.8.11.1 הלקוחות העיקריים של החברה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים בישראל הינם חברות מהסקטור הפרטי, מהסקטור הממשלתי/ציבורי או לקוחות שמבצעים פרויקטי זכיינות לסקטור הממשלתי. לפרטים אודות התפלגות הכנסות החברה מתחום הפעילות בחלוקה לפי סקטורים, ר' סעיף 1.8.11.3 להלן.

¹⁶ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאוחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד באותה שנה.

¹⁷ המידע המפורט לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

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

לקוח	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020
סקטור ציבורי *	395,229	29%	383,295	35%	462,333	50%
סקטור פרטי	954,909	71%	700,364	65%	456,723	50%
סה"כ	1,350,138	100%	1,083,659	100%	919,056	100%

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

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

סיווג מדינה	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021	הכנסות 2020	% מסך ההכנסות 2020	רווח גולמי 2020	% רווח גולמי 2020
ישראל	1,346,707	30%	68,648	5%	1,060,223	26%	32,003	3%	875,625	17%	959	0%
חו"ל	3,431	0%	8,266	241%	23,436	1%	947	4%	43,431	1%	8,070	19%
סה"כ	1,350,138	30%	76,914	6%	1,083,659	27%	32,950	3%	919,056	18%	9,029	1%

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 1-12/2022	יתרת צבר 1-12/2022	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2021	יתרת צבר 1-12/2021	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2020	יתרת צבר 1-12/2020
ישראל	1,837	3,203	674	2,042	1,243	2,058
חו"ל	0	0	0	1	40	28
סה"כ	1,837	3,203	674	2,043	1,283	2,086

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליון ₪
רבעון ראשון 2023	271
רבעון שני 2023	288
רבעון שלישי 2023	291
רבעון רביעי 2023	333
שנת 2024	1,051
שנת 2025	805
שנת 2026	163
שנת 2027 ואילך	-
סה"כ	3,202

צבר ההזמנות כולל 2,070 מיליוני ש"ח פרויקטים לסקטור הפרטי והיתרה בסך של 1,133 מיליוני ש"ח פרויקטים לסקטור הציבורי (לרבות פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה מכרז המבוצע עבור המדינה).

החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 270 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 את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מצב השווקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.8.14 תחרות

תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, בדומה לתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים, הינו תחום רווי מתחרים. בכל מדינה בה החברה פועלת קיימות מאות או אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע, מתוכן, להערכת החברה, מספר חברות מצומצם המבצעות פרויקטים בהיקפים גדול. לחברה אין יכולת

להעריך את נתח השוק שלה בישראל בענף קבלנות הבניה שלא למגורים. החברה מעריכה כי נתח השוק שלה בשנת 2022 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 גשרים ומחלפים, 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, המסילה המזרחית, פרויקטי רכבת ישראל, כביש חוצה ישראל, גשר מוצא, המכשול בעוטף עזה, דרך 431 וכד'. מניסיונה של החברה, בישראל מספר מצומצם של שחקנים בעלי יכולות מתאימות לביצוע פרויקטים כאמור, 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 לביצועם 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		
40,021	10,772	21,509	17,573	2020
43,189	10,296	23,865	18,474	2021
31,028	7,053	15,384	15,043	1-9/2022

* 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- 2020.¹⁸

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.

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 2021-2025.¹⁹ כל אחד מהפרויקטים האמורים הינו בביצוע או ברישוי של משרדי הממשלה, יחידות הסמך והחברות הממשלתיות שבאחריותם.

1.9.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

רישוי - החברה מסווגת אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים לה לבצע את הפרויקטים בהם היא מעורבת. כמו כן, לחברה סיווג כ"קבלן מוכר" – המאפשר לה לבצע פרויקטים ממשלתיים. לפרטים נוספים אודות סיווגי הקבוצה ברשם הקבלנים וכ"קבלן מוכר", 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).

¹⁸ הכנסת – מרכז המחקר והמידע

¹⁹ 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 2019,²⁰ מוצע כי יועברו סמכויות משרד התחבורה, וכן מעט סמכויות מהרשויות המקומיות, לרשויות תחבורה מטרופוליניות, אשר תוקמנה כרובד ביניים בין השלטון המרכזי למקומי, זאת במטרה לאפשר תכנון וניהול אופטימלי של משאבי ואמצעי התחבורה הציבורית. מהלך זה יאפשר את ניצול יתרונה היחסי של הרשות המטרופולינית בהיכרות עם השטח וצרכיו המשתנים, לשם ניהול התחבורה הציבורית במטרופולין תוך הפחתת העומס המוטל על משרד התחבורה מצד אחד ושמירת סמכותו להתוות את מדיניות התחבורה הציבורית מצד אחר. לאחר השלמתו, מהלך זה יתאים את ניהול התחבורה הציבורית בישראל למודל המקובל בקרב מרבית המדינות המפותחות. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, הרפורמה המוצעת לעיל הוכנסה לטיוטתחוק ההסדרים לשנים 2023-2024 עם מספר שינויים. לפי ההצעה, יוקמו ארבע רשויות תחבורה מטרופוליניות בישראל – תל אביב, ירושלים, חיפה ובאר שבע. הרשויות יהיו אחראיות על ניהול התחבורה הציבורית במרחב, וייקבעו את הסדרי התנועה. בראש הרשות המטרופולינית יעמוד ראש העיר של העיר הגדולה והמרכזית במטרופולין.

בנק ישראל מגביל את היקף החשיפה לענף הבינוי והנדל"ן. בעקבות משבר הקורונה, 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. במהלך 2022 יצאה טיוטת הנחיות חדשה לפיה בנק ישראל מתכנן להחריף את ההגבלות על מתן אשראי לענף הנדל"ן וניתנה הנחיה להתייחס להלוואות לרכישת קרקעות בשיעור גבוה מ- 80% כהלוואות בסיכון גבוה. בעקבות הנחיה זו הקשיחו הבנקים את מדיניות הקצאת האשראי. 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, לרבות 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,

²⁰ https://www.nevo.co.il/law_word/Law11/43764.doc

לרבות השפעות התפשטות נגיף הקורונה, שינויים במדיניות הממשלה לעניין הקצאת משאבים ושינויים במגמות בענף התשתיות.

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

1.9.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם :

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

1.9.5 חסמי כניסה ויציאה

חסם הכניסה הפורמאלי המרכזי בתחום קבלנות התשתיות הינו רישוי, שכן הרשויות שמפרסמות את המכרזים דורשות כתנאי סף אישור סיווג "קבלן מוכר". חלק מהמכרזים קובעים דרישות סף נוספות לעניין ההשתתפות בהם ו/או מעבר שלב המיון המוקדם במכרז, כגון ותק וניסיון בביצוע פרויקטים בסדרי גודל דומים או במורכבות דומה, העמדת ערבויות, הון עצמי מינימלי, הוכחת חוסן פיננסי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקף פעילות וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. 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, הוראת תכ"מ מס' 7.10.2 מהדורה 4, אשר פורסמה על ידי משרד האוצר – אגף החשב הכללי, בנושא התקשרות עם קבלן מוכר לביצוע עבודות הנדסה בנאיות ונכנסה לתוקף ביום 1.2.2022, קובעת 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, 2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020. 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 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות שהוכרו במצטבר 2020	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	8	2018	2024	1,802,473	873,155	228,502	742,918	2,545,391
	מרווח אפס	7	2020	2026	141,811	16,076	678	1,641,075	1,782,886
סה"כ ישראל		15	2018	2026	1,944,284	889,231	229,180	2,383,993	4,328,276

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	שיעור השלמה 2020	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.22	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020
ישראל	מרוויחים	71%	38%	14%	1,760,242	929,316	644,655	221,013
	מרווח אפס	8%	2%	0%	97,762	125,734	15,398	678
סה"כ ישראל		45%	27%	9%	1,858,003	1,055,050	660,053	221,691

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות שהוכרו במצטבר 2020	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,687,647	850,422	225,974	717,988	2,405,635
	מרווח אפס	141,811	16,076	678	1,611,830	1,753,641
סה"כ ישראל		1,829,458	866,498	226,652	2,329,818	4,159,276

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2021	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2020	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2021	שיעור רווח גולמי 2020
ישראל	מרוויחים	114,825	22,733	2,528	24,930	139,756	5%	3%	0%
	מרווח אפס	0	0	0	29,245	29,245	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		114,825	22,733	2,528	54,175	169,000	4%	3%	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 ו/או את תכנונם, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק 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 31.12.2022 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	סך המחזור לתקופה 2020	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	רווח גולמי שהוכר 2020	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמבר 2022
ישראל	103,980	271,502	605,716	(14,252)	391	16,687	41,446
סה"כ כללי	103,980	271,502	605,716	(14,252)	391	16,687	41,446

הרווח הגולמי השלילי בתקופת הדוח נבע בעיקר מזקיפה של עליות מכרז בפרויקטי תשתיות ופרויקטי PPP שלא ניתן להוון אותם לנכס מאזני.

1.9.9.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים²¹ בתחום פעילות זה.

1.9.9.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2022 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח²²:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.22	מועד השלמה צפוי	הערות
חניון שפיים וכביש 541	903	13%	רבעון 4, 2025	תכנון והקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ועבודות הנדסה של כביש גישה לכביש 541. העבודות מבוצעות עבור חברת תכנון והקמה של פרויקט מערך חניונים, היסעים ונתיבים מהירים בגוש דן (בין מחלף שפיים ומחלף מבוא איילון) כאשר החברה מחזיקה ב 25% של הזכיין אשר זכה בהסכם למימון, תכנון, הקמה ותפעול של המערך האמור לעיל.
מסילה מזרחית קטע B	741	91%	רבעון 1, 2023	תכנון והקמת מסילת הרכבת המזרחית, קטע B, באורך של כ- 17 ק"מ בין אלישמע לניצני עוז עבור חברת נתיבי ישראל.

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, לרבות 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:

²¹ "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.

²² 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.

א. תמורה - בתמורה לעבודות הביצוע, החברה מקבלת בדרך כלל תשלום פאושלי המשולם עם התקדמות הפרויקט או תשלום לפי מדידת כמויות. בפרויקטים המבוצעים בשיטת PPP או PFI התמורה משולמת בהתאם לתנאי המכרז כאשר בדרך כלל היזם/זכיון 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.
- **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 במהלך תקופת הבדק.

ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט, החברה נדרשת להתאים את סכומי הערבויות לעיל.

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 או פרק הזמן הקבוע בהסכם עם המזמין, פגמים אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה של הקבוצה. 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, ככלל בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי הקבוצה.

1.9.11 שיווק והפצה

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

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

1.9.12 צבר הזמנות

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

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2022	יתרת צבר 1-12/2022	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2021	יתרת צבר 1-12/2021	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2020	יתרת צבר 1-12/2020
ישראל	969	2,384	578	2,430	2,077	2,610

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליון ₪
רבעון ראשון 2023	287
רבעון שני 2023	263
רבעון שלישי 2023	234
רבעון רביעי 2023	204
שנת 2024	840
שנת 2025	497
שנת 2026	58
שנת 2027 ואילך	-
סה"כ	2,384

החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 201 מיליון ש"ח

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 את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מועד העמדת הקרקעות על ידי המדינה, מצב השווקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה ותוצאות 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, שיכון ובינוי סולל בונה, קבוצת אשטרום וקבוצת אלקטרה. כאמור לעיל, קיימות חברות תשתית נוספות קטנות יותר, המהוות גם כן מתחרות של החברה בתחום זה.

על פי פרסומי דן אנד ברדסטריט (D&B) לשנת 2022, 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 בפרויקט בראשון לציון ושיתוף פעולה עם ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ ("קבוצת לוזון") לייזום פרויקט בבאר יעקב וכן שימשה כיוזם בפרויקט בראשון לציון שהסתיים. 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 2020, 2021 ו- 2022 נרכשו 38.3 אלף, 56 אלף ו- 40.5 אלף 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 1.6.3 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. היקף המשכנתאות בשנת 2022 דומה ל- 2021, והגיע לשווי של כ- 117.6 מיליארד ש"ח. ברבעון האחרון של 2022 ניכרת ירידה בהיקף המשכנתאות לעומת התקופה המקבילה אשתקד בשיעור של למעלה מ- 30%. שיעור הריבית במשק משפיע באופן ישיר על משכנתאות מבוססות פריים ובאופן עקיף צפוי להשפיע גם על יתר המשכנתאות שנטול הציבור. בשנה האחרונה העלה בנק ישראל את הריבית במשק במספר פעימות, ונכון לינואר 2023 הריבית עומדת על 3.75%, השיעור הגבוה ביותר מאז שנת 2008. הריבית הבסיסית (פריים) עלתה בהתאם ונכון למועד הדוח היא עומדת על 5.25%.

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 פיננסים 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 מחשבוניות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, להתחייב לא לבצע כל העברה של זכויות מסוימות בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם.

1.10.4 שינויים בהיקף תחום הפעילות²³

ב- 16 השנים האחרונות, מחירי הדיור בישראל נמצאים במגמת עלייה הדרגתית. עליית מחירים זו נובעת ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור ועד לשנה האחרונה מסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון. כמו כן, בשנת 2022 הושפעו מחירי הדיור גם מעליות במחירי חומרי הגלם ועלות העבודה. עליות אלו באות לידי ביטוי במדד תשומות הבנייה, אשר עלה בשנת 2022 בכ- 4.8%, בהמשך לעלייה של כ- 5.6% בשנת 2021.

עד לחודשים נובמבר-דצמבר 2022 המשיכה מגמת עליית מחירי הדירות החדשות והן התייקרו בכ- 20.6%, לעומת רמת המחירים בנובמבר-דצמבר 2021. עם זאת, בסוף שנת 2022 החלה מגמת ירידה במחירי עסקאות לדירות חדשות, כך שבחודשים נובמבר-דצמבר 2022 ירדו המחירים כאמור בכ- 0.6% לעומת עסקאות בחודשים אוקטובר-נובמבר 2022.

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

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

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

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

1.10.6 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

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

1.10.7 סוגי שימושים במלאי הנמכר

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.

²³ 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 בבטוחות 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 הרוכשים 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. 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 הסכימו על הקמת 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 1'ג'24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

1.10.10 תמצית התוצאות

להלן יובאו תמצית תוצאות הפעילות לתקופות שנסיימו ביום 31.12.2022, ביום 31.12.2021 וביום 31.12.2020 (באלפי ש"ח (מאוחד וחלק החברה) :

פרמטר	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
הכנסות תחום הפעילות	342,081	248,228	56,331
רווח (הפסד) גולמי (הפסדי) המיוחס לתחום הפעילות	50,049	43,827	1,029
שיעור רווח גולמי	15%	18%	2%
סך נכסי תחום הפעילות במאזן	159,841	420,191	0

נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

1.10.10.1 פרויקטים בהקמה

להלן יובאו נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 :

31.12.22	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
2,122	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
38,574	24-30	
1	0-6	מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
12	24-30	
1,177	0-6	רווח גולמי צפוי
4,240	24-30	
-	0-6	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)
1	24-30	

* מלאי יח"ד מוצג ב- 100%

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

31.12.2022	פרויקטים בהקמה ליום
1,031	מספר יח"ד כולל בפרויקטים אשר טרם הסתיימה הקמתם *
95,373	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
24,497	יתרת רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
68	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
234	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

* מלאי יח"ד מוצג ב- 100%

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 הדיוור והיקף הביקושים. בין גורמים אלו ניתן למנות את מועד העמדת הקרקעות על ידי המדינה, מצב השווקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל וודאות כי האמור יתממש באופן חלקי או מלא ותוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.10.10.2 צבר הזמנות ומקדמות ליום 31 בדצמבר, 2022

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 2023	46,203	97,735
שנת 2024	0	670
שנת 2025	0	0
סה"כ	46,203	98,405

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 2023	7,277	31,727
שנת 2024	0	0
שנת 2025	0	0
סה"כ	7,277	31,727

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 2022 לחברה מספר פרויקטים, אשר נמצאים בשלבים שונים, הנחשבים "פרויקטים שאינם מהותיים מאוד", כמפורט בסעיפים שלהלן.

1.10.10.3 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 31.12.22	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 291,292,301	ראשון לציון	2017	יול-20	פבר-23	50%	250	114	100%	126	0	101,757	0%	10,362	10%	8,086
הנרקיסים ג-ד 71,81,82	ראשון לציון	2017	אוק-20	אפר-23	50%	304	114	94%	152	0	121,368	10%	10,961	9%	25,309
יוניק אורבן *	באר יעקב	2020	פבר-21	יונ-23	50%	98	105	79%	96	2	89,903	11%	12,341	14%	12,175
סביוני עיר היין	אשקלון	2018	פבר-21	מאי-23	100%	423	111	93%	423	0	451,489	9%	56,357	12%	36,080
טימישוארה בניין I	רומניה	2021	יול-21	יונ-23	100%	116	59	80%	0	116	35,739	100%	7,315	20%	28,410
טימישוארה בניין H	רומניה	2021	ספט-22	מרץ-24	100%	116	59	5%	0	116	35,739	100%	7,315	20%	12,910
סה"כ	0	0	0	0	0	1307	0	0	797	234	835,995	0	104,650	12.52%	122,969

* החברה טרם הכירה במלוא הרווח הצפוי. ההכרה במלוא הרווח בחלק החברה, תתבצע לאחר שתיווצר הוודאות להכרה ברווח.

** מלאי יח"ד מוצג ב- 100%

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

שם הפרויקט	עלות קרקע היטלים ופיתוח בפועל עד 31.12.22	עלות בנייה בפועל עד 31.12.22	עלויות מימון שהונו לפרויקט בפועל עד 31.12.22	עלויות אחרות בפועל עד 31.12.22	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.22	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.22	עלויות שטרם הוכרו	מקדמות שנתקבלו מחוזים (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים (ב)	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים (ג)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט בגין חוזים חתומים (א)+(ב)-(ג)=(ד)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים (ה)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (ד)+(ה)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
הנרקיסים ב- יד 291,292,301	29,556	55,964	1,557	4,319	1	91,156	240	93,001	8,755	101,491	266	0	266	26	10%
הנרקיסים ג-ד 71,81,82	34,181	63,838	1,521	4,941	5,927	104,013	6,395	98,396	22,972	114,357	7,012	0	7,012	617	9%
יוניק אורבן	17,570	39,282	383	4,022	16,306	44,704	32,858	53,251	12,758	51,817	14,192	23,895	38,087	5,228	14%
סביוני עיר היין	56,439	277,064	1,179	30,046	30,404	367,117	28,015	365,842	85,647	419,478	32,011	0	32,011	3,996	12%
טימישוארה בניין I	3,098	12,941	0	315	12,070	0	28,424	0	0	0	0	35,739	35,739	7,315	20%
טימישוארה בניין H	3,220	0	0	0	25,204	0	28,424	0	0	0	0	35,739	35,739	7,315	20%
סה"כ	144,063	449,088	4,640	43,642	89,912	606,989	124,355	610,490	130,132	687,143	53,480	95,373	148,854	24,497	16%

1.10.10.4 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 31.12.22	שטחי מסחר במ"ר שנותרו במלאי ליום 31.12.22	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.22 ועד ליום 31.12.22	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד סמוך לתאריך פרסום הדוח	הכנסות צפויות מדירות במלאי ליום 31.12.22	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
יוניק טופ	ראשון לציון	2017	יול-18	יול-20	50%	12	294	0	19	1	23,527	4,240	18%

* מלאי יח"ד מוצג ב- 100%

1.10.10.5 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
סוומין שלב א'	פולין	2022	3,306	אפר-23	אוק-24	לא	100%	51	105	51	105	התקבל היתר בנייה

* מלאי יח"ד מוצג ב- 100%

1.10.10.6 עתודות קרקע

למועד הדוח, לחברה אין עתודות קרקע.

1.10.10.7 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 31.12.22	עלויות תכנון ואחרות ליום 31.12.22	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.22	חלק החברה	סוג זכויות	זכויות בנייה - מצב תכנוני נוכחי	זכויות בנייה - מצב תכנוני מבוקש/ מתוכנן
Corebeanca	אפר-20	14,211	0	14,211	100%	בעלות	התקבל אישור תב"ע	כ- 350 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע
Voluntari	אפר-20	17,645	0	17,645	100%	בעלות	בתהליך קבלת היתר בניה	77 יח"ד צמודי קרקע
Brasov	אפר-20	7,488	0	7,488	100%	בעלות		-
Saftica	אפר-20	3,221	0	3,221	100%	בעלות		-
Praga	דצמ-21	0	0	0	100%	בעלות	בתהליך תכנון תב"ע	כ- 900 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 התכנון הסטטוטורי/תב"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.

1.10.10.8 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 291,292,301	48,750	48,750	198,250	3,575	198,250	לא
הנרקיסים ג-ד 71,81,82	5,000	3,429	227,000	33,152	227,000	לא
יוניק אורבן	22,500	16,047	76,000	18,368	98,500	לא
סביוני עיר היין	0	0	466,000	77,135	466,000	לא

1.10.10.9 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- %	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור ב- %	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור ב- %	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור ב- %
הנרקיסים ב- יד 291,292,301	26	10%	26	10%	26	10%	26	10%	26	10%
הנרקיסים ג-ד 71,81,82	617	9%	617	9%	617	9%	617	9%	617	9%
יוניק אורבן	7,617	19%	2,839	8%	5,228	14%	4,033	11%	4,033	11%
סביוני עיר היין	3,996	12%	3,996	12%	3,996	12%	3,996	12%	3,996	12%
טימישוארה בניין I	10,889	28%	3,741	12%	7,315	24%	5,528	16%	5,528	16%
טימישוארה בניין H	10,889	28%	3,741	12%	7,315	24%	5,528	16%	5,528	16%
סה"כ	34,034	13%	14,960	5%	24,497	11%	19,728	7%	19,728	7%

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

שם הפרויקט	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 10% בתשומות הבניה	שיעור % ב-	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% בתשומות הבניה באלפי ש"ח	שיעור % ב-	הרווח הגולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	שיעור % ב-	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% בתשומות הבניה באלפי ש"ח	שיעור % ב-	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% בתשומות הבניה באלפי ש"ח	שיעור % ב-
הנרקיסים ב- יד 291,292,301	902	79%	464	66%	26	10%	(849)	139%	(411)	240%
הנרקיסים ג-ד 71,81,82	2,322	25%	1,469	18%	617	9%	(1,087)	(23%)	(235)	(4%)
יוניק אורבן	7,263	17%	6,245	16%	5,228	14%	3,193	9%	4,211	12%
סביוני עיר היין	9,520	23%	6,758	19%	3,996	12%	(1,529)	(7%)	1,234	4%
סה"כ	20,006	22%	14,937	18%	9,867	13%	(272)	(0%)	4,798	7%

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 0 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.

1.10.11 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/מחיר מטר 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.

1.10.12 התמודדות הקבוצה עם התחרות בתחום הפעילות

החברה הינה בעלת ניסיון רב בענף הנדל"ן. החברה מקפידה לנהל את הפרויקטים שלה תוך התאמתם לדרישות הלקוחות בצורה מיטבית. החוסן הפיננסי של החברה מקנה לה את היכולת להשתתף במכרזים של תכנית מחיר מטר 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.

1.10.13 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

דניה מערכות, חברה בת של החברה, מתמחה בפרויקטים עתירי מערכות אלקטרומכאניות מורכבות. במסגרת פעילות זו עוסקת דניה מערכות בתכנון, ביצוע והקמה של פרויקטים בתחום החשמל, מיזוג האוויר ואינסטלציה, תוך מתן דגש על תיאום מערכות ואינטגרציה. דניה מערכות הינה זרוע משלימה לעבודות הביצוע של החברה 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 31.12.2022 לדניה מערכות צבר הזמנות לחיצוניים בסך של כ- 300 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):

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
103,001	133,967	231,220	הכנסות
70105	93,416	129,406	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. לאחר מועד הדוח התקבלה בחברה הודעה נוספת בדבר קיומו של שימוע טרם נקיטת הליכים משפטיים. החברה נכחה בשימוע וקיבלה ארכה להמצאת מסמכים נוספים. 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.

מפעל סיבוס רימון באזור התעשייה בבאר שבע ממוקם על קרקע אשר נמצאת בחלקה בחכירה של החברה ובחלקה בהרשאה. הסכם הרשאה מיום 22.10.14 ביחס לקרקע הרלוונטית הסתיים ביום 3.8.2019 ונכון למועד הדוח, סיבוס רימון פועלת מול רשות מקרקעי ישראל לחידושו לתקופה נוספת. לאחר אישור רשות מקרקעי ישראל לחידוש ההרשאה כאמור, ככל שיינתן, בכוונת סיבוס רימון לפעול להגשת בקשה, בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל, אשר תאפשר את המשך הפעילות בשטח הנ"ל בחכירה.

כאמור לעיל, לחומרי גלם, מוצרים ותהליכי עבודה שונים בהם עושה החברה שימושים בפעילויותיה נקבעו תקנים, אשר חלקם אף הוכרזו 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):

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
145,186	169,849	180,238	הכנסות
109,420	119,657	151,326	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 גאוטכניקה 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 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. סך הכנסות גאו דניה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 הינו כ- 190 מיליון ש"ח, לעומת כ- 142 מיליון ש"ח בשנת 2021, וכ- 274 מיליון ש"ח בשנת 2020 (חלק החברה כ- 137 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 שטחים, שעיקרם משרדים בשטח של 4,625 מ"ר באור יהודה, המשמשים למטה החברה וכן שטחי מקרקעין המשמשים את מפעלי סיבוס רימון באזור התעשייה בבאר שבע ובפלמחים (המשמשים גם את החברה) ושטחים נוספים במבוא חורון.

יתרת העלות המופחתת של הרכוש הקבוע בספרי החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה כ- 200.9 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021 הינה כ- 167 מליון ש"ח. הנתונים כוללים השפעת IFRS16 שיושמה החל מיום 1 בינואר 2020. לפרטים אודות יישום תקן IFRS16, ר' באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

1.13 נכסים לא מוחשיים

בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין אפריקה השקעות לבין החברה, הוענקה לחברה הזכות לעשות שימוש בסימני המסחר של אפריקה השקעות בתחומי הקבלנות, וזאת לתקופה בלתי מוגבלת וללא תמורה, וזאת כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים, ר' תקנה 22 לחלק ד' (פרטים נוספים) המצורף לדוח זה.

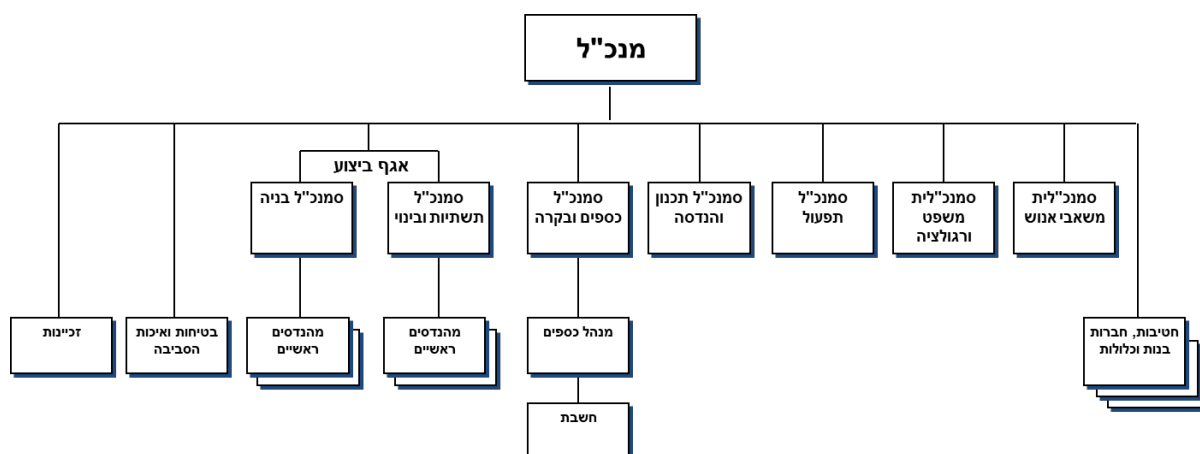
למועד הדוח, הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה כוללים תוכנות, סימני מסחר הרשומים על שמה, וכן זכות שימוש בסימני המסחר הרשומים על שם אפריקה השקעות, כמפורט לעיל. יתרת העלות המופחתת של הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה ליום 31.12.2022 הינה כ- 3 מליון ש"ח.

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 ישי"ע ועובדי חברות כח אדם. היקף העובדים הנ"ל משתנה בהתאם להיקף פעילות החברה.

למועד הדוח הועסקו בחברות הקבוצה כ- 2,046 עובדים, כמפורט להלן :

נושא	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
הנהלה	7	7	7
כספים	45	47	44
משאבי אנוש	8	7	7
משפטי	22	18	18
תפעול וביצוע	1,066	957	931
עובדי דניה כח אדם	198	147	149
עובדים זרים המועסקים בישראל	304	260	282
עובדי הרשות הפלסטינאית	365	317	383
סה"כ (בישראל)	2,015	1,760	1,821
עובדי מטה ואתרים - רומניה	19	22	25
עובדי מטה ואתרים - ארה"ב	8	13	13
עובדי מטה ואתרים - פולין	4	25	34
סה"כ חו"ל	31	60	72
סה"כ כללי	2,046	1,820	1,893

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית בעובד מסוים.

לפרטים אודות חברות כח האדם שבעלות 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, בתוספת נלוות והטבות סוציאליות ופנסיוניות, 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 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2022.

1.14.3.2 הסכם קיבוצי

החברה חברה בהתאחדות הקבלנים והבונים בישראל, ולפיכך על העובדים המועסקים במקצועות הבנייה, בדרג מנהל עבודה ומטה (ואשר אינם עובדים בתפקיד משרדי), חל ההסכם הקיבוצי הכללי לעובדים בענפי הבניה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים אשר נחתם בין התאחדות בוני הארץ לבין הסתדרות העובדים הכללית, שהינה ארגון העובדים היציג של עובדי החברה ("ההסכם הקיבוצי הכללי"). בימים 6 באפריל 2017, 26 במרץ, 2018 ו- 27 לנובמבר 2018 נחתמו תוספות להסכם הקיבוצי הכללי שעניינן תנאי העסקה ושכר, הפרשות לפנסיה ובטיחות וכן נספח לצו ההרחבה מנובמבר 2015 בעניין מנופאים (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 חשבון.
- מנופאי צריח – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבון.
- יתר העובדים לגביהם חל ההסכם הקיבוצי (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, ביגוד 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.

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 הוני בחברה, ראה באור 32טו' 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. החל משנת 2021, לאור עליה במחירי הברזל, החלה החברה לרכוש גם 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 בתחילת שנת 2022 חברת נשר ייצרה כ- 40% מצריכת המלט בישראל. שאר הצריכה היא מיבוא אשר חלקו גדל בשנים האחרונות. לפיכך, תלות החברה במפעל נשר לעניין אספקת המלט בישראל, קטן לאחרונה. 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 בעיקר לצורכי ביצוע עבודה, כאשר החברה רוכשת חלק מחומרי הגלם מהספקים ומספקת חלק מציוד העבודה. התקשרות 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 ההתקשרות, 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 בטוחות, 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 לקוחות²⁴

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 31.12.2022 בכ- 894 מיליון ש"ח, וליום 31.12.2021 בכ- 800 מיליון ש"ח.

1.16.2 אשראי ספקים

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

²⁴ בחישוב היקף/ימי אשראי לקוחות וספקים נוטרל מרכיב המע"מ.

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 31.12.2022 לחברה הון חוזר חיובי של כ- 375 מיליון ש"ח. 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	
1,904,307	0	1,904,307	נכסים שוטפים
1,339,165	(189,909)	1,529,074	התחייבויות שוטפות
565,142	189,909	375,233	עודף הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות
1.42	0.00	1.25	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

החברה התקשרה עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים") בהסכמי מימון, במסגרתם מועמד מרבית האשראי 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 העמידה על פי ההסכמות הינו כ- 160 מיליון ש"ח. במסגרת מתווה המימון התחייבה החברה 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 הסכמי המימון כאמור:

אמת מידה ²⁵	פירוט	נכון ליום 31.12.2022
הון עצמי מוחשי	לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	683
שיעור הון עצמי ממאזן	לא יפחת מ- 18% מסך המאזן המאוחד של החברה.	30%

²⁵ כהגדרת מונחים אלה בהסכם המימון.

אמת מידה ²⁵	פירוט	נכון ליום 31.12.2022
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.	1.17

1.17.2 שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית

ליום 31 בדצמבר 2022 לא היו הלוואות בתוקף, אשר לא יועדו לשימוש ייחודי בידי החברה.

1.17.3 מסגרות אשראי

ליום 31 בדצמבר, 2022, 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 חשבוניות, תקבולים, נכסים ומניות בפרויקטים אותם החברה מבצעת ו/או יוזמת, לפי העניין. כמו כן, חלק מחברות הקבוצה התחייבו כלפי גורמים מממנים שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על ככלל נכסיהן וזכויותיהן. ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת על סך של כ- 1,910 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- 1.4 מיליארד ש"ח. החברה נוהגת לשעבד מעת לעת פקדונות בנקאיים לצורך העמדת ערבויות בנקאיות למכרזים ו/או ערבויות ביצוע לפרויקטים.

א. ליום 31 בדצמבר, 2022 וליום 31 בדצמבר 2021, סך הערבויות (לא כולל ערבויות עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות) שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 1,498 מיליון ש"ח וכ- 1,092 מיליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום 31.12.21	ליום 31.12.22	
1,078.1	1,483.8	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
0.7	0.7	ערבויות חברת האם
13.6	13.7	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
1,092.4	1,498.2	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- 14 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022 ושל כ- 13 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 4 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022 וכ- 6 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021.

ב. הערבויות שהועמדו ע"י החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מתחלקות על בסיס סטטוס הפרויקט כדלקמן: כ- 961 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ- 320 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק, כ- 99 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ- 86 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ- 17 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 31.12.2022 עומדת על סך של כ- 835 מיליון ש"ח וכ- 619 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021.

1.18 מיסוי

1.18.1 לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה ועל חברות הבת שלה בישראל, ר' באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

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 31.12.2022.

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 (8% החל משנת 2023). 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% הטבה זו בוטלה החל משנת 2023). 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 BEPS. במסגרת זו, אומץ חוק להגבלת הוצאות המימון המותרות בניכוי. על פי חוק זה, עד לתקרה של 1 מ' אירו 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 אירו (החל משנת 2021). החל משנת 2022, הכנסות דיבידנד בידי חברת החזקות מזכה, תושבת פולין, יהיו פטורים ממס בשיעור 95% מסכום ההכנסה (100% החל משנת 2023). יתרת הדיבידנד (5% מסכום הדיבידנד) חייב במס בנפרד מההכנסה	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-EEA²⁶ או בשוויץ בהתקיים מספר תנאים. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על דיבידנד המשולם לקרנות פנסיה או קרנות השקעה 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 לישויות שאינה תושבת פולין כפופים לניכוי מס במקור של 20% על פי הדין הפולני. תשלום ריבית מחברה פולנית לישויות 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. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על ריבית המשולמת לקרנות פנסיה או קרנות השקעה ב-EEA הינו 0%. 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	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%. החל משנת 2022, חברות החזקות עשויות להיות פטורות ממס רווח הון ממכירת מניות של חברות בנות לחברות לא קשורות בהתקיים מספר תנאים.

²⁶ 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
	העסקית הרגילה בשיעור של 19%. כמו כן, החל משנת 2022, חברות החזקות עשויות להיות פטורות ממס רווח הון ממכירת מניות של חברות בנות לחברות לא קשורות בהתקיים מספר תנאים.	תנאים מסוימים ניתן לקבל פטור מחובה כאמור.	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 תנאים מסוימים ניתן לקבל פטור מחובה כאמור.		
ארה"ב – ניו יורק	שיעור מס החברות הינו 21%. שיעור מס החברות המדינת בניו-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. בנוסף למס הפדרלי והמדינתי, עשויים לחול מיסים מקומיים נוספים.	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% (אפקטיבית 15%) 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% ואו 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 ואו 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 ("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 ("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 מחוייבת 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 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" ("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 חברת ארייה פתרונות אקלים בע"מ, המוחזקת על ידם בחלקים שווים (50%) ואשר עוסקת 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, פקודות ותקנות הבטיחות בעבודה. 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, בין היתר, כמפורט להלן:

1.21.1 חקיקה

ישראל – חוק המכר דירות קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות ביחידות דיור הנמכרות ע"י יזם פרויקט נדל"ן למגורים. כמו כן, חוק המכר דירות קובע

סנקציה בגין איחור במסירת דירה. החל מיום 7.7.2022 עודכן חוק המכר באופן שבו, ביחס לדירות שחוזה המכר בגין נחתם לאחר מועד כאמור, איחור במסירת דירה העולה על חודש אחד מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר, יזכה את רוכש הדירה בפיצויים ללא הוכחת הנזק, כאשר הפיצויים ישולמו בתום כל חודש, בעד אותו חודש. יחד עם האמור, הוראות אלה לא יחולו אם האיחור במסירה נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד, או כתוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף. בנוסף, מתחלקת האחריות לטיב הבנייה לשתי תקופות עיקריות. הראשונה, תקופת הבדק, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש וסיומה בין שנה לשבע שנים (למעט אי התאמה יסודית, כהגדרתה בחוק המכר, שהינה בעיקרה ביחס לקונסטרוקציה, שאז תקופת הבדק הינה למשך 20 שנה), 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 על פי רוב מתחייבת בתנאי "גב-אל-גב" לחובת היזם לבצע תיקונים ביחידות הדיוור שמכר היזם, במהלך תקופת הבדק ותקופת האחריות, לפי העניין.

חוו"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 (עבור יזמים) של בנייני מגורים שכוללים יחידות דיור ויחידות מסחריות שמוצעות למכירה לציבור וכן בניינים שבהם יחידות דיור ויחידות מסחריות מוצעות להשכרה. ביחס לבניינים בהם יחידות מוצעות למכירה, חוקי ניו יורק לא דורשים מהקבלן לספק בטוחה כלשהי לטובת רוכשי יחידות דיור או יחידות מסחריות ("הרוכשים"). ככלל, הרוכשים הטוענים לליקויי בניה יגישו תביעה כנגד היזם ויתבעו ממנו ישירות פיצויים. במקרה כזה, סבירות רבה שהיזם יגיש תביעת צד ג' נגד הקבלן. למרות זאת, ייתכן שהדיירים יתבעו את הקבלן ישירות בגין נזקים שנכס שלא בשל חובות חוזיות. בנוסף, במרבית המקרים, החוזה בין הקבלן ליזם ידרוש מהקבלן להיות אחראי לכל שעבוד כנגד נכס הפרויקט הרלוונטי שהוגש על ידי בעלי מקצוע/ קבלני משנה (Mechanic's Liens) שלא קיבלו תשלום בגין עבודות שביצעו (ככלל מדובר בחובת הסרה של שעבוד מסוג זה ושיפוי חוזי מצדו של קבלן)..

1.21.2 רישוי

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

להלן הרישיונות והסיווגים הקבלניים הרלוונטיים לפעילות הקבוצה בתחומי פעילות:

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'5 – בלתי מוגבל
170	מתקני מיזוג אוויר וקירור	ב'5 – בלתי מוגבל
190	מתקני תברואה אינסטלציה ומערכות כיבוי אש	א'5 – בלתי מוגבל

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 לגביהן טרם הוסדר רישיון העסק, והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה ביחס לכך.

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

בניו יורק, נדרשת דניה ארה"ב להחזיק ברישיון קבלן להשבחת בניין ובמקרים מסויימים, ייתכן שיידרשו התקשרויות עם אנשי מקצוע בעלי רישיון בתחומי 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 להשבחת 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 להשבחת נכס מקרקעין. לדוגמא, תשלומים שהתקבלו בגין השבחת נכס המקרקעין על ידי בעלי הנכס, הקבלן או קבלני המשנה יכול שייחשבו כנכסי נאמנות. מנגנון זה יוצר חובות נאמנות לטובת הצד המקבל תשלומים מעין אלה. בפרט, על פי הוראות החוק האמור, נדרשים הקבלן וקבלני המשנה להחזיק בתשלומים שקיבלו או שהם זכאים לקבל על פי החוזים שלהם להשבחת מקרקעין לטובת אלה הגורמים שמעניקים להם שירותים כדי לעבוד על ההשבחה כאמור, ואשר נחשבים למוטבים של הנאמנות הסטטוטורית. לקבלן האפשרות להשתמש בנכסי הנאמנות המוחזקים בידי הקבלן לתשלום תביעות של קבלני משנה, אדריכלים, מהנדסים, מודדים, עובדים וספקי חומרים ולתשלום הוצאות נוספות הקשורות לפרויקט. אי תשלום כספים אלה למוטבי הנאמנות, או שימוש בכספים אלה לצרכים אשר אינם קשורים למטרת הפרויקט, עלולים לחשוף קבלני בניין לעונשים אזרחיים ופליליים.

1.21.3 תכנון ובניה

ישראל – חוק התכנון והבניה אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות (למעט לגבי רשימת עבודות הפטורות מהיתר הקבועה בדין). בניה ללא היתר מקום בו קיימת חובה בהוצאתו, או בניה בסטייה מהיתר, עשויה להקים חבות בפלילים. חוק התכנון והבניה קובע הוראות בנוגע להליכי הוצאת היתר, בקשות להקלות והיתר לשימושים חורגים, תחילת עבודות וקבלת תעודת גמר. הגוף המוסמך להוציא היתר הינו הועדה המקומית לתכנון ולבניה/רשות הרישוי, והיא כפופה לקיום

תנאים הקבועים בדין. היתר הבניה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו במקרים חריגים בהם נקבע כי הוצא בניגוד לתוכניות ולדין. יצוין כי ככלל האחריות להוצאת היתרי בניה בפרויקטים שהחברה מבצעת (לרבות אישורי תב"ע, בקשות להקלות, שימושים חורגים, ביצוע התשלומים הכרוכים וכיו"ב) חלה על היזם של הפרויקט הרלוונטי, בעוד שלקבלן המבצע ככלל 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.

חו"ל – במדינות בהן פועלת הקבוצה, על מנת לבצע עבודות בניה, יש צורך בקבלת היתר בניה מהרשות המוסמכת ובקבלת מסמכי תכנון שאושרו כדין, 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, בין היתר, לאישור רשויות התכנון, הרשויות העירוניות ואיכות הסביבה. היתר הבניה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו מסיבות שונות, וזאת בפרט במקרה של הפרה יסודית של מסמכי הפרויקט או כללי התכנון והבניה.

1.21.4 תקינה

ישראל – על פי חוק התקנים, תשי"ג - 1953, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע מפרט או כללים טכניים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי עבודה, המכונים תקנים. כמו כן, שר התעשייה והכלכלה רשאי, לאחר התייעצויות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסויים, כולו או חלקו, כעל תקן ישראלי רשמי, ואז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. בהקשר זה יצוין, כי על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חובתו 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 הוכרוזו 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 חברות 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 הבנייה (Building Codes) שחלים ויש להשיג תעודות אדריכליות /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 משויך המבנה.

1.21.5 כח אדם

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

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

למועד הדוח, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בדניה כוח אדם ("**דניה כוח אדם**"), שהינה חברת כוח אדם - באמצעותה מוצבים עובדי חברת כוח האדם בהתאם לחוק העסקת עובדים ע"י קבלני כ"א, באתרים השונים עבור פעילות הקבוצה. למועד הדוח, דניה כוח אדם מעסיקה כ- 200 עובדים.

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

החל מחודש מאי 2005 החלה העסקת עובדים זרים בענף הבניין על ידי תאגידי עובדים זרים, ולמעשה החל ממועד זה ואילך חל איסור על העסקת עובדים זרים שלא באמצעות קבלן כוח אדם מורשה להעסקת עובדים זרים לענף הבניין (מלבד מקרים פרטניים שפורטו בנהלים ספציפיים, לרבות לענין עובדים מומחים וכד') והעסקת עובדים זרים לבניין בידי קבלני בנין שלא באמצעות קבלן כוח אדם מורשה מהווה עבירה פלילית/מינהלית לפי סעיף 2(א) לחוק עובדים זרים, התשנ"א-1991. כן העסקת עובדים זרים לענף הבניין באמצעות קבלן כוח אדם לא מורשה מהווה עבירה על חוק עובדים זרים ועל חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם.

בכל שנה, קובעת הממשלה את מכסת העובדים הזרים המותרת לענף הבניה. בשנים האחרונות נקטה הממשלה במדיניות של ייקור עלות העסקתם של עובדים זרים הניתנים להעסקתם ע"י גביה של אגרת בקשה להיתר העסקה של עובד זר, אגרת העסקה שנתית. הכבדה נוספת במסים וההיטלים האמורים (וכן נוספים, אם וככל שיוטלו) עלולים לייקר את עלות העסקת העובדים הזרים.

העובדים הזרים בקבוצה, שאינם מומחים ו/או פלשתינים ו/או ירדנים, מועסקים באמצעות תאגיד יובלים ("**יובלים**"), שהינו תאגיד כוח אדם מורשה להעסקת עובדים זרים בענף הבניין, והינו בבעלות

מלאה של החברה, או באמצעות תאגידי עובדים זרים אחרים. יובהר, כי על פי חוק העסקת עובדים ע"י קבלני כ"א וכן ההוראה בתוספת הראשונה לחוק דנא בעניין ענף הבניין, הוחרגו תאגידי מורשים בעלי היתר לפי סעיף 10(א) לחוק לעניין מגבלת הצבה של תשעה חודשים. לכן, תאגידי מסוג זה בענף הבניין רשאים להמשיך להציב את עובדיהם הזרים אצל מעסיקים בפועל בענף הבניה גם מעבר לתשעה חודשים רצופים. ליובלים היתר עקרוני לפעול כקבלן כוח אדם עד ליום 31.12.2024 אשר מוגבל להעסקה של עד 550 עובדים זרים. למועד הדוח, יובלים מעסיקה כ- 305 עובדים זרים.

בחודש אוגוסט 2019 נפתח כנגד יובלים הליך שימוע בנוגע לתוקף היתר של יובלים, למועד הדוח, יובלים ממתינה להחלטת רשות האוכלוסין וההגירה בעניין השימוע. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.21.5 לדוח התקופתי לשנת 2021 כפי שפורסם ביום 3.3.2022 (מס' אסמכתא: 01-025771-2022). העובדים המומחים הזרים בקבוצה, מועסקים בהעסקה ישירה על ידי חברות הקבוצה.

בנוסף, הקבוצה מעסיקה באתריה עובדים פלשתינאים. למועד הדוח, על פי החלטת הממשלה, מכסת העובדים הפלשתינאים 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- 365 היתרים להעסקת עובדים פלשתינאים.

חו"ל – ברומניה, הדין הרומני 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") וכן 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 הרלוונטיים יהיו חשופים לממצאי התחקיר והמסקנות.

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

ביום 27.12.2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית אכיפה בתחום הבטיחות בעבודה. מדובר בתכנית אכיפה וולונטרית שמטרתה המשך הטמעת הוראות הדין בניסיון למנוע הפרות, תוך הקמת מערך של ערוצי בקרה ודיווח.

בשנת 2022 החברה הצטרפה לתכנית "כוכבים בבטיחות" מטעם התאחדות הקבלנים בוני הארץ. מדובר בתכנית וולונטרית שמטרתה הקניית כלים לשמירה מיטבית על הבטיחות וניהול הבטיחות באתרים, תוך המשך הטמעת תרבות בטיחות נאותה.

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 מציד 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, אויר, 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 במקרה הצורך.

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 2020, 2021 ו-2022, 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 2022 הוגשו כנגד החברה וחברות מאוחדות תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 281 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- 50 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ- 41 מיליון ש"ח הפרשות בגין ליקויי בניה.

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים מהותיים של החברה ר' באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

לפרטים אודות הליך משפטי שהתנהל כנגד החברה ונושאי משרה בה בקשר עם קריסת חניון הברזל, ר' באור 23 א'3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הנכללים בדוח זה.

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. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.8.6 לעיל.

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 תוכניותיה 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 ותשתיות 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. לפרטים נוספים בקשר לפרויקטי PPP שהחברה מעורבת בהם, ראו באור 23' לדוחות הכספיים.

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, לרבות בקשר לחדשנות והתייעלות טכנולוגית, 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 סיוע לוגיסטי לאתרי הביצוע, והרחיבה את היקפי פעילות דניה מערכות בתחום המערכות האלקטרוניקה 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 בחו"ל במהלך שנת 2020.

1.24.5 ESG - מתוך הכרה בהשפעות ענף הבניה על הסביבה והחברה, החברה פועלת לשילוב והטעמה של עקרונות אחריות תאגידית בפעילות החברה בתחומי קיימות סביבתית, אחריות חברתית וממשל תאגידי (ESG). במהלך 2022 פעלה החברה והשקיעה משאבים למיפוי היבטי ESG בפעילותה ולגיבוש מדיניות בנושא. ביום 5.3.2023 אימץ דירקטוריון החברה את מדיניות ה-ESG שגובשה, ובכוונת החברה לפעול להטמעת המדיניות כאמור, ושילובה באסטרטגיית החברה בשנים הבאות.

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, הבניה ו/או התשתיות.

1.25 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.25.1 החברה ממוצבת כחברה בעלת מוניטין טוב בשוק הבניה והנדל"ן ברומניה ובכוונתה לשמרו. לצורך זה, החברה ממשיכה להתמודד על מכרזי ביצוע למגוון פעילויות יזמיות ברומניה 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 אלקטרו מכניות. בשנים האחרונות, החברה זכתה במספר פרויקטים משמעותיים, ביניהם, פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן, המסילה המזרחית ופעילות כזכין וכקבלן הביצוע בפרויקט 'הנתיבים המהירים'. פרויקטים אלה יאפשרו לבסס את צבר ההזמנות של החברה 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, הבניה 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 הכלכלי, 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, 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.

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

1.26.1.5 שינויים בשערי מט"ח - החברה פועלת, ברומניה, פולין וארה"ב, בהן מטבע הפעילות הינו אירו ודולר ארה"ב, לפי העניין, זאת בעוד הדוחות הכספיים של החברה הינם בשקלים. כתוצאה מכך, לפיחות בשערי החליפין של השקל אל מול האירו ו/או דולר ארה"ב, קיימת השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון של החברה. כמו כן, חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילותה של החברה מיובאים או נרכשים בחו"ל, ולפיכך, לעלייה בשערי החליפין עשויה להיות השפעה על מחירי חומרי הגלם כאמור ולהביא לייקור עלויות ביצוע הפרויקטים ולהיות בעלות השפעה שלילית על תזרים המזומנים של החברה. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 34ד(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 1.26.2.1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1.26.2 גורמי סיכון ענפיים

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

1.26.2.2 מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה – פיתוח תשתיות מושפע ישירות ממדיניות הממשלה, לרבות הסכומים המוקצים לכך בתקציב המדינה ומכרזים המפורסמים על ידה. לפיכך, הקטנת התקציבים המופנים לנושא זה, לרבות תקציבים לסלילת כבישים, מסילות רכבת 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 חורגים 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 הבניה, 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 מעלות,

אלומיניום, צנרת לעבודות תברואה וכיו"ב) עלולה להביא בעקיפין לשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 33ד(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 הברזל²⁷. 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 יכולתה 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 שהתנהל כנגד החברה ונושאי משרה בה בקשר עם קריסת חניון הברזל, ר' באור 23א'3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

²⁷ 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.

1.26.3 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 בפעילותה של 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 כאמור, בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות בתחום. לחברה התקשרות עם חברה המשמשת כממונה אבטחת מידע. במסגרת ההתקשרות מבצעת החברה בדיקות חדירה ובקורות שוטפות על מערכות אבטחת המידע המשמשות אותה בפעילותה.

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	
סיכוני 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 2022**

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, הכל בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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, מניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והיא הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

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.

2. השפעות האינפלציה ועליית הריבית

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022 המשיכה הפעילות הכלכלית בעולם להתמתן כתוצאה משילוב משבר האנרגיה באירופה, האינפלציה הגבוהה וההידוק המוניטרי, המלחמה המתמשכת באוקראינה וההאטה בפעילות הכלכלית בסין. בחודשים האחרונים נמשכת המגמה השלילית בשווקים הפיננסיים בארץ ובעולם אשר מושפעת בעיקרה מנתוני האינפלציה ומהציפיות להאטה בצמיחה. בישראל מדד המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2022 השלים עלייה שנתית של כ-5.3%. כאמור, מגמת עליית המחירים היא גלובלית, כאשר במרבית המדינות מדדי האינפלציה נמצאים ברמה גבוהה משמעותית מיעדי הבנקים המרכזיים. בשל עליית המחירים העולמית החלו בנקים מרכזיים בעולם לנקוט במגמה של העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. החל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את הריבית בישראל במספר פעימות משיעור אפסי, עליו עמדה בשנים האחרונות, לרמתה הנוכחית העומדת על 3.25%.

נכון למועד דוח זה, לאור העובדה כי היקף האשראי של החברה אינו מהותי, להערכת החברה, לעליית הריבית לא צפויה השפעה מהותית לרעה על תוצאות החברה (לחברה עודפי מזומנים ומכך צופה השפעה חיובית של עליית הריבית), כמו כן, לעלייה בשיעורי האינפלציה ולהשפעות המלחמה המתוארות כאמור, לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות לאור מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית במרבית חוזי ההתקשרות של החברה.

אף על פי כן, לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק, אשר עשויה לבוא לידי ביטוי בביקושים בתחום הייזום למגורים ובאיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות, ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. להתמשכות הלחימה בין רוסיה לאוקראינה או להתגברות האינפלציה והמשך ההאטה הכלכלית בישראל או בעולם והתעצמותה, עשויה להיות השפעה לרעה על המצב הכלכלי בישראל ובעולם, ולפיכך, עלול לגרום להרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של החברה בפועל, באופן שונה מהערכותיה לעיל.

3. המצב הכספי

ליום 31.12.2022 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,298 מיליון ש"ח וסך ההון המיוחס לבעלים של החברה הסתכם בכ- 705 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח) :

הסברים	31.12.2021	31.12.2022	סעיף
סך הנכסים השוטפים, גדל בתקופת הדוח בכ- 22 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הלקוחות, שנבע מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח.	1,882,933	1,904,307	סה"כ נכסים שוטפים
הקיטון נבע בעיקרו מהחזר השקעה על סך של כ- 20 מיליון ש"ח שהתקבל מחברה כלולה, אשר קוזז בחלקו כתוצאה מרכישת זכויות בפרויקט הנתיבים המהירים, לפרטים נוספים ראה ביאור 24(ד1) לדוחות הכספיים.	126,137	115,325	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.	66,390	70,664	מלאי מקרקעין
הגידול נבע מרכישת ציוד כבד וציוד בניה בתקופת הדוח.	179,882	207,274	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
	372,409	393,263	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
הקיטון נבע בעיקרו מפירעונות אשראי לזמן קצר בתחום הבניה והייזום למגורים ומעודף תקבולים בשנה קודמת בפרויקטי הייזום של החברה אשר קוזז בחלקו בתקופת הדוח.	1,558,012	1,529,074	סה"כ התחייבויות שוטפות
	67,880	63,597	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול נבע בעיקרו מגידול ברווח לתקופה אשר קוזז בחלקו מדיבידנדים שהוכרזו בתקופת הדוח בסך של כ- 125 מיליון ש"ח.	629,450	704,899	הון

4. תוצאות הפעילות

4.1. להלן תמצית הדוח על הרווח הכולל במאוחד (באלפי ש"ח), נתוני ההשוואה ליום 31.12.2020 מוצגים על פי דוחות הכספיים המאוחדים (פרופורמה):

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 פרופורמה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	נושא
	3,559,303	4,060,426	4,486,210	הכנסות
ראה סעיף 4.2 להלן.				
	3,421,559	3,862,293	4,207,328	עלויות והוצאות
ראה סעיף 4.2 להלן.				
	137,744	198,133	278,882	רווח גולמי
הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקרו מהוצאות שכר ואחזקת משרדים וזאת בהתאמה לגידול במחזורי הפעילות.	43,521	53,124	60,197	הוצאות הנהלה וכלליות
	-	1,800	456	הוצאות מכירה ושיווק
בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו רווחי שערך חד פעמיים על יתרת ההחזקה שנותרה לחברה לאחר היציאה מאיחוד בשותפות שהחזיקה החברה ביחד עם אפריקה מגורים. וכן מרווח מעליה לשליטה בסך של כ 10 מיליון ש"ח אשר נבע כתוצאה מרכישה עצמית של מניות שביצעה חברת גיאודניה.	-	(20,293)	-	הכנסות אחרות, נטו
	94,223	163,502	218,229	רווח תפעולי
	17,011	3,358	7,626	הכנסות מימון
	(17,192)	(4,241)	(16,871)	הוצאות מימון
הוצאות המימון נטו בתקופה נבעו בעיקר מהוצאות הפרשי שער ומהפסדים מהשקעה בניירות ערך.	(181)	(883)	(9,245)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	94,041	162,619	208,984	רווח מפעולות אחרי מימון
הגידול ברווח בתקופה נבע בעיקרו מפעילות הייזום בחברה מוחזקת.	22,264	8,029	20,416	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
	116,305	170,648	229,400	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
	(11,241)	(38,462)	(54,090)	מסים על ההכנסה
	105,064	132,186	175,310	רווח מפעילות נמשכת
הסעיף כולל רווח שנרשם בתקופה מקבילה מהשלמת ההפרדות מאפריקה מגורים. לפרטים ראה באור 4 לדוחות הכספיים השנתיים.	-	81,121	-	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
	105,064	213,307	175,310	רווח לתקופה

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

תחום פעילות	נושא	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 פרופורמה	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	1,634,961	1,796,984	1,815,763	הקיטון בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע הן מהתחלה מאוחרת של מספר פרויקטים והן מביצוע פרויקטי מגורים אשר נזקפו כחלק ממגזר הייזום והביצוע למגורים.
	רווח גולמי	74,081	100,760	110,999	אחוז הרווח הגולמי בשנה קטן ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וזאת בעיקר כתוצאה מגידול בפרויקטים בשלבי ביצוע שטרם הוכר בהם רווח (פרויקטים במרווח אפס, שגדלו השנה בסך של כ- 220 מיליון ש"ח).
בניה שלא למגורים	הכנסות	1,350,138	1,083,659	919,056	הגידול בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקרו כתוצאה מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים, כמו כן גידול בפעילות בתחום העבודות האלקטרומכניות.
	רווח גולמי	76,914	32,950	9,029	השינוי בריווחיות בתקופת הדוח נבע בעיקרו משיפור ברווחיות בפרויקטים בביצוע.
תשתיות	הכנסות	1,159,030	931,555	768,153	הגידול במחזורים נבע בעיקרו מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים וכן כתוצאה מכניסה לאיחוד של פרויקטי חברת גיאודניה.
	רווח גולמי	77,838	20,596	16,687	השינוי בריווחיות בתקופת הדוח נבע בעיקרו מפרויקט משמעותי אשר נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים.
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	342,081	248,228	56,331	הגידול בתקופת הדוח נבע בעיקר מהתקדמות הביצוע בפרויקט עיר היין באשקלון, שבו נמכרו כלל יח"ד, מפרויקט יוניק טופ בראשלי"צ ופרויקט יזמי ברומניה.
	רווח גולמי	50,049	43,827	1,029	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	4,486,210	4,060,426	3,559,303	
	רווח גולמי	278,882	198,133	137,744	

4.3. ה-EBIDTA¹ לפי הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2022 הסתכמה בסך של כ- 287.7 מיליוני ש"ח לעומת כ- 218.4 מיליון ש"ח בשנת 2021 וכ- 142.7 מיליון ש"ח בשנת 2020, 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 2022 עומד על סך כ- 11.6 מיליארד ש"ח (לא כולל חלק החברה בחברות כלולות).

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

סעיף	נתונים ליום 31.12.2022 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2022 יתרת צבר	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
בנייה למגורים	1,935	5,901	2,974	5,323	2,198	3,926
בנייה שלא למגורים	1,837	3,203	674	2,043	1,283	2,086
תשתיות	969	2,384	578	2,430	2,077	2,610
ייזום וביצוע למגורים	-	94	569	425	-	81
סה"כ	4,741	11,581	4,796	10,221	5,558	8,703

6. נזילות

יתרת המזומנים ליום 31.12.2022 הינה כ- 464.9 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

סעיף	נתונים ליום 31.12.2022	נתונים ליום 31.12.2021	נתונים ליום 31.12.2020 פרופורמה
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	155.6	203.7	137.9
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	78.2	(72.5)	(27.8)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	(142.7)	(130.8)	(43.6)
סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים	91.2	0.4	66.5

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 155.6 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מפעילות שוטפת בסך של כ- 203.7 מיליון ש"ח ו- 137.9 מיליון ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד כלל עודף תקבולים משמעותי בתחום הבניה והייזום.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 78.2 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 72.5 מיליון ש"ח ו- 27.8 מיליון ש"ח, בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

תזרים המזומנים מפעילות השקעה במהלך התקופה נבע בעיקרו מהחזר השקעה מעסקה משותפת וממימוש נטו של בטוחות סחירות ופקדונות מוגבלים בסך כולל של כ- 112 מיליון ש"ח, אשר קוּזו בחלקו מהשקעה ברכוש קבוע שבוצעה בסכום של כ- 65 מיליון ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקרו ממכירת חברת הבת אפריקה ישראל מגורים בע"מ כחלק ממהלך ההנפקה בתמורה לסך של כ- 181 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 142.7 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 130.8 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון של כ- 43.6 מיליון ש"ח, בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

עיקר תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעון אשראי בסכום של כ- 40 מיליון ש"ח (בעיקר פרעונות התחייבויות המסווגות כאשראי בהתאם ל- IFRS16) ומחלוקת דיבידנד בסכום של כ- 90 מיליון ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקרו מתמורת הנפקה בסכום של כ- 147 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 31.12.2022 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2022 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2021 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2021 אחוז מסך
הון	704,899	31%	629,450	28%
התחייבויות לזמן ארוך	63,597	3%	67,880	3%
התחייבויות לזמן קצר	1,529,074	67%	1,558,012	69%
סה"כ	2,297,570	100%	2,255,342	100%

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

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 ההון החוזר של החברה הינו כ- 375.7 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 324.9 מיליון ש"ח וכ- 159.9 מיליון ש"ח לתקופות שנסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2021 ו- 31 בדצמבר, 2020, בהתאמה.

היחס השוטף ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו 1.25 לעומת כ- 1.21 בשנת 2021, לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר לרבות התאמת ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, ראה סעיף 1.16.3 לפרק תיאור 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- 352 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

כחלק מתפיסת החברה אשר רואה עקרון עליון בשמירה והקפדה על ציות להוראות הדין, החברה משקיעה משאבים על מנת להמשיך ולהטמיע בקרב עובדיה תרבות של ציות אפקטיבית, כל זאת במטרה למנוע הפרת הוראות הדין. בהתאם לאמור, החברה אימצה תכניות אכיפה וולנטריות שונות, בתחומים שונים, אשר יפרטו להלן ופועלת במקביל לקידום תכניות אכיפה נוספות, בתחום איכות הסביבה והגנת הפרטיות, כל זאת באמצעות עו"ד מומחים בתחומים השונים.

החברה בוחנת כל העת את השינויים הרגולטורים ואת הצורך בביצוע התאמות לתכניות השונות, תוך בחינה שוטפת של התאמות התכניות לחברה.

דיני תחרות

החברה אימצה תכנית אכיפה בדיני תחרות, המותאמת לניהול עסקיה ולסיכונים הרלוונטיים. אימוץ תכנית העבודה כלל הליך שלווה על ידי עו"ד מומחה מתחום דיני התחרות, אשר במסגרתו התקיימו סבבי ראיונות ופגישות עם מנהלים בקבוצת החברה. במסגרת התכנית, נערכות הרצאות והדרכות למעגלים שונים של עובדי החברה בכל הקשור לדיני התחרות. כמו כן, החברה דואגת ליידע עובדים חדשים בתפקידים הרלוונטיים, בדבר קיומו של נוהל האכיפה. בנוסף, החברה עורכת בקרה, פיקוח ודיווח שוטף בנושא זה. הממונה הארגוני על התוכנית הנ"ל היא קצינת הציות בחברה.

ציות למניעת שוחד ושחיתות

בשנת 2020, החברה אימצה תכנית ציות מפורטת בתחום טוהר המידות, איסור שוחד ושחיתות, במסגרתה הבהירה לכלל עובדי החברה להם עשויה להיות נגיעה כלשהי לנושא זה, את הוראות הדין הרלוונטיות בהקשר זה ודאגה לקיום מנגנון הטמעה, פיקוח ובקרה בנושא. הממונה הארגוני על התוכנית הנ"ל היא קצינת הציות בחברה.

תכנית אכיפה פנימית בניירות ערך

במהלך שנת 2022 אימצה החברה תכנית אכיפה בתחום ניירות ערך. מטרת התכנית הטמעה של הוראות הרגולציה בתחום ניירות הערך אשר חלות על החברה, תוך הבטחת קיומם של מנגנוני הטמעה, פיקוח ובקרה

אפקטיביים. במסגרת התכנית, אימצה החברה נהלים שונים בתחום הנ"ל, ביניהם, נוהל עבודת הדירקטוריון, נוהל איסור שימוש במידע פנים, נוהל עסקאות עם בעלי ענין ועוד. דירקטוריון החברה מינה את סמנכ"ל הכספים והבקרה של החברה כממונה על האכיפה בכל הנוגע לתכנית האכיפה בניירות הערך.

בטיחות בעבודה

במהלך שנת 2022 אימצה החברה תכנית אכיפה בתחום הבטיחות בעבודה. מטרת התכנית הטעמה של הוראות הרגולציה ותרבות ציות בכל הנוגע לבטיחות וגהות בעבודה, זאת תוך קיומם של מנגנוני הטמעה, פיקוח ובקרה יעילים.

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

12. מבקר פנים

החל מיום 1 בנובמבר 2020² מכהנת רו"ח אירנה בן יקר שחור ממשד 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.

12.1. 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").

12.2. 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.

12.3. מבקרת הפנים אינה עובדת של החברה ומעניקה שירותי ביקורת פנימית כנותנת שירותים חיצוניות. בביקורתה, נעזרת מבקרת הפנים בעובדי משרדה, כדוגמת אנשי ביקורת ומחשב.

12.4. הממונה הארגוני על מבקרת הפנים בחברה הינה ועדת הביקורת של החברה.

12.5. 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.

12.6. מבקרת הפנים עורכת את ביקורתה בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית וכאמור בחוק החברות.

12.7. מבקרת הפנים אמונה על עריכת ביקורת אובייקטיבית, באמצעות יישום אותה גישת עבודה שיטתית המשתקפת בתקנים המקצועיים המקובלים.

12.8. תכנית הביקורת של מבקרת הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה.

12.9. מבקרת הפנים לא נדרשה על ידי הדירקטוריון לערוך ביקורת אודות עסקאות מהותיות, לרבות דרכי אישורן במהלך תקופת הדיווח.

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

12.10. 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.

12.11. 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.

12.12. בתמורה לעבודתה, משלמת החברה למבקרת הפנים שכר טרחה שנתי אשר נקבע מראש ובהתאם לתכנית העבודה ואיננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. בגין שנת 2022 שולם למבקרת הפנים סך של 276 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.

12.13. היקף שעות הביקורת בשנה החולפת עמד על כ- 750 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.

12.14. להערכת החברה, בהתבסס על תכנית העבודה המוצעת של מבקרת הפנים לשנת 2023, היקף שעות הביקורת בשנה זו צפוי לעמוד על 700-800 שעות עבודה. יובהר כי תכנית העבודה, לרבות היקף השעות הכלולות בה אושרה על ידי ועדת הביקורת.

13. רואה החשבון המבקר

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 :

2021	2022	
608	480	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (אלפי ₪)*
234	200	שירותים אחרים (אלפי ₪)

* הסכומים לשנת 2021 כוללים את עלות שכר הטרחה בגין תשקיף של כ- 218 אש"ח.

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 36 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.

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

רונן גינזבורג, מנכ"ל

אריאל שפיר, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 5 במרס, 2023



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד	
1	דוח רואי החשבון המבקרים
2-3	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
6-8	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
9-10	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
11-104	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 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות 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-7% ו-13% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4%, כ-9% וכ-6% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה 8,656 אלפי ₪ ליום 31 בדצמבר 2022, וחלקה של החברה בהפסדיה הינו כ-344 אלפי ₪ לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. הדוחות הכספיים של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות והפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

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

סומך חייקין
רואי חשבון

5 במרס 2023

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	באור	
			נכסים שוטפים
373,798	464,957	5	מזומנים ושווי מזומנים
327,282	243,499	6	פקדונות מוגבלים
107,841	84,338	7	בטוחות סחירות
800,074	893,666	8	לקוחות ונכסים בגין חוזה
119,730	117,919	9	חייבים ויתרות חובה
25,351	32,229	10	מלאי אחר
125,738	65,451	11	מלאי בניינים למכירה
3,119	2,248	12	נכסי מסים שוטפים
1,882,933	1,904,307		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
126,137	115,325	13	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
66,390	70,664	16	מלאי מקרקעין
10,067	3,625	12	נכסי מסים נדחים
167,006	200,881	14	רכוש קבוע
2,809	2,768	15	נכסים בלתי מוחשיים
372,409	393,263		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,255,342	2,297,570		סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רונן גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 5 במרס 2023

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	באור	
			התחייבויות שוטפות
22,406	13,552	17	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
892,722	844,972	18	ספקים וקבלני משנה
137,700	175,687	19	זכאים ויתרות זכות
22,578	42,878	12	התחייבויות מסים שוטפים
210,139	178,984	8	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
272,467	273,001	20	הפרשות
<u>1,558,012</u>	<u>1,529,074</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
7,374	5,470	12	התחייבויות מסים נדחים
50,276	49,442	21	התחייבות בגין חכירה
10,230	8,685	22	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>67,880</u>	<u>63,597</u>		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>1,625,892</u>	<u>1,592,671</u>		סה"כ התחייבויות
		25	הון
31,134	31,173		הון מניות
456,775	460,668		פרמיה על מניות
(57,211)	(40,715)		קרן הון מהפרשי תרגום
4,870	4,870		קרנות הון אחרות
193,882	248,903		יתרת עודפים
<u>629,450</u>	<u>704,899</u>		סה"כ הון
<u>2,255,342</u>	<u>2,297,570</u>		סה"כ התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020 *	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
3,853,880	4,060,426	4,486,210	27	הכנסות
3,683,563	3,862,293	4,207,328	28	עלויות והוצאות
170,317	198,133	278,882		רווח גולמי
43,521	53,124	60,197	29	הוצאות הנהלה וכלליות
2,996	1,800	456	30	הוצאות מכירה ושיווק
-	(20,293)	-	13, 4	הכנסות אחרות, נטו
123,800	163,502	218,229		רווח תפעולי
9,307	3,358	7,626		הכנסות מימון
(15,975)	(4,241)	(16,871)		הוצאות מימון
(6,668)	(883)	(9,245)	31	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
117,132	162,619	208,984		רווח מפעולות אחרי מימון
(6,501)	8,029	20,416	13	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
110,631	170,648	229,400		רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(11,241)	(38,462)	(54,090)	12	מסים על ההכנסה
99,390	132,186	175,310		רווח מפעילות נמשכת
101,674	81,121	-	4	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
201,064	213,307	175,310		רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
				רווח לשנה מיוחס ל:
156,602	213,307	175,310		בעלים של החברה
44,462	-	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
201,064	213,307	175,310		רווח לשנה
				<u>רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)</u>
3.49	4.25	5.62	35	רווח בסיסי למניה
3.49	4.19	5.57	35	רווח מדולל למניה
				<u>רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)</u>
2.01	2.61	-		רווח בסיסי למניה
2.01	2.57	-		רווח מדולל למניה

* נתוני ההשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הוצגו מחדש בשל סיווג לפעילות מופסקת. לפרטים ראה באור 4 להלן.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	
201,064	213,307	175,310	רווח לשנה
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
(6,828)	(24,822)	16,496	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(6,828)	(24,822)	16,496	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>
50	(763)	1,383	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
194,286	187,722	193,189	סה"כ רווח כולל לשנה
			<u>סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:</u>
149,812	187,722	193,189	בעלים של החברה
44,474	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
194,286	187,722	193,189	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 2022							
31,134	456,775	(57,211)	4,870	193,882	629,450	-	629,450
-	-	-	-	175,310	175,310	-	175,310
-	-	16,496	-	1,383	17,879	-	17,879
-	-	16,496	-	176,693	193,189	-	193,189
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון							
-	-	-	-	7,260	7,260	-	7,260
-	-	-	-	(125,000)	(125,000)	-	(125,000)
39	3,893	-	-	(3,932)	(0)	-	(0)
31,173	460,668	(40,715)	4,870	248,903	704,899	-	704,899
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022							
יתרה ליום 1 בינואר 2022							
רווח לשנה							
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס							
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה							
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון							
עלות תשלום מבוסס מניות							
דיבידנד לבעלים							
כתבי אופציה למניות שמומשו							

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 2021							
29,779	311,275	(32,388)	4,870	488,267	801,803	492,102	1,293,905
-	-	-	-	213,307	213,307	-	213,307
-	-	(24,822)	-	(763)	(25,586)	-	(25,586)
-	-	(24,822)	-	212,544	187,721	-	187,721
39	-	-	-	8,571	8,610	-	8,610
-	-	-	-	(515,500)	(515,500)	-	(515,500)
1,316	145,500	-	-	-	146,816	-	146,816
-	-	-	-	-	-	(492,102)	(492,102)
31,134	456,775	(57,211)	4,870	193,882	629,450	-	629,450
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021							
יתרה ליום 1 בינואר 2021							
רווח לשנה							
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס							
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה							
<u>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</u>							
עלות תשלום מבוסס מניות							
דיבידנד לבעלים							
הנפקת מניות רגילות							
איבוד שליטה בחברת הבת							

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
-	-	-	-	156,602	156,602	44,462	201,064
-	-	(6,840)	-	50	(6,790)	12	(6,778)
-	-	(6,840)	-	156,652	149,812	44,474	194,286
-	-	-	-	-	-	(21,994)	(21,994)
-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
-	-	-	(4,333)	-	(4,333)	-	(4,333)
-	-	-	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
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020							
יתרה ליום 1 בינואר 2020							
רווח (הפסד) לשנה							
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס							
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה							
<u>עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון</u>							
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות							
דיבידנד לבעלים							
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון							
מכירת מניות בחברת בת לזכויות שאינן מקנות שליטה							

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2021	* 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>		
רווח לשנה	175,310	201,064
<u>התאמות:</u>		
פחת והפחתות	69,496	52,250
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	(139)	(1,981)
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	(20,438)
עלויות בגין תשלום מבוסס מניות	7,260	-
חלק החברה בהפסדים (רווחים) של חברות כלולות ועסקאות משותפות	(20,416)	(10,823)
עליה (ירידה) בסעיף מלאי מקרקעין	218	(345,088)
מסים על ההכנסה	54,090	39,701
מסים ששולמו, נטו	(23,179)	(33,510)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	9,245	49,110
שערוך חברה מוחזקת	-	(18,905)
הכנסות אחרות, נטו	-	(1,388)
רווח ממימוש פעילות מופסקת נטו ממס	-	-
	124,937	(69,715)
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>		
מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע	28,199	243,798
מלאי אחר	(6,878)	(666)
לקוחות ונכסים בגין חוזה	(92,823)	(176,824)
חייבים ויתרות חובה	6,886	(18,022)
ספקים וקבלני משנה	(51,614)	(8,427)
זכאים ויתרות זכות	(377)	43,189
הפרשות	523	(19,214)
הטבות לעובדים	(162)	(1,824)
	(116,246)	62,010
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	203,686	(7,705)

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

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

2022 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	* 2020 אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
23,872	22,721	(94,805)
-	181,612	-
(64,098)	(24,419)	(15,641)
139	1,680	8,381
-	-	(308)
(1,335)	(1,394)	(1,307)
88,114	(286,974)	33,807
-	-	11,643
-	-	(3,648)
-	12,482	16,582
27,653	9,837	(46,247)
3,190	2,301	1,361
-	8,234	(39,806)
711	1,457	5,874
78,246	(72,463)	(124,114)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה		
תזרימי מזומנים לפעילות מימון		
-	-	250,432
(39,754)	(77,347)	(297,024)
(90,000)	(90,000)	(221,994)
-	-	199,084
-	146,816	284,832
-	-	(101,543)
(931)	(2,561)	(58,788)
(8,855)	(107,012)	(5,712)
(139,540)	(130,104)	49,287
94,345	1,119	(82,532)
373,798	373,389	457,731
(3,186)	(710)	(1,810)
464,957	373,798	373,389
מזומנים ושווי מזומנים לשוף השנה		
תזרימי מזומנים מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה		
תזרימי מזומנים מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון		
מזומנים ושווי מזומנים לשוף השנה		

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

* לפרטים בדבר דיבידנד שאינו במזומן ראה באור 25ב'.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

דנייה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא יוני נתניהו 1 ג' אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022, 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, ייזום 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 37.
- (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- 63.53% מהון המניות המונפק והנפרע של לפידות. למועד הדוח, לפידות מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות, חברת האם של החברה. לעניין שינוי באחזקה של אפריקה השקעות, ראה סעיף (6) להלן.
- (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. במהלך שנת 2022 הוקצו לאלטשולר מניות בחברת לפידות קפיטל, בתמורה למניות שהחזיקה אלטשולר באפריקה השקעות (עד לאותו מועד החזיקה אלטשולר בשיעור של 20% מהון המניות של אפריקה השקעות). לאחר תאריך המאזן, נודע לחברה כי אלטשולר חדל להיות בעל ענין בחברה.
- (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 היפרדות 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 מאזוני.
- (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 שהיו יחדיו 100% מההון המונפק והנפרע של אפריקה השקעות (נכון למועד הדוח, לפידות מחזיקה 100% ממניות אפריקה השקעה, ראה סעיף 6) לעיל). תמורות הסדר החוב 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 הנ"ל שימשה מקור לחלוקת דיבידנד על ידי החברה והועברה לפידות ולאטשולר לפי חלקם באפריקה השקעות. ליום 31 בדצמבר 2022 החברה מוחזקת בעקיפין ע"י לפידות בשיעור של 74.86% והיתרה מוחזקת ברובה ע"י הציבור.

ד. 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 עמד על כ- 20.1%. ביום 11 באפריל, 2021 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית במסגרתה הוקצו 120,000 מניות רגילות ("המניות המוקצות") למשקיעים מוסדיים, בתמורה לסך כולל של כ- 6.6 מיליון ש"ח. המניות המוקצות היו, לאחר מועד ההקצאה, כ-0.39% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה (כ-0.37% בדילול מלא).

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 33ג.

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 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 א', השלימה החברה עסקה להעברת מלא 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 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 5 במרס 2023.

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.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- הפרשות.
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

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

ד. תקופת המחזור התפעולי

עקב אופי פעילות החברה, העוסקת בעיקר בעבודות קבלניות, תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר הבניה עולה בדרך כלל על שנה ונמשכת כשנתיים וחצי. תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר התשתיות עולה על שנה ונמשכת כשש שנים. תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר פיתוח מקרקעין עולה על שנה ונמשכת כשלוש שנים. בהתחשב בכך, 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:

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
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 24 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, נסיון 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 עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.	ההכנסות והעלויות מעבודות בניה, סעיפי הלקוחות, ספקים וקבלני משנה ומקדמות נטו בגין עבודות בביצוע.	למידע בדבר הכנסות ועלויות מעבודות בניה, ראה באור 27 ובאור 28, 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 27 בדבר הכנסות
עמדות מס לא וודאיות	מידת אי הודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה (uncertain tax positions) והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של הקבוצה.	הכרה בהוצאות מיסים על הכנסה נוספות	למידע בדבר שומות מס שנתקבלו, ראה באור 12 בדבר מיסים על הכנסה
ירידת ערך של מלאי מקרקעין ובניינים למכירה	ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות ההשלמה הנדרשות, עלויות אשראי ועלויות המכירה הנדרשות למכירת המלאי. כמו כן חלק ממלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין נבחנו בהתאם לגישת ההשוואה לנכסים דומים.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך	למידע בדבר מלאי מקרקעין, ראה באור 16 ולמידע בדבר מלאי בניינים למכירה ראה באור 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 אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא כספיים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכת בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהווים הצפויים מאותו הנכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה. היוון תזרימי המזומנים מחושב לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. קביעת האומדנים של תזרימי המזומנים מתבססת על נסיון העבר של נכס זה או נכסים דומים, ועל מיטב הערכת החברה לגבי התנאים הכלכליים שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס.**

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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 24'10.

ז. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנות

• תיקון ל-37 IAS הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים – עלויות לקיום חוזה

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 יושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבותיה בגינם. בעת יישום התיקון, החברה התאימה את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה השפעה המצטברת של התיקון ולא הציגה מחדש את מספרי ההשוואה.

ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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 בהון 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 השפעה 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 משותווה 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 הנותנת כנס פיננסי או חברה בת, לפי העניין. במועד אובדן ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותנה 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 שנותנה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד זה. הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה כלולה או עסקה משותפת מסווגים מחדש לרווח הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים. כאשר הקבוצה מאבדת השפעה מהותית ומשיגה שליטה משותפת בעסקה משותפת או להיפך, השינוי מטופל כמתואר בסעיף 6 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 ההחזקה הנוספים בעוד שההחזקה הקודמת נותרת ללא שינוי. בעת ירידה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה גורעת חלק יחסי מהשקעתה ומכירה ברווח או הפסד מהמכירה, במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. עלות הזכויות שנמכרו לצורך חישוב הרווח או ההפסד מהמכירה נקבעת לפי ממוצע משוקלל. כמו כן, באותו מועד, חלק יחסי מהסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני מסווג מחדש לדוח רווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים. הטיפול החשבונאי האמור רלוונטי גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, או להיפך.

(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

(1) עסקאות במטבע חוץ

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

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. הפרשי 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 החזקה 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

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

גריעת נכסים פיננסיים

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב (המשך)

- הסיכונים המשפיעים על ביצוע המודל העסקי (והנכסים הפיננסיים המוחזקים באותו מודל עסקי) וכיצד מנוהלים אותם סיכונים;
- האופן שבו מתוגמלים המנהלים של העסק (לדוגמה, אם התגמול מבוסס על השווי ההוגן של הנכסים המנוהלים או על תזרימי המזומנים החוזיים שנגבו); וכן
- תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.

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

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

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).

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים (המשך)

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

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

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

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

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

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

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.

קזוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזוז 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

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. השווי ההוגן של חוזים עתידיים על סחורות הוא מחיר החוזים הנקוב בשוק במועד הדיווח, שהינו הערך הנוכחי של המחיר הנקוב של העסקה העתידית.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)

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 מיומן.

(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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. רכוש קבוע (המשך)

(1) הכרה ומדידה (המשך)

חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי.

פריט רכוש קבוע שנרכש תמורת פריט לא כספי אחר במסגרת עסקה בעלת מהות מסחרית, מוכר לפי שווי הוגן.

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

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

(2) עלויות עוקבות

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

(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:

	%	
(בעיקר 20%)	6-33	מתקנים וציוד בניה
(בעיקר 7%)	6-33	ריהוט וציוד משרדי
הקצר מבין תק' החכירה לבין אורך החיים השימושיים	10	שיפורים במושכר

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

(1) מוניטין (המשך)

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

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.
לעניין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה ו/או עסקה משותפת, ראה באור 3א'.

(2) נכסים בלתי מוחשיים אחרים

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

ח. 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.

ט. 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות (הכוללת הוצאות פיתוח והכשרה). המלאי נמדד כנמוך מבין העלות ושווי 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.

יא. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות) אשר הכנתם עד למועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת 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 או למכירתו. 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.

יב. ירידת ערך

(1) **נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

נכסים פיננסיים ונכסי חוזה

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

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 להלך, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים:

- מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן
- מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-30 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה; או
- התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר דירוג סיכון האשראי שלו שקול להגדרה הגלובלית והמובנת של 'דרגת השקעה'.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. ירידת ערך (המשך)

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך) (1)

נכסים פיננסיים ונכסי חוזה (המשך)

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי. הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המרבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החזוית המרבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

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

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

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

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

הצגת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי

הפרשה 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.

נכסים שאינם פיננסיים (2)

עיתוי בחינת ירידת ערך

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי ונכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. אחת לשנה בתאריך קבוע, עבור כל יחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין, או נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר או שאינם זמינים לשימוש, מבצעת הקבוצה הערכה של הסכום בר ההשבה, או באופן תכוף יותר אם קיימים סימנים לירידת ערך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)

קביעת יחידות מניבות מזומנים

למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

מדידת סכום בר השבה

הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס או מהיחידה מניבת המזומנים.

הקצאת מוניטין ליחידות מניבות מזומנים

יחידות מניבות מזומנים אליהן הוקצה מוניטין מקובצות כך שהרמה בה נבחנת ירידת ערך של מוניטין משקפת את הרמה הנמוכה ביותר בה המוניטין נתון למעקב למטרת דיווח פנימי, אך בכל מקרה אינה גדולה ממגזר פעילות (לפני קיבוץ מגזרים דומים). במקרים בהם לא קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים, המוניטין מוקצה למגזרי פעילות (לפני קיבוץ מגזרים דומים) ולא ליחידה מניבת מזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) הקטנה ממגזר פעילות.

מוניטין שנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה ליחידות מניבות מזומנים, לרבות אלו הקיימות בקבוצה גם ערב צירוף העסקים, אשר צפויות להניב הטבות מהסינרגיה של הצירוף.

לצרכי בחינת ירידת ערך מוניטין, כאשר הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לראשונה לפי חלקן היחסי בנכסים נטו של הנרכשת, מגולם ערכו בספרים של המוניטין בהתאם לשיעור שבו מחזיקה החברה ביחידה מניבת מזומנים שאלה מוקצה המוניטין.

נכסי מטה החברה

נכסי מטה החברה אינם מופקים תזרימי מזומנים נפרדים ומשרתים יותר מיחידה מניבת מזומנים אחת. חלק מנכסי המטה מוקצים ליחידות מניבות מזומנים על בסיס סביר ועקבי ונבחנים לירידת ערך כחלק מבחינת ירידת ערך בגין היחידות מניבות המזומנים להן הם מוקצים.

נכסי מטה אחרים, אותם לא ניתן להקצות על בסיס סביר ועקבי ליחידות מניבות מזומנים, מוקצים לקבוצת יחידות מניבות מזומנים במידה וקיימים סממנים לכך שחלה ירידת ערך בנכס השייך למטה החברה או כאשר קיימים סממנים לירידת ערך בקבוצת היחידות מניבות המזומנים. במקרה זה, נקבע סכום בר השבה של קבוצת היחידות מניבות המזומנים שאותן משרת נכס המטה.

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. לגבי יחידות מניבות מזומנים הכוללות מוניטין, הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים, לאחר גילום יתרת המוניטין, עולה על הסכום בר ההשבה שלה. הפסדים מירידת ערך שהוכרו לגבי יחידות מניבות מזומנים, מוקצים תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחס ליחידות אלה ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)

הקצאת הפסד מירידת ערך לזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד מירידת ערך מוקצה בין הבעלים של החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה לפי אותו בסיס שהרווח או ההפסד מוקצה. יחד עם זאת, אם הפסד מירידת ערך המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה מתייחס למוניטין שלא הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים, ירידת הערך האמורה אינה מוכרת כהפסד מירידת ערך מוניטין. במקרים כאלה, רק הפסד מירידת ערך המתייחס למוניטין שהוקצה לבעלים של החברה מוכר כהפסד מירידת ערך מוניטין.

ביטול הפסד מירידת ערך

הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבוטל. באשר לנכסים אחרים, לגביהם הוכרו הפסדים מירידת ערך בתקופות קודמות, בכל מועד דיווח נבדק האם קיימים סימנים לכך שהפסדים אלו קטנו או שאינם קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

(3) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך (כמפורט בסעיף (1) לעיל). מוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, אינו מוכר כנכס נפרד ולכן אינו נבחן בנפרד לירידת ערך.

במידה וקיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי השימוש של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה או העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה הכלולה או העסקה המשותפת והתמורה 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, ונזקף 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. 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.

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 מהוון לערכו הנוכחי ומנוכה ממנו השווי ההוגן של נכסים המתייחסים למחויבות זו. שיעור ההיוון של המחויבות נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישוב נעשה לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים ישירות לרווח והפסד בתקופה בה הם נוצרו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הטבות לעובדים (המשך)

(3) הטבות עובד לטווח קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לטווח קצר נמדדות על בסיס לא מהוון וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשות לידה) - בעת ההיעדרות בפועל. הפרשה בגין הטבות לעובדים לטווח קצר בגין 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 שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. 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 ההוניים 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.

יד. 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 עסקאות 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים. כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבות הביצוע

הקבוצה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבויות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הבטחה בחוזה המהווה מחויבות ביצוע נפרדת הינה הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים, או סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה שירותים שהובטחו ללקוח כמובחנים כאשר:

1. הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח, וכן
2. ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה בהקשר לחוזה היא להעביר כל סחורה או שירות באופן נפרד, או שמסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכנסות (המשך)

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

זיהוי מחויבות הביצוע (המשך)

2. (המשך)

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.

קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה. הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
- (ב) ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- (ג) ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

בתחום קבלנות הביצוע הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכנסות (המשך)

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

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 התחייבויות 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. 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.

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הכנסות (המשך)

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

שינויים בחוזה (המשך)

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) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול:

הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה הנמדד בדרך כלל בהתאם לקריטריונים שנקבעו בהסכם הניהול.

טז. 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 בחכירה 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.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה (המשך)

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. חכירות (המשך)

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.

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. 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.

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.

יח. 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 המחויבות.

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 ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. הוצאות מסים על ההכנסה (המשך)

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 נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן 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.

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

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

תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא, שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד. מסים על הכנסה נוספים, הנובעים מחלוקת דיבידנדים על ידי החברה, נזקפים לרווח והפסד במועד בו מוכרת ההתחייבות לתשלום הדיבידנד המתייחס.

עסקאות בינחברתיות

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

יט. 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 המדללות, 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. תיקונים לתקנים

- **תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות**

התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.

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.

התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון והתיקון העוקב ייושמו בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם.

התיקון והתיקון העוקב ייושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

- **תיקון נוסף ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: גילוי למדיניות החשבונאית**

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשתמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות.

התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.

התיקון ייושם לגבי תקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

- **תיקון ל- IAS 12, מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת**

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים.

כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.

התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

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 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר) אלפי ש"ח	
1,343,290	-	תוצאות הפעילות המופסקת
1,212,559	-	הכנסות
130,731	-	הוצאות
(29,057)	-	רווח לפני מיסים על הכנסה
101,674	-	מיסים על הכנסה
-	81,121	רווח לאחר מיסים על הכנסה לתקופה
101,674	81,121	רווח מאיבוד שליטה
		רווח מפעילות מופסקת לתקופה
		רווח מיוחס ל:
57,212	81,121	בעלים של החברה
44,462	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
101,674	81,121	
2.01	2.61	רווח בסיסי למניה
2.01	2.57	רווח מדולל למניה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר) אלפי ש"ח	
(221,339)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(36,470)	181,612	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
279,257	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
21,448	181,612	סך הכל מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת

באור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

א. היפרדות מאפריקה מגורים (המשך)

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

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 לפי השווי ההוגן ורשמה בשנת 2021 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

ההרכב:

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	
106,975	119,364	יתרות בבנקים
266,823	345,593	פקדונות לפי דרישה
373,798	464,957	

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיים, מפורטת בבאור 34, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - פקדונות מוגבלים

א. ההרכב:

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	
311,640	86,217	מזומנים ויתרות בבנקים
15,642	157,282	פקדונות בבנקים
327,282	243,499	

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	2022 אלפי ש"ח	
29,982	-	מלווה קצר מועד
77,859	84,338	אגרות חוב קונצרניות
107,841	84,338	

באור 8 - לקוחות ונכסים בגין חוזה

2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
81,844	80,848	(לקוחות (1)
664,503	788,483	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך - ראה סעיף א'
53,727	24,335	לקוחות ונכסים בגין חוזים - ראה סעיף ב'
800,074	893,666	(2) סה"כ

- (1) מתוכם יתרה מחברה מוחזקת בסך 14,793 אלפי ש"ח ו- 12,678 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, בהתאמה.
 (2) מתוכם המחאות לגביה בסך 11,244 אלפי ש"ח ו- 10,699 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה.
 (3) בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין ראה באור 33.

א. נתונים אלה הינם בגין עבודות בביצוע:

2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,816,281	7,993,892	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך
228,754	292,718	עלויות שהתהוו
(126,987)	(125,870)	בתוספת רווחים שהוכרו
(7,253,545)	(7,372,257)	בניכוי הפסדים שהוכרו
664,503	788,483	בניכוי מקדמות בגין עבודות בתהליך
		הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך
134,953	208,176	חובות פתוחים (*)
529,550	580,307	עבודות הקמה בתהליך (***)
664,503	788,483	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך (**)

- (*) לעניין ניתוח גיוול לקוחות ראה באור 4'ב34.
 (**) מתוכם סכומי עכבונות של כ- 59 מליוני ש"ח.
 (***) יתרת עבודות הקמה בתהליך מהוות נכס חוזה.

ב. נתונים אלה הינם בגין יזמות מגורים:

לשנה	
שהסתיימה	
ביום	
31 בדצמבר	
2022	
אלפי ש"ח	
53,727	לקוחות ונכסים בגין חוזים
(46,773)	יתרה לתחילת שנה
17,381	התאמה מצטברת
24,335	נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
	יתרה לסוף שנה
210,139	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות
(31,280)	יתרה לתחילת שנה
125	התאמה מצטברת
178,984	התחייבויות בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה
	יתרה לסוף שנה

באור 9 - חייבים ויתרות חובה

2022 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
2,864	8,808	מוסדות
85,979	83,481	שיפוי בגין תביעות
13,312	9,701	הוצאות מראש אחרות
769	1,390	מקדמות לספקים
4,674	2,573	צדדים קשורים
10,321	13,777	חייבים ויתרות חובה אחרים
117,919	119,730	

באור 10 - מלאי אחר

2022 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
32,052	25,232	אגרגטים, חומרי בניה ועזר
177	119	כלי עבודה
32,229	25,351	

באור 11 - מלאי בניינים למכירה

הרכב:

2022 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
65,451	125,738	בניה למגורים

* בנוגע לשעבודים - ראה באור 23.
 ** לפרטים נוספים ראה באור 17.

באור 12 - מסים על ההכנסה

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

1. שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2020-2022 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 2017.

באור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

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 208,985 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.

ה. מסים על ההכנסה הכוללים בדוח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
16,108	38,804	51,548	הוצאות (הכנסות) מסים
1,519	1,968	4,538	בגין התקופה השוטפת
(6,386)	(2,310)	(1,996)	מסים נדחים
11,241	38,462	54,090	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 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
110,631	170,648	229,400	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח רווח והפסד
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס העיקרי
25,445	39,249	52,762	מס מחושב לפי שיעור מס עיקרי
754	1,575	1,796	הוצאות לא מוכרות
-	3,554	5,035	הפסדים לצרכי מס בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(3,755)	(1,543)	(2,674)	ניצול הפסדים משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(4,904)	-	(1,931)	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות שבגינם לא נרשמו מסים נדחים, נטו
(24)	(1,158)	(1,212)	חברות מאוחדות בחו"ל והכנסות חייבות בשיעור מס מיוחד
(6,386)	(2,310)	(1,996)	מסים בגין שנים קודמות
(1,122)	-	-	השפעת שיעורי מס בהטבה
1,233	(905)	2,310	אחרות
(14,204)	(787)	1,328	
11,241	38,462	54,090	

באור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מסים נדחים

1. ההרכב:

רווחים והוצאות בגין עבודות בניה אלפי ש"ח	הטבות לעובדים אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	הפרשי פחת אלפי ש"ח	מלאי מקרקעין אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2021	(61,269)	7,405	2,795	-	(15,945)	(68,418)
פעילות מופסקת	62,740	(961)	(1,310)	-	11,926	72,395
איחוד לראשונה	-	403	857	-	-	684
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(901)	1,283	(3,423)	-	828	(1,968)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	570	8,130	(1,081)	-	(3,191)	2,693
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(7,738)	(184)	3,185	1,933	(1,478)	(4,538)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	(7,168)	7,946	2,104	1,933	(4,669)	(1,845)

2. סיווג המסים הנדחים בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
10,067	3,625	נכסים לא שוטפים - מסים נדחים
(7,374)	(5,470)	התחייבויות שאינן שוטפות - מסים נדחים
2,693	(1,845)	

ח. נכסי מסים נדחים שלא הוכרו

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	
4,765	7,234	סך מסים נדחים בגין הפסדים לצורך מס
4,765	5,301	סך מסים נדחים בגין הפסדים לצורך מס שלא הוכרו
-	1,933	סך מסים נדחים בגין הפסדים לצורך מס שהוכרו

באור 13 - 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 16'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 24'ב'.
- (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 24'ב'.
- (ו) דנייה אלקטרה – פרויקט DUO, הינה פעילות משותפת, אשר הוקמה בשנת 2022, לביצוע פרויקט הכולל שטחי מגורים, מסחר ומבנה ציבור בתל אביב. לחברה זכות 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 18'ב'.

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 רווח (הפסד) כולל אלפי ש"ח
2022		
חברות כלולות	37,649	464
עסקאות משותפות	57,281	19,952
2021		
חברות כלולות	32,846	(1,716)
עסקאות משותפות	71,898	9,745
2020		
חברות כלולות	324,970	(6,501)

באור 13 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. חברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך)

ב. הרכב הלוואות שניתנו לחברות כלולות:

ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר 2022 פריים בתוספת 1%	הלוואות רווחים (הפסדים) שנצברו ממועד הרכישה
21,766	21,400		
(373)	(1,005)		
21,393	20,395		

ב. חברות בנות

1. חברות בנות כולל ישויות מובנות מאוחדות

(א) לפירוט בדבר ישויות הקבוצה ראה באור 37 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.

2. פרטים בדבר דיבידנדים מחברות מאוחדות שנתקבלו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
28,005	-	7,304

מחברות מאוחדות

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, בתחום הביצוע לבניה למגורים, לא למגורים וכן ביצוע ייזמי לפרויקטי מגורים.

באור 13 - חברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות מוחזקות מאוחדות (המשך)

1. פרטים לעניין פעילותה של החברה ברומניה (המשך)
לתאריך הדוח, עיקר 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.
2. פרטים לעניין פעילותה של החברה בפולין
החברה החלה בפעילותה בפולין בשנת 2019. במסגרת פעילות זו, עוסקת החברה בבניה עבור לקוחות חיצוניים. לתאריך הדוח, פעילות החברה מבוצעת באמצעות Danya Cebus Poland Sp. Z o.o חברה המאוגדת בפולין (להלן: "**דניה פולין**"), המוחזקת באמצעות חברת Danya Cyprus מאוגדת בקפריסין, שהינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.
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.

באור 14 - רכוש קבוע

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
עלות:					
291,433	79,359	36,292	33,748	15,765	456,597
-	25,516	-	24,100	-	49,616
24,045	23	641	-	97	24,806
(2,207)	(47)	(37)	-	-	(2,291)
99,031	-	193	-	364	99,588
(3,289)	-	(20,828)	-	-	(24,117)
(4,757)	(103)	-	-	-	(4,860)
404,256	104,748	16,261	57,848	16,226	599,339
יתרה ליום 1 בינואר 2021					
תוספות בגין נכסי זכות שימוש					
תוספות					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים					
איחוד לראשונה					
יציאה מאיחוד					
גריעות					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021					
404,256	104,748	16,261	57,848	16,226	599,339
-	29,516	-	8,328	-	37,844
63,131	128	780	-	59	64,098
777	18	73	-	-	868
(1,971)	-	-	-	-	(1,971)
466,193	134,410	17,114	66,176	16,285	700,178
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022					
פחת שנצבר:					
237,585	42,232	28,766	12,746	13,859	335,188
-	28,143	-	6,633	-	34,776
17,585	218	395	-	514	18,712
(2,720)	(152)	(33)	-	-	(2,905)
71,248	-	109	-	120	71,477
(3,171)	-	(17,181)	-	-	(20,352)
(4,563)	-	-	-	-	(4,563)
315,964	70,441	12,056	19,379	14,493	432,333
יתרה ליום 1 בינואר 2021					
פחת בגין נכסי זכות שימוש					
תוספות					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים					
איחוד לראשונה					
יציאה מאיחוד					
גריעות					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021					
315,964	70,441	12,056	19,379	14,493	432,333
-	30,659	-	7,988	-	38,647
28,578	160	375	-	360	29,473
592	17	57	-	-	666
(1,822)	-	-	-	-	(1,822)
343,312	101,277	12,488	27,367	14,853	499,297
53,848	37,127	7,526	21,002	1,906	121,409
88,292	34,307	4,205	38,469	1,733	167,006
122,881	33,133	4,626	38,809	1,432	200,881
יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2021					
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021					
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022					

באור 14 - רכוש קבוע (המשך)

א. הכרה בנכסי זכות שימוש של יישום לראשונה של IFRS16

החל מיום 1 בינואר 2019 החברה מיישמת את תקן IFRS 16, חכירות. במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת קרקעות וכלי רכב.

העלות המופחתת של נכסי זכות שימוש ליום ה- 31 בדצמבר 2022 הינה כ- 68.6 מיליון ש"ח.

להלן מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים:

1. הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות ליסינג שונות לתקופה של שלוש שנים, ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על-פי צרכיה השוטפים. כלי הרכב החכורים מזוהים באמצעות מספרי רישוי ורישיונות רכב, כאשר לחברות הליסינג אין יכולת החלפה של כלי הרכב, למעט במקרים של ליקויים. הרכבים החכורים משמשים את עובדי המטה בקבוצה, עובדי השיווק והמכירות ועובדים אחרים בעלי הסכמי העסקה הכוללים מחויבות מצד הקבוצה להעמיד רכב לרשותם. הקבוצה טיפלה בהסדר שבינה ובין חברות הליסינג כהסדר חכירה שבתחולת IFRS 16 ובהסדר שבינה ובין עובדיה כהסדר שבתחולת תקן IAS 19. לקבוצה אין אופציות הארכה ו/או ביטול בהסכמים עם חברות הליסינג אשר וודאי באופן סביר שימומשו.

2. הקבוצה חוכרת שטחי מקרקעין לתקופות של מספר שנים, אשר בהן היא מציבה את מבני האחסנה.

ב. למידע בדבר סך ההתחייבויות בגין חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 31 בדצמבר 2021, ראה באור 19 להלן.

באור 15 - נכסים בלתי מוחשיים

מוניטין אלפי ש"ח	הסכמי דמי ניהול בעסקאות משותפות אלפי ש"ח	תוכנות מחשב אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
עלות			
48,563	1,989	60,667	111,219
-	-	1,394	1,394
-	-	(67)	(67)
(48,563)	(1,989)	-	(50,552)
-	-	61,994	61,994
יתרה ליום 1 בינואר 2021			
תוספות			
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים			
יציאה מאיחוד			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021			
-	-	61,994	61,994
-	-	1,335	1,335
-	-	-	-
-	-	63,329	63,329
יתרה ליום 1 בינואר 2022			
תוספות			
גריעות			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022			
פחת שנצבר			
23,419	1,989	57,888	83,296
-	-	1,366	1,366
-	-	(69)	(69)
(23,419)	(1,989)	-	(25,408)
-	-	-	-
-	-	59,185	59,185
יתרה ליום 1 בינואר 2021			
תוספות			
גריעות			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021			
-	-	59,185	59,185
-	-	1,376	1,376
-	-	-	-
-	-	60,561	60,561
25,144	-	2,779	27,923
-	-	2,809	2,809
-	-	2,768	2,768
יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2021			
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021			
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022			

באור 16 - מלאי מקרקעין

א. הצגה בדוח על המצב הכספי :

2022 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
70,664	66,390	מקרקעין בבעלות
70,664	66,390	

ב. מלאי המקרקעין של החברה מורכב מקרקעות שרכשה החברה ברומניה באמצעות חברות הבת ברומניה וקפריסין.

באור 17 - 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 34, בדבר מכשירים פיננסיים.

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	ריבית נקובה %
22,406	13,552	3.25-6.25
22,406	13,552	

אשראי מתאגידים בנקאיים:
אשראי לא צמוד

ב. יתרת האשראי ליום 31 בדצמבר 2022 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 18 - ספקים וקבלני משנה

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	
19	327	המחאות לפרעון
544,112	531,253	ספקים וקבלני משנה
348,591	313,392	הפרשה להשלמת עבודות
892,722	844,972	

באור 19 - זכאים ויתרות זכות

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	
61,822	77,619	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת מוסדות
19,536	19,504	הוצאות לשלם
13,606	12,551	התחייבויות לצדדים קשורים (1)
6,903	4,405	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
20,530	21,102	דיבידנד לשלם (2)
-	35,000	זכאים אחרים ויתרות זכות
15,303	5,506	
137,700	175,687	

(1) היתרות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.
(2) ראה באור 25 ב' להלן.

דניה סיבוס בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 20 - הפרשות

הרכב

תביעות משפטיות(2) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	אחריות(1) אלפי ש"ח
141,287	272,467	131,180
18,863	55,845	36,982
(19,635)	(43,984)	(24,349)
(4,354)	(11,327)	(6,973)
136,161	273,001	136,840

יתרה ליום 1 בינואר 2022
 הפרשות שנוצרו במהלך השנה
 הפרשות שמומשו במהלך השנה
 הפרשות שבוטלו במהלך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(1) **אחריות** - ההפרשה לאחריות מתבססת על אומדנים שנערכו על פי ניסיון עבר נצבר.
 (2) **תביעות משפטיות** - בדבר תביעות משפטיות ראה באור 24 א' לדוחות הכספיים.

באור 21 - התחייבויות פיננסיות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	שיעור ריבית %
70,806	70,544	2.10-5.60
(20,530)	(21,102)	
50,276	49,442	

התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה
 בניכוי חלויות שוטפות של התחייבות חכירה

ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של התחייבויות פיננסיות אחרות:

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
21,102	2023 - חלות שוטפת
21,337	2024
21,622	2025
1,224	2026
5,259	שנה חמישית ואילך
49,442	
70,544	

* בשנת 2022 תזרים המזומנים מפרעון התחייבות בגין הסדר החכירה עומד על 39,754 אלפי ש"ח.

באור 22 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה.

א. הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

ליים בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	ליים בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
76,390	75,786	ערך נוכחי של מחויבויות
66,160	67,101	שווי הוגן של נכסי התכניות
10,230	8,685	התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת
		<u>מוצג בסעיף התחייבויות שאינן שוטפות:</u>
10,230	8,685	התחייבויות בשל הטבות עובדים
10,230	8,685	

ב. הנחות אקטואריות

2021 %	2022 %	
2.2	5.1	שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר
2.2	5.1	תשואה צפויה על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר
2.7	2.8	שיעור עלויות שכר עתידיות

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

ג. הסכמים קיבוציים

החברה חברה בהתאחדות הקבלנים והבונים בישראל, ולפיכך על העובדים אשר המועסקים במקצועות הבנייה, בדרג מנהל עבודה ומטה ואשר אינם עובדים בתפקיד משרדי, חל ההסכם הקיבוצי הכללי לעובדים בענפי הבניה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים אשר נחתם בין התאחדות בוני הארץ לבין הסתדרות העובדים הכללית, שהינה ארגון העובדים היציג של עובדי החברה ("ההסכם הקיבוצי הכללי"). בימים 6 באפריל 2017, 26 במרס, 2018 ו- 27 בנובמבר 2018 נחתמו תוספות להסכם הקיבוצי הכללי שעניינן תנאי העסקה ושכר, הפרשות לפנסיה ובטיחות וכן נספח לצו ההרחבה מנובמבר 2015 בעניין מנופאים (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 22 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. הסכמים קיבוציים (המשך)

- (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 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.
- (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, ביגוד 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 23 - שעבודים ובטחונות

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח
22,406	13,552
-	3,251

התחייבויות מובטחות של החברה:

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

- א. 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 הדיור 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- 160 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 24 א'10 להלן.
- ג. בהקשר לשעבוד הבטוחה בקשר לפרויקט הנתיבים המהירים ראה באור 24 ד'1.
- ד. החברה ערבה למחצית מסך האשראי שינתן לכלולה, ועד לסך של 10 מליון ש"ח. נכון לתאריך הדוח, חלקה של החברה בערבות כאמור עומד על סך 3.3 מליון ש"ח.

באור 24 - 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 מסוימים להמציא ערבויות לשם הבטחת השתתפותה במכרזים אלו.
- א. ליום 31 בדצמבר, 2022 וליום 31 בדצמבר 2021, סך הערבויות (לא כולל ערבויות טיב עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות) שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 1,498 מיליון ש"ח וכ- 1,092 מיליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום 31.12.21	ליום 31.12.22	
1,078.1	1,483.8	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
0.7	0.7	ערבויות חברת האם
13.6	13.7	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
1,092.4	1,498.2	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- 14 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022 ושל כ- 13 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 4 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022 ובכ- 6 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021.

- 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 31.12.2022 עומדת על סך של כ- 835 מיליון ש"ח וכ- 619 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021.

2. כנגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו, נכון ליום אישור הדוחות הכספיים, תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 281 מיליון ש"ח הקשורות בעיקר לעסקות בניה אשר בגין תנאי ביצוע, 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- 50 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 ההשתתפות העצמית בלבד, בסכומים לא מהותיים. בגין התביעות המכוסות על ידי הביטוח, ערכה החברה הפרשות מתאימות וזקפה שיפוי בגין ההפרשות כאמור בסך של כ- 86 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 "הזכייין"), קרסו חלקים מהחניון ("האירוע"). בעקבות הסכמות במהלך שנת 2017 בין הזכייין לחברה ולעיריית ת"א חודשו עבודות הקמת החניון ובסוף חודש אוקטובר 2020 נמסר הפרויקט לזכייין 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 24 - 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 הזכיין בתוספת להסכם הקבלנות בקשר עם החניון, במסגרתה הוסכם בין הצדדים מנגנון הפיצוי בגין אירוע קריסת החניון והאיחור בהשלמת החניון, אשר יקבע, בין היתר בהתבסס על רווחי הזכיין מהחניון בתקופה של שנה קלנדארית (להלן: "התוספת"). לאחר תאריך המאזן סוכם עם הזכיין סכום הפיצוי, ע"ס 23 מליון ש"ח. כמו כן, בהתאם להוראות התוספת נקבעו הוראות ביחס לסעדים שיתקבלו מעיריית ת"א בגין הפרויקט, ככל שיתקבלו. במהלך חודש ינואר 2023, הוגשה תביעה על ידי הזכיין והחברה במשותף, כנגד עיריית תל אביב, בין היתר, בגין נזקים שנגרמו להם בקשר עם האירוע. החברה, אינה נדרשת לעדכן את ההפרשה שזקפה בעבר בגין הנזקים וההוצאות הצפויות.

4.

בקשר לפרוייקט 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. לאחר מכן נודע לחברה כי ההסכמות כאמור לא אושרו ע"י הגורמים הנדרשים ברש"ת. בעקבות מגעים שונים שהתנהלו בין החברה לרש"ת, החליטו הצדדים לפנות להליך גישור משותף וזאת על מנת לנסות ליישב את המחלוקת ביניהם, ולייתר בכך את הצורך בהליכים משפטיים נוספים. יחד עם זאת, החברה נערכת לפעול במישורים הנדרשים על מנת לעמוד על קבלת מלוא זכויותיה בפרוייקט, לרבות בדרך של פנייה להליכים משפטיים. להערכת החברה אומדן ההכנסות כפי שנוקף בפרוייקט ואשר תואם את אותן הסכמות הינו אומדן מהימן גם בנסיבות הנוכחיות. הערכת החברה מסתמכת, בין היתר, על יועציה המשפטיים, חו"ד מומחה וכן ממצאי אנשי מקצוע וגורמים הנדסיים. 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 עבודות שביצע בפרוייקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע וכן בגין עבודות שביצע בפרוייקט ואשר לטענתו התמורה בגין טרם שולמה לו, בסך של כ-97 מיליון ש"ח. החברה הגישה כתב הגנה תביעה שכנגד כנגד הקבלן בסכום של 60 מיליון ש"ח וכן הודעת צד ג' כנגד הרשות על מלוא סכום התביעה. רש"ת הגישה גם כן הודעת צד ג' כנגד החברה על מלוא סכום התביעה. יחד עם זאת, להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא, כי החברה לא תידרש לתשומות כלכליות בסכומים שהינם מהותיים על מנת לסלק את התביעה וזאת מעבר לסכומים שיפסקו לטובתה – בין אם במסגרת תביעה שכנגד ו/או הודעת צד ג' ו/או כל הליך מתאים אחר ככל שיינקט, בין אם במישור 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 הפרוייקט ולהערכתה, ביצעה הפרשה נאותה בגין מכלול התביעות כאמור (ראה גם סעיף 5 להלן).

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

5. ביום 9 באפריל 2018 הגיש קבלן משנה של החברה כתב תביעה כנגד החברה וכנגד רשות שדות התעופה (להלן: "רש"ת") על סך של כ- 27 מליון ש"ח. כתב התביעה הוגש בקשר לתביעת סכומים המגיעים כביכול לקבלן בקשר עם עבודות שביצע בפרויקט שדה התעופה הבינלאומי בתמנע, ע"ש אילן ואסף רמון, עבור רש"ת. נראה כי לחברה טענות לשם הדיפת התביעה ו/או חלקה, וכן לקבלת כספים מאת רש"ת בקשר עם העבודות נשוא התביעה. החברה בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, כללה, במסגרת הדוחות הכספיים, הפרשה נאותה בספריה.
6. בחודש דצמבר 2018, נודע לחברה על תביעה של נציגות דיירים בפרויקט שרונה בת"א כנגד מזמין העבודה בהיקף של כ- 59 מליון ש"ח. החברה ביצעה הערכה להיקף השפעת ליקויי הבנייה שעשויים להיות מיוחסים לתחום אחריותה ובהתאם בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, כללה במסגרת הדוחות הכספיים, הפרשה נאותה בספריה. יצוין, כי בית המשפט מינה מומחים מטעמו לבדיקת הטענות בכתב התביעה.
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 חוזה בגין הפרת אחריות (6) רשלנות. התובעת דורשת נזק בסכום של בין כ- 31 - 34 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 ארה"ב 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 - בית המשפט בערכאת הערעור אישר את פסיקת בית המשפט בערכאה הנמוכה, למעט טענת מצג שווא ברשלנות וטענת הרשלנות, אשר סולקו כנגד היזם המוכר. ביולי 2021 שני נתבעים בתיק מטעם היזם, הגישו תביעה שכנגד נגד דנייה ארה"ב בטענת שיפוי מכח החוק, שיפוי מכח חוזה, והפרת חוזה בגין אי רכישת ביטוח לטובת הנתבעים. בספטמבר 2021, דנייה ארה"ב הגישה כתב הגנה ותביעה נגדית כנגד הנתבעים הנ"ל. הליכים מקדמיים בתיק עדיין נמשכים. במקביל התקיימו מגעים בין הצדדים בניסיון להגיע לפשרה. בכוונת עורכי הדין לחדש מאמצים אלו לפשרה. להערכת עורכי הדין המנהלים את הליטיגציה בתיק זה, כל טענות התובעים בתיק זה מקורם בעבודת קבלני המשנה באופן שמפעיל את סעיפי ההגנה, השיפוי ורכישת ביטוח בהסכמים אשר נחתמו בין דנייה ארה"ב לקבלני המשנה. מטרת עורכי הדין לצמצם, אם לא להעלים, כל חשיפה כספית אישית של דנייה ארה"ב בטענה שכל טענות התביעה מכוסים תחת פוליסות הביטוח השונות החלות בעניין זה. על אף שעורכי הדין סבורים שקיים כיסוי ביטוחי מספק בכל הנוגע לטענות התובעים כנגד דנייה ארה"ב, בדוחות כספיים אלו נכללה ההפרשה הנדרשת בגין ההוצאות הצפויות לתביעות הנ"ל.
8. בחודש יוני 2022 הומצאו למשרדי החברה כתבי תביעה ובקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשו כנגד החברה ושתי חברות נוספות שאינן קשורות לחברה (להלן: "המשיבות") בבית המשפט המחוזי מרכז בלוד, בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "הבקשה לאישור"), בטענות המתבססות על קיומם של ליקויים לכאורה בחיפוי מבנים בפרויקט של המשיבות שנמסר לפני כ-20 שנה. סכום הנזק כפי שהוערך על ידי התובע הייצוגי לכלל חברי הקבוצה (כלפי כלל המשיבות) הינו סך של כ- 250 מיליון ש"ח. הנהלת החברה ויועציה המשפטיים סבורים כי הסיכוי שתאושר הבקשה לאישור התביעה כייצוגית נמוך מ- 50%.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

9. ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בחודש פברואר 2022 אישרה החברה את התקשרותה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, אשר בתוקף עד ליום 30 ביוני 2023, כדלקמן:

(1) 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 20 מיליון דולר.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, המוקמות ו/או נרכשות במהלך תקופת הביטוח, ובלבד שהחברה שולטת ב-50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה זכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב-50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

(2) פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה השקעות, עברה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות יכוננו להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 25 מיליון דולר.

(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 2022 ששולמה על ידי החברה עבור הביטוח המתואר לעיל עומדת על סך של כ-114 אלפי דולר

(5) 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.

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 כתב השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (בכלל זאת, להסרת ספק, כתב 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.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

9. ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה (המשך)

ב. שיפוי (המשך)

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, 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.

ד. ביטוח

ביום 30 בינואר 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה חידוש פוליסת דירקטורים ונושאי משרה, החלתה על בעלת השליטה והדירקטורים מטעם בעלת השליטה ואישור מנגנון חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית. חידוש הפוליסה אושרה לתקופה של 17 חודשים מיום 1 בפברואר 2022 ועד ליום 30 ביוני 2023.

10. אמות מידה פיננסיות

א. החברה הגיעה להסכמות עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים") על מתווה מימון ("מתווה המימון").

במסגרת מתווה המימון, מרבית האשראי יועמד לחברה כמסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות, בהיקף כולל של מעל 1.5 מיליארד ש"ח. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תלוי בהסכמות עם אותו מממן, ובבטוחות שהועמדו לטובתו באופן פרטני, ככל והועמדו. לענין הבטוחות שהועמדו למועד הדוח ראה באור 23 לעיל. עוד סוכם במסגרת מתווה המימון כי החברה תתחייב לכל הגופים המממנים לאמות מידה הפיננסיות המתוארות להלן.

ב. להלן תמצית התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, על פי מתווה המימון:

- (1) ההון העצמי המוחשי של החברה (סולו) על פי הדוח המאוחד, לא יפחת בכל עת מסך של 500 מליון 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 מליון 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 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי

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 2022	כניסות לצבר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ייתרת צבר ההזמנות
11,581	4,741	

(1) צבר ההזמנות כולל סך של 1,240 מליון ש"ח עבור אפריקה מגורים ואו שותפות של אפריקה מגורים.
 (2) ייתרת הצבר אינה כוללת סך של כ- 625 מליון ש"ח, חלקה של החברה ביותרת הצבר של שותפות כלולה, לביצוע פרויקט התקשוב. ראה גם באור 24ב'3.

ההכנסות הצפויות הינן סך של כ- 4,088 מליון ש"ח בשנת 2023, סך של כ- 3,568 מליון ש"ח בשנת 2024, סך של כ- 2,791 מליון ש"ח בשנת 2025, סך של כ- 843 מליון ש"ח בשנת 2026, סך של כ- 293 מליון ש"ח בשנת 2027 ואילך.

- (ב) בשנת 2022 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 87 יחידות דיור בהיקף של כ- 255 מליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 134 מליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 53 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. נחתם הסכם בין השותפות לנת"ע והשותפים העמידו ערבות ביצוע כמקובל.

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 הוערכה בסך של כ- 1.7 מליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלקה של החברה כ- 0.8 מליארד ש"ח), אשר ישולמו בהתאם לקצב ביצוען של העבודות האמורות.

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). בין השותפות לנת"ע נחתם הסכם, והשותפים 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.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

2. (המשך)

ביום 5 באוגוסט 2018 חתמה השותפות עם נת"ע על עקרונות מוסכמים להסכם נשוא פרויקט הקו המזרחי (להלן: "התוספת") במסגרתה הוסכם בין היתר על 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.

בתוספת 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 ש"ח מליון ש"ח - הכל במגבלה ובהוראות המפורטות בתוספת.

במהלך שנת 2019 נחתמו בין השותפות לבין נת"ע הסדרים נוספים בקשר לשני הפרויקטים ("התוספות") המסדירים בין היתר, את טענות הצדדים בקשר עם העבודות שבוצעו והסכמות ביחס לעבודות שנוותרו.

במסגרת התוספות, סוכמו לוחות זמנים מעודכנים לביצוע אבני הדרך עד להשלמת הפרויקטים הנ"ל, לרבות הסדר קנסות מעודכן בגין עיכובים (ככל שייוצרו) בלוחות הזמנים המעודכנים.

כמו כן, סוכם על המרה של מחירי ההסכמים, מדידתם 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 לעבודות שהוסרו) בכל אחד מהפרויקטים, לרבות מנגנון בגין הגשת עבודות חריגות (ככל שתהיינה) ואישורן, במסגרת המשך הביצוע של הפרויקטים הנ"ל. הפרויקטים מצויים בשלבי השלמה סופיים, לרבות מסירת המקטעים.

ביום 25.6.2018 נמסר למציעה, אפי נכסים, ביחד עם שותפה צד ג' (להלן: "הזכיין") על זכייתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של קרית התקשוב של צה"ל בנגב, בו לקחה חלק החברה, ביחד עם צד שלישי (שאינו קשור לקבוצת החברה) כקבלן הקמה מטעם הזכיין (להלן: "קבלן ההקמה"). ביום 7.6.18 נחתם הסכם הקמה בין קבלן ההקמה לבין הזכיין (להלן: "הסכם ההקמה") לפיו הוסכם, בין היתר, כי ככל שיוכרז הזכיין כזוכה במכרז, ישמש קבלן ההקמה כקבלן מטעם הזכיין בפרויקט נשוא המכרז הנ"ל, על בסיס עיקרון "גב אל גב" למחויבות הזכיין בקשר לעבודות ההקמה של הפרויקט, בתמורה הקבועה בהסכם ההקמה. בתקופת הדוח נוסע לחברה שאפי נכסים מכרה את נכסיה בזכיין לשותפה צד ג'.

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 הזכיין התקשר 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 הזכיין 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 2022 הסתכמו בסך של כ- 648 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 324 מליון ש"ח).

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

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 כדף), תקופת הביצוע על פי תנאי ההתקשרות הינה 35.5 חודשים. 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.
- הפרויקט נמצא בשלבי מסירה של מרבית המקטעים.
6. ביום 12 במרס 2020 הגיעה החברה להסכמות עם חברת גינדי השקעות בע"מ (להלן: "גינדי השקעות"), על מימוש אופציה שהעניקה החברה לגינדי השקעות, לביצוע המגדל הרביעי בפרויקט מגדלי גינדי TLV בתל אביב. התמורה לחברה 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.
- כמו כן, סוכם עם מזמין העבודה על עכבון נוסף של עד 100 מליון ש"ח בתמורה לאי העמדת ערבות ביצוע תשלום נוסף לקבל. לצדדים זכות חוזית לביטוח מנגנון העכבון הנוסף. לתאריך הדוח טרם ניתן העכבון הנוסף.
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 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר תשולם בהתאם להשלמת אבני הדרך של הפרויקט. העבודות צפויות להימשך 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 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ- 5 שנים.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

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 של 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 כדיון), 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 כדיון), 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 כדיון), אשר תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ-3 שנים ("הפרויקט"). כמו כן, בתקופת הדוח מימשה אאורה השקעות אופציה שהעניקה לה החברה לפיה תבצע החברה את שלב ב' של פרויקט בן שמן, להקמת 102 יח"ד, וזאת במחירי ההתקשרות בפרויקט הנוכחי.
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 כדיון), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

15. ביום 10 בינואר, 2022 התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מקורות חברת מים בע"מ (להלן: **"מקורות"**) על בחירת הצעתה של החברה, אשר במסגרתה משמשת לפידות קפיטל, כקבלן משנה מהותי מטעמה של החברה (להלן: **"הצעת הקבוצה"**), כאחת משתי הצעות הזכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתיה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (להלן: **"המכרז"** ו-**"המציעות הזכות"** בהתאמה). בהתאם לתנאי המכרז, הוקצתה לחברה חבילת קידוחים אשר כוללת 35 קידוחי מים לעומקים עמוקים ורדודים ברחבי מדינת ישראל (להלן: **"חבילת הקידוחים"**) שתבוצע על פני תקופה של עד 4.5 שנים, הכל בהתאם לתנאי המכרז ולאבני הדרך הקבועות בו. להערכת החברה, היקף התקבולים המשווער מהקידוחים עומד על כ-300 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונות. 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. ההתקשרויות בין החברה ללפידות כאמור, אושרו כעסקאות בעל עניין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.
16. ביום 14 במרץ 2022 קיבלה החברה הודעה לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע פרויקט תוהא 2 בתל אביב. החברה תשמש כקבלן ראשי ושלד (ללא עבודות חפירה ודיפון) לביצוע מבנה משרדים בן כ-77 קומות בשטח עילי של כ-143,000 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח של כ-50,000 מ"ר, בצומת הרחובות יגאל אלון ותוצרת הארץ בתל אביב, הידוע כ-TOHA 2 (**"הפרויקט"**), עבור חברת גב ים לקרקעות בע"מ ואמות השקעות בע"מ. התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-530 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), תהא צמודה למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ-51 חודשים מצו התחלת עבודה, וצפויות להסתיים בסוף חודש אוגוסט 2026.
17. ביום 17 במאי 2022 חתמה החברה על הסכם מחייב עם חברת גינדי ישראל ייזום ופיתוח בע"מ (להלן: **"גינדי"**), לפיו תבצע החברה עבור גינדי פרויקט מגורים בקרית מלאכי, הכולל הקמת 17 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 816 יח"ד (להלן בסעיף זה: **"הפרויקט"**). ביצוע הפרויקט 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 (להלן: **"שלב ב'").** הקמת שלב ב' בפרויקט היתה כפופה למספר תנאים מתלים, אשר הושלמו בתקופת הדוח. התמורה בגין ביצוע שלבים א' וב' בפרויקט צפויה לעמוד על כ-490 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרויקט צפויות להימשך 27 חודשים ממועד צו התחלת עבודה ביחס לכל מגרש. כמו כן, העניקה החברה לגינדי אופציה להגדלת הפרויקט ב-2 בניינים נוספים בני 84 יח"ד כל אחד, הכוללים הקמת מרתפים וחניונים תת קרקעיים (להלן: **"שני המגדלים"**), וכן אופציה נוספת להגדלת הפרויקט בעוד 250 יח"ד במגרשים נוספים. תנאי למימוש האופציות הנ"ל הינו כי הצדדים יסכימו על תמורת הביצוע, אשר תתווסף על בסיס תמחור שלבים א' וב' של הפרויקט. ככל והצדדים לא יגיעו להסכמה ביחס למחיר הביצוע של שני המגדלים, גינדי תהא רשאית לבטל גם את ההתקשרות ביחס להקמת שלב ב' של הפרויקט.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

18. ביום 9 ביוני 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה ביחד עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "**אלקטרה**") בהסכם עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה (להלן: "**אפריקה מגורים**" ו"**היזם**") לפיו יבצעו החברה ואלקטרה במסגרת מיזם משותף את עבודות הקבלנות בפרויקט DUO "סמל דרום" בתל אביב (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**").

הפרויקט מצוי במתחם הרחובות ארלוזורוב-אבן גבירול-בן סרוק בתל אביב וכולל הקמה של שני מגדלי מגורים בני 54 קומות כל אחד, בשטח מגורים כולל של כ-100,000 מ"ר ובסה"כ 668 יח"ד (לשני המגדלים יחד), 5 קומות חניון תת קרקעיות בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ומבנה ציבור.

התמורה בגין הפרויקט צפויה לעמוד על כ-888 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) (להלן: "**התמורה**"), מתוכם, חלקה של החברה צפוי לעמוד על מחצית הסכום. התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לחברה ולאלקטרה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרויקט צפויות להימשך כ-52 חודשים ממועד צו התחלת עבודה עד לקבלת טופס 4 וגמר פיתוח. כמו כן, למיזם המשותף יינתנו 5 חודשים נוספים למסירת החלקים הציבוריים בפרויקט והדירות והכל בתוספת 3 חודשי גרייס. התמורה דלעיל אינה כוללת תשלום בגין עבודות האלו מיניום, מעליות ודרגנועיים ועבודות גמר עבור מבנה הציבור בפרויקט, אשר יבוצעו על ידי קבלנים ממונים, תחת אחריות ופיקוח המיזם המשותף, ואשר תמורתם תשולם לקבלנים הממונים כאמור ישירות על ידי היזם.

19. ביום 6 ביולי 2022, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע מבנה משרדים באזור מרכז הארץ עבור משרד ממשלתי (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-365 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ-3 שנים מצו התחלת עבודה.

ג. התקשרויות בקשר עם פרויקטים יזמיים

1. 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: "**היחידות הנוספות**") ובנוסף הקמה ושיווק כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור, 78 יח"ד במספר, תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "**יחידות מחיר למשתכן**") אילו יתרת יחידות הדיור, 20 יח"ד במספר, ו-20% מהיחידות הנוספות במידה ותאושרנה, תשווקנה ללא כל מגבלה בשוק החופשי על ידי הזוכה.

יצוין, כי על פי הצעת המוכר, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן במתחם יסתכם לסך של 7,498 ש"ח למ"ר (לא כולל מע"מ).

במהלך חודש פברואר 2021, התקבל היתר בניה מלא מרשות מקרקעי ישראל.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות בקשר עם פרויקטים יזמיים (המשך)

2. **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: "היחידות הנוספות").
על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה. החברה 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 31.12.2022 הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע סופיים או הסתיים ברוב המתחמים. תוצאות הפעילות בקשר עם הפרויקט מוצגות במסגרת שותפות אמדס אשר מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

3. **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, 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 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות בקשר עם פרויקטים זכייניים

1. פרויקט הנתיבים המהירים - פרויקט זכייני לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, בין היתר, של 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). חלקה של החברה בעבודות כולל הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ואת עבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541, בהיקף כולל של כ-903 מיליון ש"ח. ביום 23 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את רכישת מלוא זכויות לפידות (25%) בזכיון ובקבלן ההקמה של הפרויקט (EPC), בתמורה לסך של 9 מיליון ש"ח בגין החזר ההוצאות והתחשבנות נוספת. לאחר השלמת העסקה כאמור, שיעור האחזקה של החברה בחברת הפרויקט (הזכיון) הינו 25% ובקבלן ההקמה (EPC) הינו 50%. החברה אינה מחזיקה בזכויות בקבלן התפעול של הפרויקט.
 - ביום 29 בספטמבר 2022 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט ובמסגרתה התקשר הזכיון בפרויקט, חברת נתיב לעיר בע"מ, בה מחזיקה החברה ב-25%, עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים, המאורגן על ידי בנק מזרחי טפחות ובנק לאומי וכולל גם את הבנק הבינלאומי ("המלווים" ו-"הסגירה הפיננסית") בהסכמי המימון לפרויקט ("הסכמי המימון"), שעיקריהם מפורטים להלן וכן בהסכמים נוספים הדרושים לצורך הפרויקט, לרבות הסכם עם קבלן ההקמה והסכם התפעול והתחזוקה. להלן עיקרי הסכמי המימון:
 - (1) הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות אשראי, בהיקף כולל של כ-2.3 מיליארד ש"ח, לרבות מסגרת לזמן קצר (אשר תומר בהמשך למסגרת לזמן ארוך), מסגרת גישור להעמדת ההון העצמי ומסגרות נלוות נוספות.
 - (2) ההלוואות שתילקחנה מתוך המסגרת לזמן ארוך תיפרענה בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית), במהלך תקופת התפעול, מתוך מקורות הפרויקט, כאשר תשלום הפירעון האחרון יבוצע 6 חודשים לפני תום תקופת הזיכיון.
 - (3) ההלוואות לזמן קצר תישאנה ריבית Euribor וההלוואות לזמן ארוך תישאנה ריבית Euroswap, והכל בתוספת מרווח של בין 2% ל-2.5%, בהתאם להוראות הסכם המימון. הלוואות מהמסגרות הנלוות תישאנה ריבית אירו משתנה, או ריבית פריים, או ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח כמפורט בהסכמי המימון.
 - (4) בנוסף כחלק מהסכמי המימון, הזכיון התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת מימון לפרויקט בהיקף של כ-0.3 מיליארד ש"ח אשר ישמש לגישור על ההון העצמי שנדרשים בעלי המניות בזכיון להעמיד לזכיון (חלקה של דניה כ-80 מיליון ש"ח) נכון למועד הדוח, החברה העמידה בטוחה בדרך של פקדון משועבד לגופים המממנים. הזכיון התחייב לפרוע את החוב כאמור במלואו בתום שנתיים עד ארבע שנים ממועד ההפעלה המלאה.
 - (5) העמדתה של כל הלוואה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מקדימים, כמקובל בפרויקטים מעין אלה, ובכלל זה: (א) אי קיומה של הפרה של הסכמי המימון; (ב) נכונות מצגים והצהרות של הזכיון לפי הסכמי המימון באותו המועד; (ג) רישום הבטוחות הנדרשות על פי הסכמי המימון ושמירתן בתוקף; (ד) קיום ביטוחים בתוקף.
 - (6) שעבודים ובטוחות: להבטחת קיום התחייבויות הזכיון על פי הסכמי המימון והתחייבויות בעלי המניות בזכיון, תינתנה בטוחות שונות וכן יירשמו לטובת המלווים שעבודים שונים, לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכיון, כמקובל בפרויקטים מסוג זה, ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכיון.
 - כמו כן, כבטוחה למימון ההלוואה שתילקח כגישור בגין ההון העצמי, התחייבו בעלי המניות בזכיון, בין היתר, להעמיד ערבות פיננסית או להפקיד פיקדון משועבד, בהתאם להוראות הסכם המימון לגישור על ההון העצמי.
 - (7) במסגרת הסכמי המימון נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, כגון ובין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים והתחייבויות, הליכי חדלות פירעון ואי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו.
- ביום 31 באוקטובר 2022 קיבל הזכיון צו התחלת עבודה (NTP) לביצוע הפרויקט ולתאריך הדוח הפרויקט נמצא בביצוע, במסגרת תקופת ההקמה.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות בקשר עם פרויקטים זכייניים (המשך)

1. (המשך)

ביום 28.02.2023, לאחר סוף תקופת הדיווח, הוגשה תביעה כנגד נתיב לעיר ונתבעים נוספים יחדיו, בסכום של כ-79 מיליון ש"ח. התובע טוען לנזקים ואובדן רווחים שנגרמו כתוצאה מפעולות והשקעת משאבים שביצע על בסיס מזכר ההבנות שנחתם, כאשר לאחריו הודיעה נתיב לעיר לתובע כי מדינת ישראל, מזמינת הפרויקט, מסרבת לאשר את התובע כקבלן משנה של נתיב לעיר בפרויקט. להערכת נתיב לעיר והחברה בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

2. החברה ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה) התאגדו לחברה ייעודית משותפת (להלן: "**המציעה**"), אשר ניגשה ביום 9 באוגוסט 2022 למכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "**הפרויקט**" ו- "**המכרז**", בהתאמה). חלק החברה במציעה הינו 47.5%. בנוסף, עתידה החברה להחזיק ב-75% מקבלן ההקמה של הפרויקט.

במסגרת הפרויקט הקבוצה הזוכה בפרויקט תקים את קו הרכבת השלישי של הרכבת הקלה בירושלים אשר יחבר בין שכונת רמות בצפון לשכונת גילה בדרום לאורך מסילה של כ-31 ק"מ אשר כוללת מקטע של מנהור ותחנות תת קרקעיות. הפרויקט יכלול מערך הסכמים לכלל אחריות הזכין, לתקופה של כ-25 שנה. יובהר כי למועד זה הגישה החברה באמצעות המציעה הצעה במכרז בלבד ואין כל וודאות כי היא תהיה הזוכה בפרויקט.

3. ביום 15 לנובמבר 2022 ניגשה החברה למכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה לתקופה של 25 שנים של מבנה גינרי 3 בירושלים (להלן: "**המכרז**" ו- "**הפרויקט**", בהתאמה). במסגרת הפרויקט היזם שיוכרז כזוכה יתכנן ויקים מבנה שמיועד לשמש משרדי ממשלה ראשיים שונים (בהם ממוקמים מטה המשרד, משרדי השר, המנכ"ל וכו') ושימושים נלווים ו/או נוספים וכן שטחים מסחריים. החל מתום השלמת הפרויקט ולמשך כל תקופת התחזוקה, יעניק היזם שירותי תחזוקה לפרויקט (לרבות החניון). יובהר כי נכון למועד הדוחות טרם פורסמו תוצאות המכרז.

באור 25 - הון

א. הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022
<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>
<u>31,134,457</u>	<u>31,173,177</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

רשום

מונפק ונפרע

ב. דיבידנד

1. ביום 2 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש מרס 2022.

2. ביום 19 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש יוני 2022.

3. ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש אוגוסט 2022.

4. ביום 14 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 35 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.12 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2023.

באור 26 - תשלום מבוסס מניות

ביום 29 במרס 2021, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 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 ולאחר אישור הבורסה לניירות ערך, החברה הקצתה לכ- 358 עובדים ו- 8 נושאי משרה, ללא תמורה, 916,294 אופציות (לא רשומות) אשר היוו 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 תבשלנה 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 33 טו'. השווי ההוגן במועד ההענקתה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל מונטה קרלו לתמחור אופציות. במהלך השנה הבשילה המנה השנייה מתוך המניות החסומות של המנכ"ל, בסך של כ- 39 אלף מניות ובוטלו אופציות בסכום לא מהותי לאור עזיבת עובדים.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקתה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקתה (במיליוני ש"ח)	תוכנית כתבי אופציה למניות	מניות חסומות
16.18	7.86	
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:		
מחיר מניה (במועד ההענקתה) (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 ההחזקה של העובדים בהן, בהתחשב בתפקידם 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 2022 ושנת 2021, הסתכמה לסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח וסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח, בהתאמה. מתוך סך הזקיפה כאמור, סך ההוצאה בגין מנכ"ל החברה הסתכמה בשנת 2022 ושנת 2021 בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח וסך של כ- 6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

באור 27 - הכנסות

א. הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

החברה הכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בסך של 342,081 אלפי ש"ח וב- 248,228 אלפי ש"ח ו- 56,330 אלפי ש"ח לשנים שנתיימו ביום ה- 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה.

ב. הכנסות מעבודות בניה למגורים, בניה שלא למגורים ותשתיות

הכנסות עלויות הפרשה להפסדים	עבודות בניה למגורים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ₪)	עבודות תשתית לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ₪)
	1,634,961	1,350,138	1,159,030
	(1,559,184)	(1,262,886)	(1,072,399)
	(1,696)	(10,338)	(8,793)
	74,081	76,914	77,838

הכנסות עלויות הפרשה להפסדים	עבודות בניה למגורים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)	עבודות תשתית לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)
	1,796,984	1,083,659	931,555
	(1,689,421)	(1,028,531)	(901,386)
	(6,803)	(22,178)	(9,573)
	100,760	32,950	20,596

הכנסות עלויות הפרשה להפסדים	עבודות בניה למגורים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)	עבודות תשתית לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ₪)
	1,398,949	919,056	768,153
	(1,283,781)	(889,823)	(744,959)
	(4,412)	(20,204)	(6,727)
	110,756	9,029	16,467

באור 28 - עלויות והוצאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
394,033	408,354	522,365	שכר עבודה והוצאות נלוות
1,112,858	1,240,484	1,357,921	חומרי בניה
1,789,679	1,850,150	1,992,372	קבלני משנה
48,078	52,502	67,317	פחת והפחתות
95,423	26,164	36,515	קרקע
-	-	21,491	עלות מקרקעין שנמכרו
243,492	284,639	209,347	הוצאות אגרות, היטלים, אחזקה ואחרות
3,683,563	3,862,293	4,207,328	

באור 29 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
22,793	32,639	35,155	משכורות והוצאות נלוות
8,455	9,284	12,237	אחזקת משרדים וציוד
2,663	2,352	2,179	פחת והפחתות
(296)	-	-	דמי ניהול עסקי מחברת האם
765	1,500	1,500	דמי ניהול לחברה האם
9,141	7,349	9,126	הוצאות אחרות
43,521	53,124	60,197	

באור 30 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
2,996	1,800	456	מכירה ושיווק
2,996	1,800	456	

באור 31 - הכנסות והוצאות מימון

א. נזקפו לרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
7	33	374
968	366	670
3,756	-	1,716
376	796	4,360
-	595	471
4,200	1,568	35
9,307	3,358	7,626
11,074	2,413	228
-	-	6,085
2,490	-	-
1,996	217	4,832
1,931	1,231	1,650
-	586	4,076
17,491	4,447	16,871
1,516	206	-
15,975	4,241	16,871
(6,668)	(883)	(9,245)

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 אחרות

סה"כ הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון

הוצאות ריבית והצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך
שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים נגזרים לשווי הוגן דרך רווח והפסד
הפרשי שער, נטו
הוצאות ריבית בגין חכירה
אחר

סך הכל

בניכוי - סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים

סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

ב. הוכרו דרך רווח כולל אחר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
(6,828)	(24,822)	16,496

הכנסות (הוצאות) הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

באור 32 - מגזרי פעילות עסקית

לתאריך הדו"ח על המצב הכספי, לפעילות הנמשכת של הקבוצה 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 נפרדת.

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 השוואה 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 2022 - פעילות נמשכת

סך הכנסות	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
1,634,961	1,350,138	1,159,030	342,081	4,486,210	
35,214	26,623	23,777	-	85,614	
1,525,666	1,246,601	1,057,415	292,032	4,121,714	
1,560,880	1,273,224	1,081,192	292,032	4,207,328	
74,081	76,914	77,838	50,049	278,882	
1,996	2,435	2,078	1,117	7,626	
7,508	3,569	3,252	2,542	16,871	
27,384	22,669	19,443	-	69,496	
756	(7)	(285)	19,952	20,416	
43,997	60,757	60,745	63,901	229,400	

* 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 32 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

• ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגזרים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגזרים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגזרים אלפי ש"ח	
1,438,807	159,841	364,955	441,114	472,897	נכסי המגזר
85,269	48,625	26,948	605	9,091	השקעה בחברות כלולות
773,494					נכסים לא מזוהים
2,297,570	208,466	391,903	441,719	481,988	סך נכסים
65,482	-	36,927	13,040	15,515	הוצאות הוניות
1,472,941	24,722	370,747	354,289	723,183	התחייבויות המגזר
119,730					התחייבויות לא מזוהות
1,592,671	24,722	370,747	354,289	723,183	סך התחייבויות

• לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 - פעילות נמשכת

סה"כ אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגזרים אלפי ש"ח	עבודות תשתית אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגזרים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגזרים אלפי ש"ח	
4,060,426	248,228	931,555	1,083,659	1,796,984	סך הכנסות
68,013	-	15,887	19,183	32,943	עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי *
3,794,280	204,401	895,079	1,031,526	1,663,281	עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי
3,862,293	204,401	910,959	1,050,709	1,696,224	סך עלויות
198,133	43,827	20,596	32,950	100,760	רווח גולמי
3,358	5	212	2,888	253	הכנסות מימון
4,241	1,201	1,219	1,004	817	הוצאות מימון
54,854	-	13,415	15,605	25,834	פחת והפחתות
8,029	9,745	(2,249)	(29)	562	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
170,648	58,631	16,578	20,544	74,895	רווח מגזרי לפני מס

* 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 32 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

• ליום 31 בדצמבר 2021

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

• לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 - פעילות נמשכת

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

* 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 32 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

• ליום 31 בדצמבר 2020

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

ב. גיאוגרפי

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

הכנסות 2020 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2020 אלפי ש"ח	הכנסות 2021 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2021 אלפי ש"ח	הכנסות 2022 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2022 אלפי ש"ח	
3,675,337	2,281,410	3,897,629	271,463	4,345,786	229,389	ישראל
51,329	43,479	28,151	68,143	42,011	71,193	רומניה
70,014	148	71,936	1,188	83,587	6,853	ארה"ב
57,200	266	62,710	211	14,826	559	פולין
-	55,145	-	31,404	-	85,269	השקעות בחברות מוחזקות בישראל
3,853,880	2,380,448	4,060,426	372,409	4,486,210	393,263	

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה מוחזקת ע"י לפידות 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. לעניין אחזקות אלטשולר שחם כבעל עניין, ראה באור 1 לעיל.

2022 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	
20,081	6,569	(1) מקדמות שנתקבלו
97,116	50,036	(2) לקוחות ונכסים בגין חוזה
5,106	2,433	(3) חייבים ויתרות חובה אחרים
(4,948)	(2,627)	(4) זכאים ויתרות זכות
(425)	(568)	(5) התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
632	632	(6) ערבויות שנתקבלו מצדדים קשורים
114,894	126,137	(7) הלוואות והשקעות לצדדים קשורים (לרבות חלויות שוטפות)

ב. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים⁽¹⁾

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
414,728	411,727	(1) הכנסות מעבודות
854	758	(2) עלויות ורכישות
1,039	357	(3) הכנסות מימון, נטו
2,670	2,670	(4) דמי ניהול לחברת האם, נטו
2,340	240	(5) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
8,924	10,962	(6) הטבות לבעלי עניין המועסקים בתאגיד או מטעמו
469	433	(7) 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) הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים:

בשנים 2021 ו- 2022 העניקה החברה שכר ונלוות, ל- 7 אנשי מפתח ניהוליים בסך של 11,919 אלפי ש"ח ו- 12,035 אלפי ש"ח, בהתאמה. למידע בדבר הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות למנכ"ל החברה ראה באור 26 לעיל.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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 2022 וסך של 1,500 אלפי ש"ח בגין שנת 2021.

ד. ערבויות והתחייבויות שהעניקה אפריקה השקעות לחברה

אפריקה השקעות העמידה ערבות בקשר עם טיב העבודות בבניין מס' 6 בפרוייקט הולילנד בסך של כ- 700 אלפי ש"ח. עמלה בגין העמדת ערבות זו 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 לפרוייקט '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.

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 הפרוייקט. 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 בפרוייקט. על אף האמור, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה בכתב 90 יום לפי תום כל שנה קלנדארית.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

במועד ההנפקה נכנס לתוקפו תיקון להסכם הניהול במסגרתו הסבה החברה לאפריקה השקעות את התחייבויותיה וזכויותיה בקשר עם שירותי הדיסקטורים לאפריקה מגורים, באופן שעם השלמת העברת מניות אפריקה מגורים לידי אפריקה השקעות, חדלה החברה להעמיד דיסקטורים 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 חברת הבת 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 לוגים ופיצוצים ובנושאי קידוחי מים ומילוטים, 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.

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.

י. 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.

יא. התקשרות החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בקשר עם מכרז מקורות

ראה באור 15'24 לעיל.

יב. אישור רכישת מלוא זכויות לפידות בזכיון ובקבלן ההקמה של פרויקט הנתבים המהירים

ראה הסכם בין החברה ללפידות, בבאור 1'24 לעיל.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יג. הסכם מכר מניות אפריקה מגורים

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.

יד. 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 "דיוור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין ביעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר ליעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/ תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים. כמו כן, התחייבה החברה שלא לעסוק בפעילות יזמית בפרויקט נדל"ן לשימושים מעורבים הכולל גם שימוש למגורים, למעט אם שווי מרכיב הנדל"ן למגורים מכלל הפרויקט, על פי התכנית העסקית שהוכנה לפרויקט, מוערך בשיעור שאינו עולה על 30% משווי הפרויקט בכללותו.

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

א. במסגרת פרויקט מסוג תכנית "דיוור 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 דיוור 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.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יד. הוראות בדבר תיחום פעילות (המשך)

(2) (המשך)

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 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 ההשתתפות כאילו נדחתה, והחברה תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד אפריקה מגורים.

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

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

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

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.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

טו . הסכמים עם מנכ"ל החברה

מר רונן גינזבורג (להלן: "מר גינזבורג") מועסק בחברה משנת 1998 ומכהן כמנכ"ל החברה מיום 18 באוקטובר 2009.

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.

החל משנת 2020, בתנאי שהרווח המתואם² עלה על 65 מיליון ש"ח יהיה זכאי מר גינזבורג למענק אשר ייקבע על בסיס שיעור של 2% מתוך הרווח המתואם בכל סכום שהוא ועד רווח מתואם של 100 מיליון ש"ח וכן ל-3% מהרווח המתואם שמעל 100 מיליון ש"ח. המענק השנתי לא יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח ("מגבלת המענק"). במידה ובשנה מסוימת המענק השנתי יפחת ממגבלת המענק, ההפרש יעמוד לזכות המנכ"ל בשנה העוקבת, באופן שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על מגבלת המענק.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כן זכאי מר גינזבורג למענק הסתגלות בעת סיום העסקתו בחברה בגובה 6 משכורות, בנוסף לסכומים המגיעים לו בגין תגמולים ופיצויי פיטורין.

בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר גינזבורג לסודיות כלפי החברה ולתקופת אי תחרות בת שישה חודשים אשר תימנה מתום תקופת ההסתגלות.

ביום 21 בינואר 2021, אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף לאישור תכנית תגמול הונית מעודכנת (אשר אושרה ביום 26 בינואר 2021) ולהשלמת הרישום למסחר של מניות החברה, יהיה מר גינזבורג זכאי לתגמול הונית כמפורט להלן:

(1) הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 309,757 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-309,757 מניות רגילות, השוות לכ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. האופציות יבשילו ב-4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות יהיו ניתנות למימוש במשך 6 שנים ממועד הקצאתן באמצעות מנגנון מימוש Cashless ולעניין תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש 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 ההונית של החברה, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. ככל ומר גינזבורג יתפטר מתפקידו כמנכ"ל החברה יפקעו המנות שטרם הבשילו.

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

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

טו. הסכמים עם מנכ"ל החברה (המשך)

ככל ומר גינזבורג יחדל לכהן כמנכ"ל מכל סיבה אחרת, יבשילו כל המנות שטרם הבשילו במועד סיום העסקתו. לעניין תשלום ערכן הנקוב של המניות שינבעו ממימוש יחידות המניה החסומות, החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות. יחידות המניה החסומות תהיינה כפופות להתאמות בהתאם לתכנית התגמול ההוני שאישרה החברה.

כן עשוי מנכ"ל החברה להיות זכאי למענק בשיקול דעת שלא יעלה על 3 משכורות, ויאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ובלבד שהמענק השנתי המקסימלי למנכ"ל לא יעלה על מגבלת המענק.

טז. 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.

ביום 19.5.2022 החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון לאשר תכנית מענקים לשנת 2022 לנושאי משרה כפופי מנכ"ל, המתבססת על תנאי סף ויעדים מדידים שאושרו.

על מענקים שישולמו בגין שנת 2020 ואילך יחולו הוראות מדיניות התגמול של החברה, אשר נכנסה לתוקף עם השלמת ההנפקה ורישום מניות החברה למסחר.

יז. 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 ושיקול הדעת הנתונים לדירקטוריון בניהול התכנית; מסלול הענקת האופציות ויחידות המניה החסומות מכוח התכנית; תקופות הבשלה של האופציות; חובת מינוי נאמן ביחס להענקות במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("פקודת מס הכנסה"); קביעת תוספת המימוש וכן כי מימוש האופציות יעשה, כל עוד מניותיה של החברה רשומות למסחר בבורסה, אך ורק באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless Exercise); תנאים למימוש ואופן מימוש האופציות, לרבות במקרה של סיום יחסי עובד מעביד; הגבלת עבירות האופציות; תקופת התכנית והוראות בדבר אימוץ שינויים בתכנית או החלטה על סיומה.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יז. תכנית תגמול הוני (המשך)

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

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 ממימוש 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 ממימוש 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 הטבה (קרי: סך מניות הטבה שחולקו מחולק בסך הון מניות החברה לאחר ביצוע החלוקה האמורה).

מספר מניות המימוש להן יהיה זכאי הניצע יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה כאמור בסעיף קטן זה לעיל, אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין).

החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום, וזאת להבטחת ביצוע זכות המימוש של ניירות הערך המוענקים על ידה ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

ב. אם החברה תהיה צד להסכם או הסדר של חילוף מניות (כגון: עסקת מיזוג או ארגון מחדש) ("עסקת החילוף") שבו יוצע לבעלי המניות הרגילות של החברה להחליף מניות אלו בניירות ערך של תאגיד אחר כלשהו, תפעל החברה לכך שאותו תאגיד אחר יתחייב להקצות לניצע, אם הניצע יממש לאחר עסקת החילוף ניירות ערך מוענקים בתקופת המימוש ובתנאי המימוש המפורטים בתוכנית זו לעיל, את ניירות הערך שהוצעו כאמור לבעלי המניות הרגילות של החברה, כאילו היה הניצע בעל מניות המימוש ביום הקובע לצורך עסקת החילוף האמורה.

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 הוני 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.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יז. תכנית תגמול הוני (המשך)

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

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.

יח. בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, הוענק למנכ"ל החברה מענק שנתי בגין שנת 2022 בסך של 2,900 אלפי ש"ח. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה את המלצת מנכ"ל החברה ביחס לתשלום מענקים שנתיים בגין שנת 2022, בסך כולל של כ- 2,530 אלפי ש"ח ל- 7 נושאי משרה נוספים המועסקים על ידי החברה.

יט. 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.

באור 34 - 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 לעיל.

(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 34 - 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

סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2022	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2022	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2020	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2020
1,326,064	30%	1,385,235	34%	1,018,735	26%
308,897	7%	411,749	10%	380,214	10%
1,634,961	36%	1,796,984	44%	1,398,949	36%

מגזר הבניה שלא למגורים

סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2022	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2022	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2020	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2020
1,350,138	30%	1,083,659	27%	919,056	24%
1,350,138	30%	1,083,659	27%	919,056	24%

מגזר התשתיות

סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2022	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2022	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2020	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2020
1,159,030	26%	931,555	23%	768,153	20%

מגזר ייזום ופיתוח למגורים

סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2022	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2022	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2020	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2020
342,081	8%	248,228	6%	56,330	1%

באור 34 - 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 2022	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2022	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2020	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2020
חיצוניים	-	0%	-	0%	711,392	18%

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

2022

פלח שוק	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	4,036,889	42,011	83,587	14,826	4,177,313
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	308,897	-	-	-	308,897
סה"כ	4,345,786	42,011	83,587	14,826	4,486,210

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

באור 34 - 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 2021 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
21,393	20,395	נכסים שאינם שוטפים
-	-	הלוואה לחברה מוחזקת
21,393	20,395	חוב לזמן ארוך
		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
		נכסים שוטפים
373,798	464,957	מזומנים ושווי מזומנים
327,282	243,499	פקדון משועבד
107,841	84,338	בטוחות סחירות
800,074	893,666	לקוחות ונכסים בגין חוזה
119,730	117,919	חייבים ויתרות חובה
-	-	חלויות שוטפות בגין חוב לזמן ארוך
1,728,725	1,804,379	סה"כ נכסים שוטפים
1,750,118	1,824,774	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
890,913	1,010,316	ישראל
47,586	44,670	רומניה
6,128	1,964	ארה"ב
(3,430)	(24,970)	פולין
941,197	1,031,980	

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(4) גיול חובות

להלן גיול חובות של לקוחות :

ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
131,194	193,835	אינם בפיגור
933	13,811	פיגור של 1-30 יום
193	530	פיגור של 31-60 יום
-	-	פיגור של 61-90 יום
2,633	-	פיגור של מעל 121 יום
134,953	208,176	

בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי ענין ראה באור 33, 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 2022 הסתכמה בכ- 883 מליון ש"ח. היתרה הממוצעת של סעיף הלקוחות בדוחות הכספיים במהלך שנת 2022 הסתכמה בכ- 893 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 לוויים (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 34 - 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 2022 (אלפי ₪)

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
70,544	70,544	21,102	42,959	6,483	-
70,544	70,544	21,102	42,959	6,483	-

התחייבויות לזמן ארוך
התחייבויות אחרות
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
70,805	70,805	20,529	37,767	12,509	-
70,805	70,805	20,529	37,767	12,509	-

התחייבויות לזמן ארוך
התחייבויות אחרות
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

ד. סיכונים שוק

כללי (1)

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.

החברה עורכת לעיתים עסקאות הגנה לרבות בדרך של רכישת אופציות ו/או חוזים עתידיים על מחירי סחורות ו/או שערי חליפין. בנוסף, נוהגת החברה לעיתים לשלם מקדמות לספקים ו/או מקצרת את ימי האשראי לשם הבטחת מחירי הברזל.

באור 34 - 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 בחברות 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, עלייה במדדים מוגנת בכך שהחברה מצמידה את תמורות הלקוח למדד (באופן מלא או חלקי).
- 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 – בהתאם לנדרש 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 34 - 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- 84 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. עלייה במחירי דירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח):

2022

סעיף	מטבע ישראלי צמוד מדד צרכן	מטבע ישראלי צמוד מדד בניה	מטבע ישראלי מדד סלילה	מטבע אינו צמוד	מטבע חוץ דולר ארה"ב	מטבע חוץ יורו	מטבע חוץ רון רומני	מטבע חוץ מט"ח אחר	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	421,215	9,080	7,946	24,690	2,026	464,957
פקדון משועבד	-	-	-	243,499	-	-	-	-	243,499
בטוחות סחירות	-	-	-	-	18,435	65,903	-	-	84,338
לקוחות	12,698	292,095	89,850	485,386	7,425	2,864	-	3,348	893,666
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	110,666	3,673	455	3,125	-	117,919
סה"כ רכוש שוטף	12,698	292,095	89,850	1,260,766	38,613	77,168	27,815	5,374	1,804,379
הלוואות לחברות כלולות	-	-	-	20,395	-	-	-	-	20,395
הלוואות לצדדים קשורים	-	-	-	-	11,451	(11,451)	-	-	-
סה"כ השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	-	-	-	20,395	11,451	(11,451)	-	-	20,395
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	-	-	(13,552)	-	-	-	-	(13,552)
ספקים וקבלני משנה	-	(217,423)	(29,570)	(545,797)	(48,018)	(3,220)	-	(944)	(844,972)
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	(174,633)	1,592	(449)	-	(2,197)	(175,687)
סה"כ התחייבויות שוטפות	-	(217,423)	(29,570)	(733,982)	(46,426)	(3,669)	-	(3,141)	(1,034,211)
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(15,068)	-	-	(34,374)	-	-	-	-	(49,442)
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	(15,068)	-	-	(34,374)	-	-	-	-	(49,442)
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	(2,370)	74,672	60,280	512,805	3,638	62,048	27,815	2,233	741,121

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח):

2021

סעיף	מטבע ישראלי צמוד מדד צרכן	מטבע ישראלי צמוד מדד בניה	מטבע ישראלי מדד סלילה	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	15,269	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	15,269	249,809	76,633	1,221,123	30,477	106,978	8,177	20,259	1,728,726
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	-	-	-	(131,280)	306	(4,230)	-	(2,496)	(137,700)
סה"כ התחייבויות שוטפות	(2,970)	(290,309)	(30,327)	(672,886)	(24,244)	(9,654)	(12,672)	(9,766)	(1,052,828)
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)	(5,588)	(40,500)	46,306	537,241	6,233	97,324	(4,495)	10,493	647,014

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.

	2022	2021	% השינוי 2022	% השינוי 2021
מדד המחירים לצרכן - בגין (בנקודות)	108.20	102.79	5.26	2.83
מדד המחירים לצרכן - ידוע (בנקודות)	107.90	102.49	5.28	2.44
מדד תשומות הבניה (בנקודות)	127.30	121.50	4.77	5.56
מדד תשומות הסלילה (בנקודות)	140.20	133.90	4.71	7.21
שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)	3.52	3.11	13.15	(3.27)
שער החליפין של היורו (בש"ח)	3.75	3.52	6.62	(10.76)

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות

2022

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
(102)	204	408	הלוואות לחברות מוחזקות
(68)	136	271	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- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(908)	(454)	454	908	9,080	מזומנים ושווי מזומנים
(1,844)	(922)	922	1,844	18,435	בטוחות סחירות
(743)	(371)	371	743	7,425	לקוחות
(367)	(184)	184	367	3,673	חייבים ויתרות חובה
(1,145)	(573)	573	1,145	11,451	הלוואות לצדדים קשורים
4,802	2,401	(2,401)	(4,802)	(48,018)	ספקים וקבלני משנה
(159)	(80)	80	159	1,592	זכאים ויתרות זכות
(364)	(182)	182	364	3,638	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- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(795)	(397)	397	795	7,946	מזומנים ושווי מזומנים
(6,590)	(3,295)	3,295	6,590	65,903	בטוחות סחירות
(286)	(143)	143	286	2,864	לקוחות
(46)	(23)	23	46	455	חייבים ויתרות חובה
1,145	573	(573)	(1,145)	(11,451)	הלוואה לצדדים קשורים (כולל חלויות שוטפות)
322	161	(161)	(322)	(3,220)	ספקים וקבלני משנה
45	22	(22)	(45)	(449)	זכאים ויתרות זכות
(6,205)	(3,102)	3,102	6,205	62,048	סה"כ

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2022 (המשך)

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

• רגישות לשינויים בשע"ח רון 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- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(2,469)	(1,235)	1,235	2,469	24,690	מזומנים ושווי מזומנים
(313)	(156)	156	313	3,125	חייבים ויתרות חובה
(2,782)	(1,391)	1,391	2,782	27,815	סה"כ

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- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(254)	(127)	127	254	12,698	לקוחות
301	151	(151)	(301)	(15,068)	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
47	24	(24)	(47)	(2,370)	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- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(5,842)	(2,921)	2,921	5,842	292,095	לקוחות
4,348	2,174	(2,174)	(4,348)	(217,423)	ספקים וקבלני משנה
(1,493)	(747)	747	1,493	74,672	סה"כ

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2022 (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- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(1,797)	(899)	899	1,797	89,850	לקוחות
591	296	(296)	(591)	(29,570)	ספקים וקבלני משנה
(1,206)	(603)	603	1,206	60,280	סה"כ

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
(859)	(429)	429	859	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	1,228	(1,228)	(2,455)	(24,550)	ספקים וקבלני משנה
(31)	(15)	15	31	306	זכאים ויתרות זכות
(623)	(312)	312	623	6,233	סה"כ

באור 34 - 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 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
(1,065)	(532)	532	1,065	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	97,324	סה"כ

• **רגישות לשינויים בשע"ח רון 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
(380)	(190)	190	380	3,801	מזומנים ושווי מזומנים
(438)	(219)	219	438	4,376	חייבים ויתרות חובה
1,267	634	(634)	(1,267)	(12,672)	ספקים וקבלני משנה
450	225	(225)	(450)	(4,495)	סה"כ

באור 34 - 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

• 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- 31.12.21 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(305)	(153)	153	305	15,269	לקוחות
297	149	(149)	(297)	(2,970)	ספקים וקבלני משנה
358	179	(179)	(358)	(17,887)	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
349	175	(175)	(349)	(5,588)	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- 31.12.21 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(4,996)	(2,498)	2,498	4,996	249,809	לקוחות
5,806	2,903	(2,903)	(5,806)	(290,309)	ספקים וקבלני משנה
810	405	(405)	(810)	(40,500)	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- 31.12.21 (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

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. שווי הוגן

היררכיית שווי הוגן

ניתוח של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן מבוצעות לפי שיטות הערכה הבאות:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1.
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ניירות ערך סחירים ומכשירים פיננסיים נגזרים נמדדים על ידי החברה בשווי הוגן דרך רווח והפסד וזאת עפ"י רמה 1.

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	84,338	ניירות ערך סחירים
21,400	-	-	הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

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

באור 35 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה ליום 31 בדצמבר 2022 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 2022	פעילות מופסקת 2022	סך הרווח הנקי 2022	פעילות נמשכת 2021	פעילות מופסקת 2021	סך הרווח הנקי 2021	פעילות נמשכת 2020	פעילות מופסקת 2020	סך הרווח הנקי 2020
175,310	-	175,310	132,186	81,121	213,307	99,390	57,212	156,602
5.62	-	5.62	4.25	2.61	6.85	3.49	2.01	5.50

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.נ.)

2022	2021	2020
31,134	28,454	28,454
39	1,355	-
<u>31,173</u>	<u>31,134</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 2022 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 2022	פעילות מופסקת 2022	סך הרווח הנקי 2022	פעילות נמשכת 2021	פעילות מופסקת 2021	סך הרווח הנקי 2021	פעילות נמשכת 2020	פעילות מופסקת 2020	סך הרווח הנקי 2020
175,310	-	175,310	132,186	81,121	213,307	99,390	57,212	156,602
5.57	-	5.57	4.19	2.57	6.85	3.49	2.01	5.50

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

באור 35 - רווח למניה (המשך)

ב. רווח מדולל למניה (המשך)

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

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	
28,454	31,134	31,173	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
-	384	307	השפעת כתבי אופציה למניות
<u>28,454</u>	<u>31,518</u>	<u>31,480</u>	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה

באור 36 - ארועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 5 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה).
- ב. ביום 5 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ- 27 אלף כתבי אופציה, ללא תמורה, ל-3 ניצעים שהינם עובדי החברה. ההקצאה כפופה לאישור הבורסה לניירות ערך.
- ג. ביום 28 בפברואר 2023, הוגשה תביעה כנגד חברה כלולה, נתיב לעיר בע"מ, ונתבעים נוספים יחדיו, בסכום של כ-79 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 24 ד'1 לעיל.

באור 37 - ישויות הקבוצה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בעלות %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בעלות %	חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
<u>חברות בישראל</u>					
100	100	100	100	החברה	סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ
100	100	100	100	החברה	פורמה פרויקטים בע"מ
100	100	100	100	החברה	גאו דניה בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס מפעיל בע"מ
100	100	100	100	החברה	אלום דניה בע"מ
-	-	50	50	אלום דניה בע"מ	אלום די חיפוי ומעטפת בנין בע"מ
100	100	100	100	החברה	יובלים כח אדם בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס כח אדם בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס החזקות בינ"ל בע"מ
50	50	50	50	החברה	דניה סלע בע"מ
-	-	50	50	החברה	ארייה פתרונות אקלים (ד.נ.) בע"מ
50	50	50	50	החברה	א.מ.ד. ס. מחיר למשתכן שותפות רשומה
50	50	50	50	החברה	קדמת הנגב תקשוב שותפות רשומה
-	-	50	50	החברה	מחוברים לעיר שותפות רשומה
-	-	47.5	47.5	החברה	גיי טריין בע"מ
25	25	25	25	החברה	נתיבי היובל בע"מ
25	25	25	25	החברה	נתיב לעיר בע"מ
<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	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Danya Cebus Holdings Inc
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Development LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Construction LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Kennedy LLC
-	-	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Bayonne LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Danya Cebus Rom
100	100	100	100	Danya Cebus Rom	Danya Cebus Rom Deveselu
100	100	100	100	Danya Cebus Rom	Danya Cebus Properties S.R.L
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Danya Cebus Poland Sp. Z o.o
45	45	45	45	Danya Cebus Cyprus Limited	TMDC Construction Company Limited
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	.Idodo Investment Ltd
100	100	100	100	.Idodo Investment Ltd	Idodo Corbeance S.R.L
95	95	95	95	.Idodo Investment Ltd	Idodo Saftica 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 2022

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 9ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של דניה סיבוס בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. 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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

5 במרס 2023

נתונים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<u>נכסים שוטפים</u>
340,250	408,925	מזומנים ושווי מזומנים
327,282	243,499	פקדונות מוגבלים
670,871	719,555	לקוחות ונכסים בגין חוזה
22,476	89,544	חייבים חברות מוחזקות
110,643	105,150	חייבים ויתרות חובה
15,088	21,330	מלאי אחר
93,821	32,663	מלאי בניינים למכירה
<u>1,580,431</u>	<u>1,620,666</u>	סה"כ נכסים שוטפים
		<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
391,702	422,470	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
8,663	1,031	מסים נדחים
83,709	106,586	רכוש קבוע
<u>2,793</u>	<u>2,757</u>	נכסים בלתי מוחשיים
<u>486,867</u>	<u>532,844</u>	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
 <u>2,067,298</u>	 <u>2,153,510</u>	 סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

אריאל שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 5 במרס 2023

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	
		התחייבויות שוטפות
22,406	13,552	אשראי מתאגידים בנקאיים
781,012	751,456	ספקים וקבלני משנה
9,977	56,763	זכאים חברות מוחזקות
100,637	136,187	זכאים ויתרות זכות
206,738	146,377	מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע והתחייבויות בגין חוזה
12,684	32,370	זכאים מסים על הכנסה
264,081	271,013	הפרשות
<u>1,397,535</u>	<u>1,407,718</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות שאינן שוטפות
32,389	34,374	התחייבויות פיננסיות אחרות
7,924	6,519	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>40,313</u>	<u>40,893</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>1,437,848</u>	<u>1,448,611</u>	סה"כ התחייבויות
		הון
31,134	31,173	הון מניות
456,775	460,668	פרמיה על מניות
(57,211)	(40,715)	קרן הון מהפרשי תרגום
4,870	4,870	קרנות הון אחרות
193,882	248,903	יתרת עודפים
<u>629,450</u>	<u>704,899</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u><u>2,067,298</u></u>	<u><u>2,153,510</u></u>	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על רווח והפסד לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

* 2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,146,683	3,558,317	3,647,373	הכנסות מעבודות
3,053,296	3,393,111	3,451,980	עלויות והוצאות
93,387	165,206	195,393	רווח גולמי
28,953	39,533	40,175	הוצאות הנהלה וכלליות
-	1,800	456	הוצאות מכירה ושיווק
-	(18,905)	-	הכנסות אחרות
64,434	142,778	154,762	רווח תפעולי
4,758	4,076	6,598	הכנסות מימון
(11,652)	(3,611)	(2,292)	הוצאות מימון
(6,894)	465	4,306	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
57,540	143,243	159,068	רווח מפעולות אחרי מימון
47,529	19,851	59,358	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
105,069	163,094	218,426	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(5,679)	(30,908)	(43,116)	מסים על ההכנסה
99,390	132,186	175,310	רווח לשנה מפעילות נמשכת המיוחס לבעלים של החברה
57,212	81,121	-	רווח מפעילות לאחר מס של חברה מוחזקת המוצגת כפעילות מופסקת
156,602	213,307	175,310	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

נתונים על הרווח הכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	
156,602	213,307	175,310	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
(6,840)	(24,822)	16,496	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(6,840)	(24,822)	16,496	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>
50	(763)	1,383	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
149,812	187,722	193,189	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	
156,602	213,307	175,310	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			התאמות:
38,619	41,771	46,293	פחת והפחתות
(1,808)	-	-	רווח ממכירת רכוש קבוע
-	8,610	7,260	עסקאות תשלום מבוסס מניות
(104,741)	(19,851)	(59,358)	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות
(25,298)	(22,223)	-	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
5,679	30,908	43,116	מסים על ההכנסה
(1,200)	(24,525)	(14,395)	מסים ששולמו, נטו
-	(18,905)	-	שערוך חברות מוחזקות
-	(81,121)	-	רווח מממוש פעילות מופסקת נטו ממס
6,894	(465)	(4,306)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
<u>74,747</u>	<u>127,506</u>	<u>193,920</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(79,113)	140,051	(60,361)	מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע
93,057	(161,722)	(48,684)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
7,364	5,859	(67,068)	חייבים חברות מוחזקות
12,458	9,012	7,095	חייבים ויתרות חובה
-	(15,088)	(6,242)	מלאי אחר
(71,532)	59,150	(29,557)	ספקים וקבלני משנה
52,597	(52,598)	46,786	זכאים חברות מוחזקות
(939)	34,714	6,406	זכאים ויתרות זכות
25,694	77,485	61,158	מלאי בניינים למכירה
4,810	9,928	6,932	הפרשות
(894)	(1,225)	(21)	הטבות לעובדים
<u>43,502</u>	<u>105,566</u>	<u>(83,556)</u>	
<u>118,249</u>	<u>233,072</u>	<u>110,364</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

2020 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	285,085	-	תמורה ממכירת פעילות מופסקת
(12,572)	(17,118)	(33,843)	רכישת רכוש קבוע
(1,307)	(1,382)	(1,335)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(14,676)	32,350	34,225	השקעה והלוואה לחברות מוחזקות
33,814	(290,020)	88,114	השקעה בפקדון משועבד, נטו
8,204	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
29,367	2,301	3,190	דיבידנד שהתקבל
-	(21,400)	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
16,582	12,482	-	החזר הלוואה מחברות מוחזקות
1,192	1,457	709	ריבית שהתקבלה במזומן
60,604	3,755	91,060	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(5,000)	(101,905)	(8,855)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(33,471)	-	-	פרעון הלוואה מחברה מוחזקת, נטו
(8,350)	(2,330)	(765)	ריבית ששולמה במזומן
(239,553)	(72,186)	(33,129)	פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
(200,000)	(90,000)	(90,000)	דיבידנד ששולם
199,084	-	-	מכירת מניות בחברה בת
-	146,816	-	תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
13,350	-	-	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים
(273,940)	(119,605)	(132,749)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(95,087)	117,222	68,675	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
318,115	223,028	340,250	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
223,028	340,250	408,925	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* לפרטים בדבר דיבידנד שאינו במזומן ראה באור 7.

באור 1 - כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 (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

ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
337,972	399,605
42	5,827
2,236	3,493
340,250	408,925

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.

2022	2021	% השינוי 2022	% השינוי 2021
108.20	102.79	5.26	2.83
107.90	102.49	5.28	2.44
127.30	121.50	4.77	5.56
140.20	133.90	4.71	7.21
3.52	3.11	13.15	(3.27)
3.75	3.52	6.62	(10.76)

באור 5 - מסים על ההכנסה

א. מרכיב הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
37,788	33,420	11,468
7,632	(120)	493
(2,304)	(2,392)	(6,282)
43,116	30,908	5,679

ב. הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים הינו 208,985 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 31.12.21	ליום 31.12.22	
956.4	1,410.6	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח)
0.7	0.7	ערבויות חברת האם
13.6	13.7	ערבויות עצמיות של דניה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
970.7	1,425.0	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 31.12.2022 עומדת על סך של כ- 835 מיליון ש"ח וכ- 619 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021.

ב. 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 2022, 2021 ו- 2020 בסך של כ- 7.3, 5.7 ו- 5.9 מליוני ש"ח בהתאמה.

ג. דיבידנד

במהלך השנים 2022 ו- 2021, קיבלה החברה דיבידנדים של כ- 3.2 ו- 2.3 מליון ש"ח, בהתאמה מחברות מוחזקות. במהלך שנת 2020 קיבלה החברה דיבידנדים בסך של 29 מליון ש"ח מאפריקה מגורים, חברת בת, אשר בשנת 2021 איבדה החברה את השליטה בה.

באור 7 - דיבידנדים שחולקו בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 2 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש מרס 2022.
- ב. ביום 19 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש יוני 2022.
- ג. ביום 9 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (0.96 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש אוגוסט 2022.
- ד. ביום 14 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 35 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.12 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2023.
- ה. ביום 5 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה).

באור 8 - הצגה מחדש

בהמשך לאמור בבאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, בדבר איבוד השליטה באפריקה מגורים, הציגה החברה מחדש במידע הכספי הנפרד את תוצאותיה של אפריקה מגורים לתקופות ההשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 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: 31.12.2022

תאריך הדוח: 5.3.2023

תקנה 19': דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון

ראו דוח מיידי (ת126) המפורסם על ידי החברה בד בבד עם דוח זה. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה בדרך של הפנייה.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

להלן תמצית דוח רווח והפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2022, במתכונת של דוחות כספיים ביניים:

נושא	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2021
הכנסות	1,033.5	1,068.7	1,149.8	1,234.2	4,486.2
עלויות	967.7	999.9	1,075.8	1,163.9	4,207.3
רווח (הפסד) גולמי	65.8	68.8	74.0	70.3	278.9
הנהלה וכלליות	14.4	15.1	16.9	13.8	60.2
מכירה ושיווק ואחרות	0.2	0.0	0.2	0.1	0.5
הוצאות/(הכנסות) אחרות	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
רווח (הפסד) מפעילות לפני מימון	51.2	53.6	57.0	56.4	218.2
הכנסות/(הוצאות) מימון	(4.6)	(6.4)	0.4	1.5	(9.1)
רווח מפעילות לאחר מימון	46.6	47.2	57.4	57.9	209.1
רווחי חברות כלולות	6.5	7.3	2.9	3.6	20.3
רווח לפני מיסים על הכנסה	53.1	54.5	60.3	61.6	229.4
מיסים על הכנסה	13.0	13.3	15.0	12.8	54.1
רווח מפעילות נמשכת	40.1	41.2	45.3	48.8	175.3
רווח מפעילות מופסקת	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
רווח נקי	40.1	41.2	45.3	48.8	175.3

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, השקעה בפרויקטי PPP ומכריזי תשתיות משמעותיים. 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 משמעותי 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 תנאיין (אלפי ש"ח)
חברות המוחזקות על ידי החברה באופן ישיר						
פורמה פרויקטים בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	100	100%	(5,776)	0
דניה אחזקות בינ"ל בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	100	100%	32,415	0
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	100	100%	43,477	0
אלום דניה בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	100	100%	(1,831)	0
דניה סיבוס כח אדם בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	100	100%	1,190	0
יובלים כח אדם בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	4,000,000	100%	3,709	0
דניה סיבוס מפעיל בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	1000	100%	7,856	0
גאו דניה בע"מ	רגילות	0.01 ש"ח ע.ג.	501	100%	41,081	0
דניה סלע בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	50	50%	4,939	0
נתיבי היובל בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	1,250	25%	25,567	0
נתיב לעיר בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	25	25%	8,656	0
אריה פתרונות אקלים (ד.ג.) בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	50	50%	(476)	0
דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ	רגילות	1 ש"ח ע.ג.	100	100%	11,668	0
שותפויות						
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	648,62	0
קדמת הנגב תקשוב (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	(1,005)	21,400
מחברים לעיר (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	0	
חברות המוחזקות ע"י דניה אחזקות בינ"ל בע"מ						
Danya Cebus Cyprus Limited	רגילות	1 פאונד קפריסאי CYP	10,000	100%	109,094	0
Danya Cebus Holdings U.S. Inc	רגילות	0.01 \$ ע.ג.	3,000	100%	(6,256)	0
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Cyprus						
Danya Cebus Rom	רגילות	1 רון רומני	2000	100%	117,425	0
Danya Cebus Poland	רגילות	1 PLN ע.ג.	5000	100%	(21,752)	0
Idodo Investments Ltd.	רגילות	1 EUR ע.ג.	1000	100%	22,464	0

שם החברה	סוג נייר ערך	ערך נקוב	כמות מוחזקת	שיעור ההחזקה בהון ובזכויות הצבעה	ערך בדוח כספי נפרד (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות ועיקרי תנאיין (אלפי ש"ח)
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Holdings U.S. Inc						
Danya Cebus Development LLC	-	-	-	100%	(4,555)	0
Danya Cebus Construction LLC	-	-	-	100%	16,884	0
Danya Cebus Cannndy LLC				100%	0	

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

בתקופת הדוח השלימה החברה רכישה של החזקות בחברת נתיב לעיר בע"מ ובמחברים לעיר, שותפות רשומה, כך שנכון למועד הדוח מחזיקה החברה ב-25% מהזכויות בנתיב לעיר ו-50% בשותפות מחברים לעיר. לפרטים אודות עסקה לרכישת זכויות לפידות בפריקט הנתיבים המהירים, ראו סעיף 1.4 לזימון אסיפה כללית מיום 17.4.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-049084), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן

שם החברה	רווח כולל		הכנסות החברה שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי עבור שנת הדוח ועבור תקופה שלאחר מכן			הכנסות החברה שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שקיימת זכאות לקבלם עבור שנת הדוח ועבור תקופה שלאחר מכן		
	רווח או (הפסד)	רווח כולל אחר	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
באלפי ₪								
חברות המוחזקות על ידי החברה באופן ישיר								
פורמה פרויקטים בע"מ	6,046	6,046	0	1,200	44	0	0	0
דניה אחזקות בינ"ל בע"מ	34	34	0	0	68	0	0	0
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ	12,381	12,381	0	950	316	0	0	0
אלום דניה בע"מ	(1,088)	(1,088)	0	650	46	0	0	0
דניה סיבוס כח אדם בע"מ	(16)	(16)	0	700	6	0	0	0
יובלים כח אדם בע"מ	548	548	0	840	3	0	0	0
דניה סיבוס מפעיל בע"מ	2,342	2,342	0	600	0	0	0	0
גאו דניה בע"מ	10,613	10,613	0	1,400	251	0	0	0
דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ	11,624	11,624	0	1,000	0			
דניה סלע בע"מ	3,836	3,836	3,000	240		0	0	0
נתיבי היובל בע"מ	20,960	20,960		250	0	0	0	0
נתיב לעיר בע"מ	344	344	0	0	0	0	0	0
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	39,904	39,904	0	0	0	0	0	0
קדמת הנגב תקשוב (שותפות רשומה)	(1,263)	(1,263)	0	0	0	0	0	0
אריה פתרונות אקלים (ד.ג.) בע"מ	(955)	(955)	0					
מחברים לעיר	(1,376)	(1,376)	0					
חברות המוחזקות ע"י דניה אחזקות בינ"ל בע"מ								
Cebus Cyprus Limited Danya	7,317	7,317	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Holdings U.S. Inc	(227)	(227)	0	0	0	0	0	0
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Cyprus								
Cebus Rom Danya	12,308	12,308	0	0	0	0	0	0

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 ₪									
Danya Cebus Poland		(8,930)	(8,930)	0	0	0	0	0	0
Idodo Investments Ltd		(340)	(340)	0	0	0	0	0	0
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Holdings U.S. Inc									
Danya Cebus Development LLC		(44)	(44)	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Construction LLC		693	693	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Kennedy LLC		-	-	0	0	0	0	0	0
Danya Cebus Bayonne LLC		-	-	0	0	0	0	0	0

תקנה 20: מסחר בבורסה

בשנת 2022 רשמה החברה למסחר 38,720 מניות רגילות של החברה אשר נבעו מהבשלת יחידות מניה חסומות שהוקצו למנכ"ל החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה בשנת 2022 (באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון התאגיד	תגמולים* בעבור שירותים				סה"כ תגמולים בגין שנת 2022	
				שכר	דמי ניהול / דמי יעוץ	מענק	תשלום מבוסס מניות		דמי שכירות
רוני גינזבורג	מנכ"ל	100%	0.25%	2,144	0	2,900	3,880	0	8,924
רן פרידמן	סמנכ"ל בנייה למגורים	100%	0%	1,352	0	405	336	0	2,093
מיקי פז	סמנכ"ל תשתיות	100%	0%	1,272	0	365	195	0	1,831
דוד שרקא	סמנכ"ל תפעול	100%	0%	1,154	0	400	265	0	1,820
אמיר וורון	סמנכ"ל כספים ובקרה	100%	0%	1,124	0	385	265	0	1,774

* סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

להלן פירוט התגמולים ששולמו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, שניתנו להם בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטת החברה בשנת 2022 (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
דירקטורים **	דירקטור	-	0%	0	0	0	0	469	469
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.

*** בעלת השליטה בחברה. 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 תנאי העסקתו, החל מחודש ינואר 2021, זכאי מר גינזבורג לשכר חודשי בסך של 128 אלף ש"ח (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

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 המתואם¹ 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 ליזכות המנכ"ל בשנה העוקבת, באופן שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על מגבלת המענק.

תקופת הסכם העסקה 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

¹ 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 שערון, לרבות הפחתות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שניה 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, כמפורט בביאור 36 לדוחות 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 המנות הראשונה והשניה הבשילו בימים 7.3.2021 ו-7.3.2022, בהתאמה והמנה השלישית והרביעית עתידות להבשיל בימים 7.3.2023 ו-7.3.2024, בהתאמה. יחידות המניה החסומות הוקצו 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 לדוחות 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.

ביום 5.3.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, תשלום מענק מיוחד בסך 400,000 ₪ למר גינזבורג על הישגים משמעותיים בשנת 2022, ביניהם השלמת הסגירה הפיננסית של פרויקט הנתבים המהירים, הגדלת צבר החברה והגידול בריווחיות החברה.

פרטים אודות התקשרות עם מר רן פרידמן, סמנכ"ל בניה ומגורים

1.2

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 אוקטובר 2022, למשכורת חודשית בסך 75,000 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022.

כן זכאי מר פרידמן לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימוש 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 70,000 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022.

כן זכאי מר דורון לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימוש 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.

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 אוקטובר 2022, למשכורת חודשית בסך 71,500 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022.

כן זכאי מר שרקא לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימוש 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.

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

מר מיקי פז (להלן: "מר פז") מועסק בחברה הן כפריילנסר 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 לשימוש 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 שיכחנו בה מעת לעת, יהיו זכאים לגמול השתתפות בשיבות וגמול שנת, בהתאם לכללים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). הגמול יהיה בגובה הסכום הקבוע כהגדרתו בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול. מובהר כי, כל עוד הסכם הניהול בין החברה לפידות הינו בתוקף, לא יהיו זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה מטעם לפידות לתשלום גמול דירקטורים כמפורט בסעיף זה. לפרטים אודות הסכם הניהול ראו כמפורט בסעיף 1 לתקנה 22 שלהלן.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה אפריקה השקעות, המחזיקה בכ- 74.86% 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 בבעלותה המלאה של לפידות קפיטל בע"מ ("לפידות"), לפידות הינה חברה ציבורית בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל העניין יש בהן ענין אישי

עסקאות אשר אושרו טרם הפיכת החברה לציבורית:

1. הסכם ניהול עם לפידות:

ביום 21 בינואר 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם לפידות (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), לפיו, תעניק לפידות, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 375 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד דצמבר 2020 כפי שפורסם בחודש ינואר 2021. ההסכם יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ולמשך תקופה של 5 שנים. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא אותו לסיומו בהודעה מראש של 60 יום.

2. 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 ("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).

3. שימוש בסימן מסחר

בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות בחודש פברואר 2000, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימני המסחר של אפריקה מגורים ("סימן המסחר"). על פי ההסכם האמור, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בלמעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. ביום 11 בספטמבר 2011 קבעה ועדת הביקורת של החברה כי ההסכם האמור הינו לטובת החברה וכי תקופת ההסכם, שהינה בלתי קצובה, הינה סבירה, בנסיבות העניין.

4. ערבויות והתחייבויות שהעניקה אפריקה השקעות לחברה

אפריקה השקעות העמידה ערבות בקשר עם טיב העבודות בבניין מס' 6 בפרויקט הולילנד בסך של כ-700 אלפי ש"ח. בגין העמדת ערבות זו משלמת החברה לאפריקה השקעות סכום זניח.

5. 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 ("ההסכם"), הכל כמפורט להלן:

השירותים: החברה תעניק לאפריקה מגורים, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה ועובדים במי מהן, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים), שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם בהיקף כולל של 1.2 משרות חודשיות, וכן, שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים. השירותים שתעניק אפריקה מגורים יכללו שירותי שיווק בקשר לפרויקט 'מחיר למשתכן' של החברה באשקלון.

התמורה לחברה: (א) תמורת שירותי הדירקטורים תשלם אפריקה מגורים לחברה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן באפריקה מגורים או בחברת בת ציבורית שלה מטעם החברה או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה

בחברה או קרוביו) (אך לא יותר מעבור חמישה דירקטורים מכהנים בכל חברה), גמול שנתי וגמול השתתפות בשיבות, בסכומים הקבועים אשר נקובים בתקנות הגמול, כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של אפריקה מגורים או חברת הבת הציבורית, לפי העניין. (ב) תמורת שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם, תשלם אפריקה מגורים לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 84,375 ש"ח, צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2020. אם החברה תחדל להעניק שירותים לאפריקה מגורים, כולם או חלקם, יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק.

התמורה לאפריקה מגורים: בתמורה לשירותי השיווק תשלם החברה לאפריקה סך של 305.16 ש"ח בגין כל יחידת דיור 'מחיר למשתכן' וסך של 6,382.25 ש"ח בגין כל יחידת דיור 'לשוק החופשי' ובסה"כ 857,417 ש"ח לכל הפרויקט. הסכומים האמורים צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2020.

כל התשלומים ישולמו בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי, בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

תקופת ההסכם: הסכם השירותים הינו בתוקף החל מיום 1.7.2020 ולמשך תקופה של 3 שנים. למעט ביחס לשירותי שיווק, לגביהם יעמוד ההסכם בתוקף עד למכירת כל יחידות הדיור בפרויקט. על אף האמור, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה בכתב 90 יום לפי תום כל שנה קלנדארית.

הסכם השירותים מחליף הסכם שירותים קודם מיום 21.12.2017 אשר 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.

6. 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.

7. התקשרות דניה ארה"ב עם לפידות או חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם למתן שירותים בקשר עם חברת בת שבבעלותה המלאה (בעקיפין)

ביום 5.3.2023 אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות דניה ארה"ב, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם שירותים עם לפידות או חברת בת בשליטתה המלאה בקשר עם פעילות של חברת בת בבעלותה המלאה (בעקיפין) של לפידות הפועלת בארה"ב אשר נמצאת בשלבים מתקדמים של סגירת הפעילות שלה. במסגרת ההתקשרות, דניה ארה"ב תעמיד שירותי משרד והנהלת חשבונות וכן סיוע בפיקוח עד השלמת סגירת פעילות חברת הבת בהיקף מצומצם של כ-20 שעות חודשיות, בתמורה לתשלום חודשי בסך של 1,500 דולר. ביום 27.2.2023 ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה.

8. 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.	הסתיים
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 על פי אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 24.6.2021	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.	בביצוע
שלב ב' בפרויקט אנדריוס, נתניה	184 יח"ד ב-2 בניינים, חניון תת קרקעי בן 3	2021	168 מיליון ש"ח	36 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור	בביצוע

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
	קומות בשטח של כ- 14,500 מ"ר, עבודות פיתוח בהיקף של 2,000 מ"ר.	על פי אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 24.6.2021			בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא 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.	בביצוע
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.	בביצוע
DUO סמל דרום, תל אביב	שני מגדלי מגורים בני 54 קומות כל אחד, בשטח מגורים כולל של כ- 100,000 מ"ר ובסה"כ 668 יח"ד (לשני המגדלים יחד), 5 קומות חניון תת	2022 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 9.6.2022	888 מיליון ₪ * חלקה של החברה 444 מיליון ₪. התמורה דלעיל אינה כוללת תשלום בגין עבודות האלומיניום, מעליות ודרגנועים ועבודות גמר עבור מבנה הציבור בפרויקט, אשר יבוצעו על ידי קבלנים ממונים, תחת אחריות ופיקוח המיזם המשותף, ואשר תמורתם תשולם לקבלנים	52 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל (ללא רכיב המע"מ). עם השלמת הפרויקט, תוחלף הערבות האמורה בערבות בדק פוחתת, למשך 48	בביצוע

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
	קרקעיות בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ומבנה ציבור.		הממונים כאמור ישירות על ידי היזם.		חודשים (בשיעור התחלתי של 5%).	
סביוני ארנונה, ירושלים	204 יחידות דיור ב-9 בניינים בני 7-8 קומות (מעל קומת כניסה), בשטח כולל של כ-25,120 מ"ר, וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ-500 מ"ר, שיוקמו מעל לחניון תת קרקעי בן 2-3 קומות בשטח של 17,435 מ"ר.	2022 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 9.6.2022	183 מיליון ₪	27 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל-5% מסכום התמורה. כמו כן, לאחר השלמת ביצוע עבודות הבנייה, חלף ערבות הביצוע, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור התחלתי של 4% מסכום התמורה.	בביצוע
סביוני שמואל, 1004 גבעת מגרש	בניין מגורים בן 84 יח"ד, בשטח כולל של כ-12.6 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח כולל כ-6.8 אלפי מ"ר.	2022 אישור דירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 23.10.2022	85.7 מיליון ש"ח	31 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות (בתוספת לחודשיים גרייס).	החברה תמציא ערבות ביצוע בשיעור של 3.5% מסכום התמורה (ללא רכיב המע"מ). לאחר השלמת ביצוע עבודות הבנייה, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת, למשך 36 חודשים, בשיעור התחלתי של 3.5% מסכום התמורה.	בביצוע

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
סמל צפון, תל אביב	מגדל מגורים בן 48 קומות מגורים ו- 226 יחידות דיור ומרתפי חניה בשטח של כ- 17,206 מ"ר וכן בניין בבנייה מירקמית בן 7 קומות מגורים. מתן שירותי קבלנות על ידי גאודניה במסגרתם תבצע גאודניה את עבודות הדיפון, החפירה, הביסוס והרפסודה.	2022 בהתאם לנוהל עסקאות לא חריגות אישר דירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 14.11.2022	36.5 מיליון ש"ח	14 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות כולל התארגנות	גאודניה תהא אחראית להעמיד על חשבונה ואחריותה את כל הביטוחים המקובלים בהסכמים מסוג זה. בנוסף, תקוזז העלות בפועל מתמורת הסכם החפירה והדיפון (ללא רכיב המע"מ) לצורך ביטוח עבודות הקבלנות מסוג "כל הסיכונים – עבודות קבלניות" אשר יבוצע על ידי בעלי הזכויות בעלות של כ- 0.5%.	בביצוע

9. התקשרות עם אפריקה מגורים בהסכם להקמת מיזם משותף לצורך הגשה משותפת של הגשה למכרז במתחם "אמת המים" ובהסכם למתן התחייבות להעמדת שירותי קבלנות למיזם המשותף

ביום 13 ביולי 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות") את התקשרות החברה עם אפריקה מגורים, להקמת מיזם משותף לצורך הגשה משותפת של הצעה למכרז לרכישת קרקעות המיועדות לייזום למגורים במתחם "אמת המים" בדרך חברון בירושלים, אשר הוגשה ביום 8 באוגוסט 2022. המיזם המשותף לא הוכרז כזוכה במכרז. לפרטים אודות תנאי המיזם המשותף, לרבות הסכם למתן התחייבות להעמדת שירותי קבלנות למיזם המשותף, ראה דיווח החברה מיום 8.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-100036) אשר האמור מובא בו על דרך ההפניה.

10. התקשרות עם אפריקה מגורים וצד שלישי בהסכם להקמת מיזם משותף לצורך הגשה משותפת של הצעה במכרז להקמת פרויקט למגורים ומסחר בהרצליה ובהסכם למתן התחייבות למתן שירותי קבלנות למיזם המשותף

ביום 27 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, בהתאם לתקנות ההקלות, את התקשרות החברה בהסכם להקמת מיזם משותף עם אפריקה מגורים ושותף נוסף לצורך הגשה משותפת של הצעה במכרז לרכישת זכויות חכירה בקרקע המיועדת לייזום למגורים ומסחר בהרצליה, אשר הוגשה ביום 28 בדצמבר 2022. המיזם המשותף לא הוכרז כזוכה במכרז. לפרטים אודות תנאי המיזם המשותף, לרבות תנאי הסכם למתן התחייבות להעמדת שירותי קבלנות, ראה דיווח החברה מיום 28.12.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-156829), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

11. התקשרות החברה עם אפריקה מגורים להקמת מיזם משותף לצורך הגשת הצעה משותפת של הצעה למכרז לייזום פרויקט מגורים בהרצליה – גליל ים

ביום 25 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה ולאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, בהתאם לתקנות ההקלות, את התקשרות החברה עם אפריקה מגורים, להקמת מיזם משותף לצורך הגשה משותפת של הצעה למכרז לרכישת זכויות חכירה לבניית 897 יחידות דיור בהרצליה, אשר הוגשה ביום 26 בדצמבר 2022. באותו המועד אישר דירקטוריון החברה, כי ככל והמיזם המשותף יזכה במכרז, תתחייב החברה להעמיד למיזם המשותף שירותי קבלנות בהיקף לא מהותי לחברה ובתנאי שוק.

המיזם המשותף לא הוכרז כזוכה במכרז. לפרטים אודות תנאי המיזם המשותף, ראה דיווח החברה מיום 26.12.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-155479), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

12. התקשרות החברה עם לפידות לצורך הגשת הצעה משותפת במכרז מסוג BOT

ביום 6.11.2022 אישר דירקטוריון החברה הגשת הצעה משותפת ביחד עם לפידות בשלב המיון המוקדם במכרז מסוג BOT. בהתאם להסכמות בין הצדדים, ככל והחברה ולפידות יזכו במכרז, הם יחזיקו במיזם המשותף בחלקים שווים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה ולפידות עברו את שלב המיון המוקדם. בשלב זה טרם הוגשה על ידי החברה ולפידות הצעה במכרז ואין כל וודאות כי יגישו הצעה למכרז עצמו ואם יגישו, האם יזכו ובאילו תנאים.

13. שיתוף פעולה עם אפריקה מגורים בקשר עם מכרזי 'מחיר למשתכן'

בתחום ייזום למגורים בפרויקטים של 'מחיר למשתכן', החברה ואפריקה מגורים פועלות באמצעות שותפות רשומה ייעודית, המוחזקת על ידן בחלקים שווים. בהתאם להסכמות בין הצדדים, כל צד אחראי להעמדת חלקו היחסי במימון ובערבויות הנדרשות, ללא ערבות הדדית בין הצדדים. צד שלא יעמיד את חלקו במימון הפרויקט בתוך 30 יום מהמועד שנדרש לעשות כן, ידולל חלקו, על בסיס הערכת שווי חיצונית שתערך.

במסגרת ההסכם בין החברה לאפריקה מגורים הוסדרה הפעילות באמצעות השותפות הייעודית, לרבות הקמת ועדת היגוי בה חברים 2 נציגים לכל צד אשר אחראית על מימוש הפרויקט והוצאתו לפועל. בכל מחלוקת בין הצדדים, ינסו הצדדים להגיע להסכמה באמצעות הידברות המנכ"לים של השותפות וככל שלא יגיעו להסכמה כאמור, יכריע מנכ"ל אפריקה השקעות. פתרון המחלוקת וההסכמות שיגובשו כפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

בנוסף, הסכימו הצדדים על חלוקת המשימות להוצאתו של הפרויקט לפועל וכן בכל אחד מהפרויקטים העניקה החברה לשותפות אופציה לפיה תשמש החברה כקבלן המבצע בפרויקט על בסיס פאושלי סגור וסופי המבוסס על העלות לחברה בתוספת תקורות בפרויקט ותקציב מוערך להוצאות בלתי צפויות.

להלן המכרזים שהשותפות הוכרזה כזוכה:

(א) מכרז "מחיר למשתכן" בשכונת הנרקיסים בראשון לציון - ביום 26.4.2017,

הוכרזה הצעתן של החברה ואפריקה מגורים במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד', ו-י"ד, כהצעה הזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו-120 יחידות דיור, בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה). על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי.

תמורת המתחמים, שילמה החברה הייעודית סך כולל של כ-239 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) אשר מומנו באמצעות הלוואה מגוף פיננסי וממקורותיהן העצמיים של השותפות.

השותפות מימשה את האופציה שעמדה לזכותה והחברה משמשת כקבלן הראשי בפרויקט. להלן פרטים אודות הסכם הקבלנות שנחתם בין החברה לשותפות:

מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
554 יח"ד דיוור ב-13 בניינים	2019	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)	הביצוע במרבית הפרויקט הסתיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.10 לפרק תיאור עסקי החברה

14. הסכם שכירות אפריקה מגורים:

ביום 10 בינואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, התקשרות בין החברה, ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה מגורים ("אפריקה התחדשות עירונית") בקשר עם שכירות משרדים כמפורט להלן. ביום 29 בדצמבר, 2020 החברה התקשרה עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("מבנה") בתוספת להסכם שכירות למשרדים המשמשים למטה החברה, על פיה תשכור החברה ממבנה 616 מ"ר נוספים בתוספת 12 מקומות חניה ("המושכר הנוסף"). בין החברה למבנה, הוסכם כי אפריקה התחדשות עירונית, תהיה רשאית לעשות שימוש ב- 271 מ"ר ו- 6 מקומות חניה מתוך המושכר הנוסף. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשאת בכל התשלומים ביחס לחלקה במושכר, לרבות דמי שכירות ודמי ניהול אשר ישולמו ישירות למבנה על ידיה וכן להעמיד בטוחות לטובת מבנה בהתאם לחלקה במושכר. עוד הוסכם כי אם אפריקה התחדשות עירונית תפר את התחייבותיה ותפנה את המושכר, מבנה תאפשר לחברה לבחור באחת משתי החלופות הבאות: (א) להמשיך לשכור באופן ישיר את כל המושכר הנוסף, לרבות החלק ששימש את אפריקה התחדשות עירונית ולשאת במלוא התשלומים בגינו; או (ב) להחזיר את השטח ששימש את אפריקה התחדשות עירונית למבנה. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשפות ולפצות את החברה בגין מלוא הנזקים וההוצאות שייגרמו לחברה בפועל כתוצאה מהפסקת השימוש של אפריקה התחדשות עירונית בחלקה במושכר לפני תום תקופת השכירות או כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי אפריקה התחדשות עירונית.

15. הסדר תיחום פעילות עם אפריקה מגורים:

לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין אפריקה מגורים, ראו באור 33ב' לדוחות הכספיים.

16. התקשרות גאו דניה עם לפידות בהסכם להעמדת שירותים בפרויקט עבור חברת מקורות ביד מרדכי וזיקים

ביום 13.7.2021 אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות גאו דניה בע"מ, חברה בת של החברה, בהסכם לפיו תבצע גאו דניה כקבלן משנה של לפידות קידוח בפרויקטים של לפידות להקמת באר הפקת מים עבור חברת מקורות ביד מרדכי וזיקים. בהתאם להסכמות בין הצדדים, גאו דניה יספקו ללפידות מכונת קידוח ואיש צוות לליווי הביצוע בתמורה לסך של 5,000 ₪ ליום ותמורה כוללת המוערכת בסך של עד 150,000

שם לפרויקט. יצויין כי ביום 13.6.2021 סיווגה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה.

17. התקשרות גאו דניה עם לפידות בהסכם להעמדת שירותים בפרויקט עבור חברת מקורות בחצבה

גאו דניה התקשרה בהסכם עם לפידות במסגרתו מבצעת גאו דניה קידוחי מים רדודים בפרויקט שמבצעת לפידות עבור חברת מקורות בחצבה. התמורה בגין העבודות שתבצע גאו דניה הינה בסך של כ- 980,000 ש"ח. ההתקשרות אושרה במהלך שנת 2022 כעסקה לא חריגה בהתאם לנוהל עסקאות לא חריגות בחברה.

18. התקשרות גאו דניה עם לפידות בהסכם להעמדת שירותים בפרויקט עבור חברת מקורות ביבנה

גאו דניה התקשרה בהסכם עם לפידות במסגרתו מבצעת גאו דניה קידוחי מים רדודים בפרויקט שמבצעת לפידות עבור חברת מקורות ביבנה. התמורה בגין העבודות שתבצע גאו דניה עבור לפידות בפרויקט הינה בסך של כ- 900,000 ש"ח. ההתקשרות אושרה במהלך שנת 2022 כעסקה לא חריגה בהתאם לנוהל עסקאות לא חריגות בחברה.

19. 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.

20. התקשרות החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בקשר עם מכרז מקורות

בהמשך למפורט בסעיף 19 לעיל, ביום 2.3.2022 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול לפידות, בקשר עם ביצוע הסכם קבלנות המשנה על ידי לפידות. השירותים יועמדו עד לתום תקופת ביצוע הפרויקט, המוערכת בכ-4.5 שנים, ויכללו שירותי ניהול פרויקט באמצעות מנהל פרויקט, בהיקף משרה של 50% לתקופה של חודשיים ולאחר מכן בהיקף משרה של 100% עד לסיום העבודות בפרויקט. עבור שירותי ניהול פרויקט בהיקף משרה של 100%, תשלם לפידות לחברה את עלות העסקתו של מנהל הפרויקט בסך של 58,596 ₪, לחודש (ומחצית מסכום העלות כאמור בגין כל אחד מהחודשיים הראשונים).

21. התקשרות בהסכם לביצוע עבודות מוקדמות בפרויקט הנתיבים המהירים

ביום 2.3.2022 בקשר לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון להתקשר בהסכם לביצוע עבודות מוקדמות בפרויקט הנתיבים המהירים בשפיים בהיקף של עד 35 מיליון ₪. מדובר בעבודות הכנה לביצוע העבודות הקבלניות הכוללות התארגנות, דרכי גישה, העתקת תשתיות כמו קווי מים, ביוב, הסדרי תנועה וכו' שמשכן צפוי להיות כ-4 חודשים.

יצוין כי ביום 2.3.2022 סיווגה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה.

עסקאות חריגות:

22. אישור רכישת מלוא זכויות לפידות בזכיון ובקבלן ההקמה של פרויקט הנתיבים

המהירים

בהמשך לביאור 1'24 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר לפרויקט הנתיבים המהירים וכן לזימון אסיפה כללית מיום 17.4.2022 (מס' אסמכתא: 01-049084-2022), ביום 23 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את רכישת מלוא זכויות לפידות (25%) בזכיון ובקבלן ההקמה של הפרויקט (EPC) בתמורה לסך של 9 מיליון ש"ח בגין החזר ההוצאות והתחשבנות נוספת..

החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

תקנה 24:

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בחברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.1.2023 (מס' אסמכתא: 01-003759-2023). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

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 2.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023136). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24ב:**מרשם בעלי המניות**

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023136). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

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; סגן יו"ר דירקטוריון בחברות מקבוצת לפידות קפיטל.
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, בדרבן השקעות בע"מ ובאפריקה ישראל להשקעות 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:	אס. אר. אקורד 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.
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:	מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ ולפידות-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:	דירקטור בחברות בנות של החברה ודירקטור בחברת AI Holdings (USA) CORP.
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 ודירקטור בחברת AI Holdings (USA) CORP.
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 עניין 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 עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות מימון, המכללה האקדמית קריית אונו תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן תואר שני במנהל עסקים, התמחות בתחום אסטרטגיה עסקית, המכללה האקדמית קריית אונו
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל תפעול בחברה

שם:	מיקי פז, סמנכ"ל תשתיות
מספר זהות:	034558429
תאריך לידה:	21.5.1978
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	1.12.2020
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, אוניברסיטת בן גוריון תואר שני במנהל עסקים, המכללה למנהל
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנהל ציינה סיביל & דניה, מיזם משותף

שם:	רן פרידמן, סמנכ"ל בניה
מספר זהות:	028778835
תאריך לידה:	1.11.1971
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	19.10.2009
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור 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-12 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.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 23.5.2022 אישרה אסיפה כללית מיוחדת את התקשרות החברה בעסקה לרכישת זכויות לפידות בפרויקט הנתיבים המהירים.

1. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה:

1.1 ביום 30.1.2022 אישר דירקטוריון 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.

דניה סיבוס בע"מ

תאריך: 5 במרס 2023

<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 שנתי 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 2022 היא אפקטיבית.

אני, **רון גיזנבורג**, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי 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 2022 (להלן: "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או 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.