



וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2020

ביום 10 במרץ 2014 פורסם ברשומות תיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בדבר הקלות לתאגידי קטנים ("התיקון" ו- "התקנות", בהתאמה); בהתאם להוראות התיקון, יצוין כי החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרתו בתיקון. ביום 6 במרץ 2014 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות המפורטות בתיקון, החל מהדוח התקופתי השנתי של שנת 2013, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון מבקר על הבקרה הפנימית בחברה, כך שהחברה תחויב בהצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות השווי ל- 20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות הביניים ל- 40%.

תוכן עניינים

חלק א'	דוח תיאור עסקי החברה
חלק ב'	דוח הדירקטוריון של החברה
חלק ג'	דוחות כספיים
חלק ד'	דוח פרטים נוספים
חלק ה'	הצהרות מנהלים

נספח א' – הערכת שווי

חלק א' - תיאור עסקי החברה

תוכן העניינים

1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	א-3
2.	השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה	א-6
3.	חלוקת דיבידנדים	א-6
4.	מידע כספי	א-8
5.	סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה	א-9
6.	פעילות נדל"ן יזמי	א-16
6.1	מידע כללי על תחום הפעילות	א-16
6.2	תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות	א-21
6.3	פרטים נוספים אודות נכסי הנדל"ן היזמי – תיאור מצרפי	א-33
6.4	פרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד	א-37
6.5	פרויקטים מהותיים מאוד	א-41
7.0	פעילות נדל"ן להשקעה	א-53
7.1	מידע כללי על הפעילות	א-54
7.2	גלוי מצרפי	א-54
7.2	תיאור הפרויקטים המהותיים/הנכסים המהותיים של הקבוצה המסווגים על ידיה כנדל"ן להשקעה	א-54
8.	לקוחות	א-60
9.	שיווק	א-60
10.	תחרות	א-60
11.	רכוש קבוע ומשרדי חברה	א-60
12.	הון אנושי	א-60
13.	ספקים	א-61
14.	הון חוזר	א-61
16.	מימון ואשראי	א-61
18.	מיסוי	א-64
17.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	א-64
18.	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	א-64
19.	פרויקטים בהם התקשרה הקבוצה לאחר 31 בדצמבר 2020	א-64
19.	הליכים משפטיים	א-64
21.	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	א-65
22.	דיון בגורמי סיכון	א-65

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 14 בפברואר 1993 בישראל, לפי פקודת החברות, כחברה בעירבון מוגבל. החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2 תחום הפעילות של החברה

החל מחודש מאי 2014 פועלת החברה בתחום הנדל"ן. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד פרסום דוח זה, פועלת החברה, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרויקט (חברות בת), באזורים שונים ברחבי הארץ בהם תל אביב-יפו, וחדרה ולצד איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים בתחום המגורים, משרדים ומלונאות, מקדמת החברה פרויקטים בתחום תמ"א 38 ופרויקטים של "פינוי בינוי".

1.3 רכישות מהותיות

ביום 27 באוקטובר 2020, השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא החזקותיה של יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ (בסעיף זה: "המוכרת") בחברת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג"), במסגרתה העבירה המוכרת לחברה 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג, כך שמיד לאחר השלמת העסקה ונכון למועד דוח זה מחזיקה החברה במלוא הונה המונפק והנפרע של וולנברג ובמלוא זכויות ההצבעה בה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.3.1 להלן.

1.4 התחייבות לתיחום פעילות

ביום 29 בינואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התחייבותו של מר יעקב גורסד, בין במישרין ובין בעקיפין ("בעל השליטה"), להתחייב בהתחייבות לתיחום פעילות, כחלק מתנאי כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, כפי שעודכנה על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 2 בנובמבר 2015, כמפורט להלן:

(א) בעל השליטה התחייב כי לא יעסוק ביזום פרויקטים חדשים של נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים בישראל, שלא הוחל בהם לפני יום 29 בינואר 2015 ("פרויקט חדש"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע הפרויקט החדש, כמפורט בס"ק (ב) להלן. מובהר בזאת, כי התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות לא תחול על רכישת קרקע ו/או מבנה ו/או יזום בניה למגורים שנועדו לשימוש בעל השליטה ובני משפחתו ו/או על רכישת יחידות דיור ו/או מסחר ו/או משרדים לצרכי השקעה ו/או על רכישת קרקע לצורך מכירתה (להבדיל מייזום).

(ב) בעל השליטה התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו פרויקט חדש כהגדרתו בס"ק (א) לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הפרויקט החדש ו/או תשקיע בפרויקט החדש ("ההצעה"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר ידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך

¹ עד לחודש מאי 2014, מועד רכישת השליטה בחברה על ידי וויי-בוקס השקעות בע"מ, שהינה חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ובשליטה מלאה של מר יעקב גורסד, פעלה החברה כקרבן הון סיכון אשר התמקדה בהשקעה בתחום התעשייה. בסמוך למועד העברת השליטה בחברה כאמור, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר שינוי תחום פעילות החברה לתחום הנדל"ן. נוכח כך, הקימה החברה "מרכז רווח" לניהול החזקות החברה בניירות הערך של החברה בהייקון מערכות בע"מ ("הייקון" ו- "מרכז הרווח", בהתאמה). מרכז הרווח מנוהל עבור החברה על ידי בעלי השליטה הקודמים בחברה ומר יוחנן קורמן (אשר כיהן כדירקטור בחברה עובר להעברת השליטה כאמור), ובאחריותם, ללא כל תמורה מהחברה ועל פי שיקול דעתם הבלעדי, ובלבד שהחלטות כאמור לא יטילו חבות כלשהי על החברה, למעט חבות מס בגין מימוש.

עשרה ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך עשרה ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעל השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי החברה, יהיה רשאי בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה ו/או היזום חלף החברה.

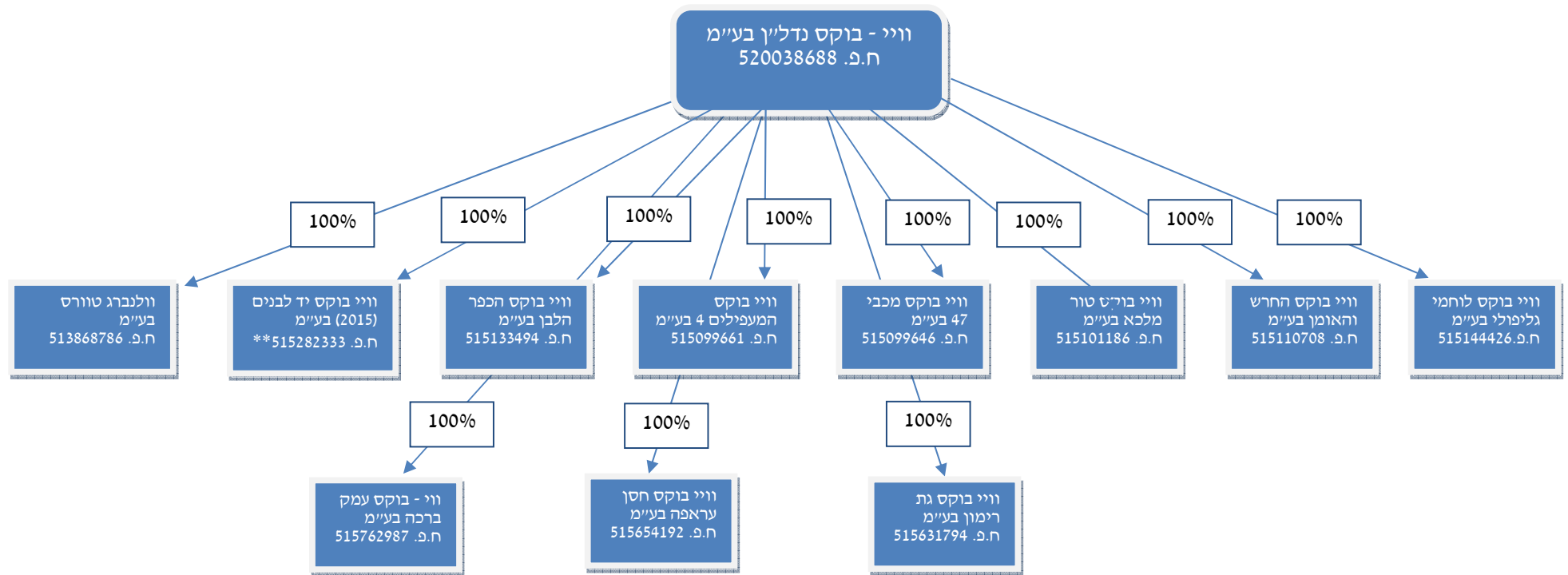
(ג) החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות.

(ד) התחייבות בעל השליטה לתחום את פעילותו כאמור לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ינתנו ללא תמורה.

(ה) הסדר תיחום הפעילות המתואר בסעיף 1.4 זה לעיל, יחול כל עוד ההתקשרות עם בעל השליטה בהסכם השירותים כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, הינה בתוקף. כל שינוי ו/או ביטול של הסדר תיחום הפעילות יהא כפוף לאישור בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות.

יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, לבעל השליטה קיימים עסקים נוספים בתחום פעילותה של החברה, אשר הוחל בהם קודם כניסתו לתוקף של הסדר תיחום הפעילות האמור, ובכלל זאת: בעלות (במישרין ובעקיפין) בפרויקטים שייזומם החל קודם כניסתו לתוקף של הסדר תיחום הפעילות וכן שותפות פיננסית בשיעור של 50% בחברה העוסקת בתחום פעילותה של החברה בישראל בהיקפים שאינם מהותיים ביחס להיקפי הפעילות של החברה.

1.5. להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד דוח זה :



** מבצעת את פרויקט יד לבנים ופרויקט המערכה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

2.1 השקעות בהון החברה

2.1.1 להלן יובא פירוט ההשקעות בהון החברה וכן עסקאות שנעשו במניותיה על ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה, החל מיום 1 בינואר 2019 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה:

תאריך	מהות	הרוכש/מוכר	כמות מניות	מחיר למניה (בש"ח)	סכום כולל (באלפי ש"ח)	הערות
2.9.2019	מימוש כתבי אופציה (סדרה 2).	יעקב גורסד	15,750,000	0.635	כ-10,001	-
אוקטובר 2019	רכישה מחוץ לבורסה	יעקב גורסד (עבור אנקור 770 בע"מ) ²	2,060,703	0.765-0.805	כ-1,590	שלוש עסקאות רכישה.
דצמבר 2019	רכישה מחוץ לבורסה	יעקב גורסד (עבור אנקור 770 בע"מ)	2,451,148	0.755-0.778	כ-1,894	שתי עסקאות רכישה.
יולי 2020	רכישה מחוץ לבורסה	יעקב גורסד (עבור אנקור 770 בע"מ)	2,244,901	0.53-0.515	כ-1,172	שתי עסקאות רכישה.
יולי 2020	רכישה מחוץ לבורסה	יהודה גורסד	415,365	0.54-0.515	כ-217	שתי עסקאות רכישה.
29.7.2020	רכישה מחוץ לבורסה	יוסף תורג'מן	370,370	0.54	כ-200	עסקת רכישה אחת.
18.8.2020	רכישה מחוץ לבורסה	יהודה גורסד	600,000	0.542	כ-325	עסקת רכישה אחת.
20.10.2020	מכירה מחוץ לבורסה	יעקב גורסד	600,000	0.54	324	עסקת מכירה אחת.
21.10.2020	רכישה מחוץ לבורסה	יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ	600,000	0.54	324	עסקת רכישה אחת.
27.10.2020	הנפקה פרטית	יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ	16,326,531	0.91	כ-14,857	לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.3.1 להלן.
29.10.2020	רכישה מחוץ לבורסה	770 אנקור בע"מ	1,200,000	0.532	כ-638.4	עסקת רכישה אחת.
13.1.2021	רכישה מחוץ לבורסה	יעקב גורסד	500,000	0.734	367	עסקת רכישה אחת.
19.1.2021	רכישה מחוץ לבורסה	יעקב גורסד	612,000	0.856	כ-523.9	עסקת רכישה אחת.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1 במהלך השנתיים האחרונות לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

3.2 נכון למועד זה, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

3.3 במסגרת הנפקת אגרות החוב של החברה, מחודש פברואר 2017, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) עד לתום 24 חודשים ממועד ההנפקה ("תקופת ההגבלה"), למעט ביחס לכל תמורה שתנבע לחברה מעת לעת כתוצאה מהחזקותיה בהייקון, אותה תהא החברה רשאית לחלק כדיבידנד במלואה. לאחר תקופת ההגבלה, התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי

² חברת 770 אנקור בע"מ הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ומחזיקה את מניות החברה בנאמנות עבור שותפות שהשותפים בה הינם, בין היתר, ה"ה יעקב גורסד, שרה ויינשטיין, יהודה גורסד, יוסף תורג'מן ואלדד ארוטש ("השותפות"). יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשותפות הינו מר יעקב גורסד.

אגרות החוב, שלא לבצע חלוקה כאמור, באיזה מהמקרים המפורטים בסעיף 19.3 לשטר הנאמנות אשר נחתם ביום 26 בפברואר 2017 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב ("שטר הנאמנות"), לרבות מצב שבו ככל שתתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים האמורים כתוצאה ממנה. לפרטים נוספים, ראו שטר הנאמנות אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-019518).

בהקשר זה יובהר, כי ביום 13 בדצמבר 2020, ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה (אסמכתא: 2020-01-127126) ועל כן, נכון למועד דוח זה, לא חלות על החברה מגבלות חיצוניות³ כלשהן ביחס לחלוקת דיבידנדים.

3.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה עומדת על סך של 20,539 אלפי ש"ח.

³ בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי

4.1 להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מבין השנים 2018-2020 (באלפי ש"ח):

לשנת 2018	לשנת 2019	לשנת 2020	
10,572	55,159	130,650	הכנסות מחיצוניים ⁴
0	0	0	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
10,572	55,159	130,650	סך הכל הכנסות
0	0	0	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
20,272	57,306	105,267	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
0	0	0	סך עלויות אשר מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
20,272	57,306	105,267	סך הכל עלויות
(13,875)	(4,844)	25,383	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
4,175	2,697	(19)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(2,838)	7,995	39,034	סך רווח (הפסד) תפעולי
548,326	569,522	636,767	סך נכסים במאזן
345,478	363,662	417,163	סך התחייבויות במאזן

להסברים ופרטים נוספים בדבר ההתפתחויות שחלו בכל אחד מהנתונים המובאים לעיל, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון המצורף להלן בחלק השני לדוח זה.

⁴ הכנסות מחיצוניים – הכנסות שאינן מתחומי פעילות אחרים בחברה.

5. סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה

נכון למועד דוח זה פועלת החברה, בין היתר באמצעות חברות בנות, בענף הנדל"ן, כאשר עיקר עיסוקה הינו ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים, משרדים ומסחר, לרבות במסגרת "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38" ("תמא 38") ועסקאות "פינוי בינוי", וכן פרויקט אחד להקמת מתקן אירוח מלונאי. כמו כן, פועלת החברה לרכישה של נכסי מקרקעין מעת לעת בהתאם להזדמנויות עסקיות והפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן.

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף 5 זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

5.1 השפעות מגיפת הקורונה

בתחילת שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 שלושה סגרים שכללו מגבלות חמורות על תנועה והתקהלות, תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי.

לקראת סוף חודש דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד הנגיף. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל.

יצוין, כי מאז החלה התפשטות המגיפה פועלת החברה לשמירה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על ידה.

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך, בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשלכות על פעילותה העסקית, אשר תלויות, בין היתר, ביכולת ההתמודדות עם הנגיף, לרבות יעילות החיסונים כנגד מוטציות ו/או זנים חדשים של הנגיף; היקף ומשך ההגבלות על הפעילות העסקית והיקף השלכותיהן על הפעילות במשק; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב.

במהלך תקופת הדוח וכחלק מההשלכות המגיפה, צומצמה הפעילות העסקית במשק והוא נכנס למיתון/האטה כלכלית. יחד עם זאת, לאחרונה ניכרת התאוששות מסוימת במדדים הכלכליים.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ואיכות נכסיה, יאפשרו לה להמשיך ולהתמודד בצורה נאותה עם השפעות המשבר, לרבות השפעות עתידיות, ככל שתתרחשנה. עם זאת, החרפה במשבר עד כדי חזרתו של מיתון ארוך טווח בארץ, ככל שיקרה, עשויה להשפיע על פעילותה העסקית של החברה. השפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים, שיווק הפרויקטים והתקדמות ביצועם.

החברה ממשיכה לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינויים בקצב התקדמות הפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה – בדגש על פרויקטי נדל"ן מניב בסגמנט משרדים, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה.

לפרטים נוספים אודות השפעת מגפת הקורונה על החברה, ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון של החברה.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך משבר הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות החברה במסגרת דיווחיה לגבי תוצאות פעילותה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, וכן עשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפרץ הנגיף, הטלת מגבלות על הפעילות העסקית במשק, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ ובעולם.

5.2 כללי

5.2.1 מצב המשק⁵

על אף שמדינת ישראל הגיעה למשבר הקורונה במצב כלכלי טוב יחסית, המשבר נתן אותותיו במספר מישורים. בעוד השנים 2018-2019 אופיינו במגמת צמיחה במשק הישראלי, כאשר שיעורי צמיחת המשק עמדו על 3.3% ו- 3.9%, בהתאמה, שנת 2020 הסתכמה בהתכווצות המשק בשיעור של 2.5%. כמו כן, בניגוד לעלייה בצריכה הפרטית בשנים 2018-2019 בשיעור של כ- 3.9%, ירדה ההוצאה לצריכה פרטית בשנת 2020 בשיעור של 9.5% בשנת 2020. הייצוא בשנת 2020 ירד בשיעור של כ- 3% בשנת 2020, לעומת עלייה של 4.7% בשנת 2019.

לאור התפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו, שוק העבודה בשנת 2020 התאפיין בשיעור אבטלה גבוה במיוחד כך ששיעור הבלתי מועסקים עמד על 4.5%, בעוד שיעור האבטלה הרחב⁶ עמד על כ- 18%, לעומת שיעורי אבטלה נמוכים של כ- 3.3% בשנת 2019, ושיעור של כ- 4% בשנת 2018.

ישראל מושפעת במידה רבה מהתפתחויות בכלכלה העולמית. הכלכלה הגלובאלית, בשנים 2018 ו- 2019 מאופיינת בהאטה שבבסיסה עומדת, ככל הנראה, מלחמת הסחר שבין ארה"ב וסין. במהלך שנת 2018 העלתה סוכנות דירוג האשראי S&P את דירוג האשראי של ישראל מרמה של (+A) לרמה של (-AA), שהנו דירוג האשראי הגבוה ביותר של ישראל אי פעם. הסיבות העיקריות להעלאת הדירוג כאמור, הן יחס החוב הנמוך של ישראל (שירד בעשור האחרון מ- 70% ל- 60%) וקצב הצמיחה הגבוה של ישראל בעשור האחרון אשר היה גבוה מקצב הצמיחה של המדינות בקבוצת הדירוג הישנה.

⁵ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: WWW.BOL.ORG.IL, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: WWW.CBS.GOV.IL, על-ידי משרד האוצר בכתובת: WWW.GOV.IL/HE/DEPARTMENTS/MINISTRY_OF_FINANCE ועל-ידי סוכנות הדירוג S&P בכתובת: WWW.MAALOT.CO.IL.

⁶ מבוסס על נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר, לרבעון הרביעי ולשנת 2020, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/036/20_21_036b.pdf; שיעור האבטלה הרחב כולל, בין היתר, את (א) שיעור הלא משתתפים בכוח העבודה שהפסיקו לעבוד עקב פיטורים או סגירת מקום עבודתם החל מחודש מרץ 2020; (ב) שיעור המועסקים שנעדרו זמנית מעבודתם כל השבוע עקב סיבות הקשורות בנגיף הקורונה; וכן (ג) שיעור המובטלים.

בחדש נובמבר 2020, אישרה S&P את דירוג האשראי של ישראל, כאמור לעיל, עם תחזית יציבה. על-פי דוח הדירוג של S&P, התחזית היציבה משקפת, בין היתר, איזון בין סיכונים מגפת הקורונה לבין חוסנה של הכלכלה הישראלית. עם זאת, סברה סוכנות הדירוג כי הסיכון הפיסקאלי בטווח הבינוני גדל לאור המשבר הפוליטי המתמשך במדינה. בשנת 2018, העלה בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק בשיעור של כ- 0.15%, לרמה של 0.25% - שיעור ריבית שעדיין נחשב נמוך מאוד מבחינה היסטורית, זאת לאחר העלאות ריבית שחלו במשק האמריקאי ולאחר 3.5 שנים שבהן הריבית הבסיסית בישראל עמדה על 0.1%. במהלך שנת 2019, נותר שיעור הריבית הבסיסית במשק בשיעור של 0.25%. עקב משבר הקורונה, הוריד בנק ישראל את גובה הריבית במשק בשנת 2020 לשיעור של 0.1%, כאשר במהלך המחצית השנייה של שנת 2020, נותרה הריבית ללא שינוי.

שיעור האינפלציה במשק הישראלי בשנת 2020 עמד על כ- 0.7%, מתחת לגבול התחתון של יעד האינפלציה שקבעה ממשלת ישראל. על פי תחזיות אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2021 על שיעור של 0.3%.

מומחים מעריכים, כי שנת 2021 צפויה לעמוד בסימן צמיחה כלכלית, אשר תלויה, בין היתר, ביכולת להשתלט על המגיפה ולצמצם את המגבלות על הפעילות הכלכלית במשק. להערכת החברה, איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לחברות דומות בענף, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי העומדות לרשותה, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השלכותיו של משבר הקורונה על הכלכלה העולמית או המקומית ובכלל זה עם הרעה נוספת במצב הכלכלה העולמית או המקומית, להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

5.2.2 המצב הביטחוני-מדיני בישראל⁷

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. גם במישור הביטחוני-מדיני שנת 2020 הושפעה בעיקר ממשבר הקורונה אשר הוביל גורמים עוינים לעסוק בעיקר בענייניהם הפנימיים. כך למשל, ברצועת עזה, ניכר כי המשבר הכלכלי ומגפת הקורונה גורמים לגורמי השלטון ברצועה לנסות להגיע להבנות עם ישראל במטרה לשפר את מצבם הכלכלי והבריאותי.

בשנת 2020, נהנתה ישראל משקט יחסי לאורך גבולותיה, ובמקביל, ניצלה הזדמנויות לקידום נורמליזציה עם מספר מדינות במזרח התיכון. על אף השקט היחסי, המשיכה מדינת ישראל להתמודד עם אתגרים ביטחוניים מהותיים וביניהם, מאמציה של איראן להשגת נשק גרעיני על רקע בחירתו של ביידן לנשיאות ארה"ב, ומאמציה להתבסס במדינות אויב השוכנות בגבולה הצפוני של ישראל וכן פעילותו של ארגון הטרור חיזבאללה.

במישור המדיני, ישראל חווה משבר פוליטי מתמשך המתבטא בכישלון בהקמת ממשלה וארבעה סבבי בחירות לכנסת. המשבר הפוליטי מגביל את יכולתם של משרדי הממשלה לתפקד באופן שוטף ואת יכולתה של הממשלה לקבל החלטות בנושאים חיוניים.

החמרה בגורמים אלה עלולה לפגוע בצמיחה, בפעילות המשק וביציבותו, ובכלל זאת בתחומי פעילותה של החברה. אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של מתיחות ביטחונית באזור ושל העדר היציבות הפוליטית כאמור, על המשק הישראלי בכלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

⁷ המכון למחקרי ביטחון לאומי, הערכה אסטרטגית לישראל 2020-2021.

5.2.3 מדד תשומות הבנייה

מדד מחירי תשומות בבנייה למגורים עלה בשנת 2020 בשיעור של 0.5%, שיעור נמוך בהשוואה לעליות במדד זה בשנים 2018-2019.⁸

5.2.4 תנאי מימון ושוק ההון⁹

בשנים האחרונות, על רקע המשך הצמיחה במשק וסביבת הריבית הנמוכה, ישנו גידול משמעותי בשוק האשראי החוץ בנקאי. בחודש ספטמבר 2019, פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, חוזר לפיו תוגדל תקרת ההשקעה של הלוואות המועמדות על-ידי גופים מוסדיים, בשיתוף פעולה עם גורמים חוץ-בנקאיים. החלטה זו, מאפשרת, בין היתר, הזרמת אשראי לעסקים קטנים ובינוניים. בהשוואה לשנים שלפני המשבר, נרשמה ירידה בפעילות האשראי החוץ בנקאי בשנת 2020, אשר נבעה, בין היתר, מצמצום מקורות המימון שהועמדו לטובת גופים אלה.

המחצית הראשונה של שנת 2020 התאפיינה בירידות חדות בשווקים הפיננסיים העולמיים וגם בישראל שמקורם באי הוודאות באשר להשפעת מגיפת הקורונה ולמשכה. אף על פי כן, במחצית השנייה של שנת 2020, נשמרה יציבות יחסית בשווקים הפיננסיים ואף תועדו עליות שערים, בין היתר, לאור חיסון האוכלוסייה כנגד הנגיף. בשנת 2020 עלה מדד ת"א-90 בשיעור של כ-10%, לאחר עלייה של כ-40.3% בשנת 2019. מדד ת"א-35 ירד בשיעור של כ-13%, לאחר עלייה של כ-15% בשנת 2019. מדד ת"א נדל"ן עלה בשנת 2020 בכ-13%, לאחר עלייה של כ-73.2% בשנת 2019. בדומה למגמה הגלובלית ולמסחר בשוק המניות, שוק אגרות החוב התאפיין גם הוא בתנודתיות רבה בשנת 2020 אך לאורך השנה חזרו אגרות החוב להיסחר ברמה דומה לזו שהייתה עובר למשבר הקורונה. יצוין, כי במסגרת צעדי המדיניות המוניטרית שננקטו, הגדיל בנק ישראל את היקף הרכישות של אגרות החוב הממשלתיות עד לסכום של 85 מיליארד ש"ח. צעדים כגון זה, אפשרו לשוק ההון לשמור על יציבות ממדי הנכסים הפיננסיים ולתמוך בפעילות הכלכלית במשק.

על מנת לתמוך את פעילות ענף הנדל"ן והבינוי, עדכן המפקח על הבנקים בשנת 2020 את ההוראות המגבילות את הבנקים בישראל במתן אשראי לענף הבנייה, כדלקמן: (א) הוארך תוקפה של ההקלה שאפשרה לבנקים להגדיל את החשיפה לענף בינוי ונדל"ן ל-22%, עד לשנת 2025; (ב) סף מגבלת החשיפה לענף בינוי ונדל"ן עלה ל-26% מהיקף תיק האשראי ולמשך תקופה של חמש שנים.

הפעילות בשוק ההון נתונה לתנודתיות עקב השפעת גורמים פוליטיים, פסיכולוגיים וכלכליים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה ו/או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות אגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. לפיכך, תנודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה ועל האפשרויות שיעמדו לרשותה לגיוס מימון נוסף בשוק ההון, ובעקיפין על רכישת נכסים נוספים ועל תוצאותיה העסקיות.

⁸ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

⁹ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה, בכתובת: www.tase.co.il; על-ידי אגף הכלכלן הראשי, משרד האוצר, בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/ministry_of_finance; ועל-ידי בנק ישראל, בכתובת: www.bio.org.il.

5.3 להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה :

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
337	354	385	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר) ⁽¹⁾
37,994	39,121	40,337	תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב) ⁽²⁾
5.96%	4.97%	(2.5%)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
3.92%	2.97%	(4.2%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
0.8%	0.6%	(0.7%)	שיעור אינפלציה ⁽³⁾
2.29%	0.96%	0.65%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽⁴⁾
AA- (אג"ח חו"ל)	AA- (אג"ח חו"ל)	AA-	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג S&P) ⁽⁵⁾
AA- (אג"ח מקומי)	AA- (אג"ח מקומי)	AA-	
3.74	3.45	3.21	שע"ח של מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה ⁽³⁴⁴⁾

(1) פרסום הלמ"ס : <http://www.cbs.gov.il>

(2) המכון הישראלי לדמוקרטיה : <https://www.idi.org.il/policy/world-comparison/indexes/gross-domestic-product>

(3) בנק ישראל : <http://www.boi.org.il>

(4) תשואת שחר ל-10 שנים ע"פ פרסום באתר בנק ישראל – לוח שיעורי התשואה הנומינלית לפדיון של אג"ח לא-צמודות בריבית קבועה (שחר).

(5) על פי החשב הכללי - היחידה לניהול חוב ממשלתי וכן דו"ח S&P לדירוג מדינת ישראל.

5.4 שוק הנדל"ן למגורים בישראל

בשנים האחרונות ננקטו על ידי משרדי הממשלה השונים פעולות רבות במטרה לייצב ו/או למתן את עליות המחירים החדות שחלו במחירי הדירות בישראל בשנים האחרונות, וביניהן :

- א. הטלת מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים ;
- ב. ננקטו מספר פעולות על ידי המפקח על הבנקים ובנק ישראל אשר הביאו להחמרת תנאי ההלוואות הניתלות לצורך רכישת דירות, ובין היתר הגדלת שיעור רזרבות ההון שמקצים הבנקים בגין הלוואות משכנתא מסוימות ; הגבלת שיעור ההחזר החודשי מתוך ההכנסה הפנויה ; התייקרות ריבית המשכנתאות באופן משמעותי לעומת ריבית המשכנתאות שנהגה לפני מספר שנים, וזאת על אף שלא חל עליה מקבילה בריבית הבסיסית של בנק ישראל ; הקטנת שיעור המימון המרבי שהבנקים יוכלו להעמיד לרוכשי הדירות להשקעה לשיעור של 50% משווי הנכס ;
- ג. החלטת ממשלה אודות שיווק יחידות דיור במתכונת "מחיר מטר" ¹⁰. התכנית מציעה דירת מגורים שתיבנה במסגרת פרויקטים ייעודיים, בשטח של 60 מ"ר עד 150 מ"ר, אשר מחירה ייקבע במכרז, ויהיה נמוך ממחיר השוק באזור הפרויקט הרלבנטי בכ- 20% ;
- ד. הרפורמה בתכנון, רישוי ובנייה (המכונה "רפורמת המרפסות"), שמטרתה ייעול וקיצור ההליכים הבירוקרטיים בתחום ¹¹ ;
- ה. "פרויקט הדיור הלאומי" המאפשר לאשר הליכי תכנון ובנייה ב"נתיב מהיר", ביחס לתכניות המוגשות בידי מספר רשויות לגבי מתחמים שיש בהם פוטנציאל לבניית 500 יחידות דיור לפחות ;

¹⁰ להרחבה ראו :

http://www.moch.gov.il/Gov_Decisions/Pages/GovDecision.aspx?ListID=f33e0a4b-aa35-4b12-912e-d271a6476a11&WebId=fe384cf7-21cd-49eb-8bbb-71ed64f47de0&ItemID=537

¹¹ חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014.

1. אימוץ תכנית "מחיר למשתכן" במסגרתה שווקו קרקעות מדינה לקבלנים באמצעות מחיר קבוע לקרקע המשקף הנחה של עשרות אחוזים ממחירן הריאלי, אשר בהתאם לתנאי התכנית, עתידה להתגלגל לרוכשי הדירות הזכאים על פי התכנית (דוגמת זוגות צעירים, רווקים מעל גיל 35 שאין בבעלותם דירה וכיו"ב) ולשקף הנחה בת עשרות אחוזים ממחירן הריאלי של הדירות הנמכרות במסגרת התכנית;

2. אימוץ תכנית "דיור במחיר מופחת" אשר צפויה להחליף את תכנית "מחיר למשתכן". התוכנית כוללת, בין היתר, הנחות משמעותיות ברכישת דירות לזכאים. ככלל, ישראל תחולק לשלושה אזורים, אשר השיווק בהם יבוצע בשיטות שונות במטרה לאפשר מגוון פתרונות דיור במחיר מופחת.

האטה מסוימת נרשמה בשוק הדיור למגורים בשנת 2020, בין היתר, לאור העדר הוודאות הכלכלית והמגבלות שהטילה הממשלה. מסקירה של בנק ישראל עולה, כי המשבר פגע בצד הביקוש לדירות במהלך שנת 2020, ובצד ההיצע אשר יושפע בטווח הבינוני. בסיכום שנתי, מספר עסקאות הנדל"ן בשנת 2020 עמד על כ- 107 אלף עסקאות, ירידה של 2% בהשוואה לשנת 2019. מספר העסקאות בשוק החופשי לא השתנה בהשוואה לשנת 2019, ועמד כל 93 אלף בלבד. בנוסף לכך, בשנת 2020 נמכרו כ- 39 אלף דירות חדשות (לרבות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"), מספר אשר משקף קיטון של כ- 1% בהשוואה לשנת 2019.¹²

במסגרת ההתמודדות עם הקשיים בשוק הדיור ובמטרה לעודד משקיעים לחזור לשוק הנדל"ן, אישרה ועדת הכספים של הכנסת בחודש יולי 2020, את הפחתת שיעור מס הרכישה למשקיעים, לשיעור שינוע בין 5% ל- 10%. שיא כל הזמנים בהיקף נטילת משכנתאות נרשם בשנת 2020, אשר מיוחס, בין היתר, להפחתת מס הרכישה כאמור.

בנוסף לכך, בעוד בעשור האחרון הפיקוח על הבנקים נקט בצעדים מקרו-יציבותיים בשוק הדיור וביניהם, הגבלת חלקה של ההלוואה לדיור בריבית משתנה מסך ההלוואה. לנוכח התפתחויות בשוק הדיור, מצא לנכון המפקח על הבנקים להקל על לוויים נוטלי משכנתאות ופרסם בחודש דצמבר 2020, הוראה בדבר ביטול הגבלת רכיב הפריים בתמהיל המשכנתא, לפיה, לפחות שליש מסך המשכנתא יינתן בריבית קבועה, בעוד שני השלישים האחרים יוותרו לבחירת הלוויים ללא הגבלה. על אף שטרם מומשה כנדרש, יישום הוראת המפקח עשויה להוזיל את עלות המשכנתא ובכך להגדיל את הביקוש לרכישת דירות.

יצוין, כי מהשוואת העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2020 - דצמבר 2020, לעומת אוקטובר 2020 - נובמבר 2020, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב- 0.9%.¹³ כמו כן, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2020 - דצמבר 2020, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2019 - דצמבר 2019, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב- 4.4%.¹⁴

כל התייחסות בקשר להערכות החברה לעיל, בקשר לגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל

¹² נלקח מאתר משרד האוצר, להרחבה ראו: <https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=0&limit=10&subject=01>.

¹³ על-פי הודעת הלמ"ס מיום 15 בפברואר 2021, הנתון אינו סופי הואיל וישנן עסקאות שטרם דווחו.

¹⁴ נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להרחבה ראו: http://cbs.gov.il/reader/cw_usr_view_SHTML?ID=465.

שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, בריאותיים, פוליטיים או מקרו כלכליים, וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מאשר בעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 22 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד

6. פעילות נדל"ן יזמי

6.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.1.1 מבנה הפעילות

ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל כוללת מספר שלבים כדלקמן: איתור קרקעות/פרויקטים בתחום התמ"א ובדיקת כדאיות לרכישתן/להשקעה בהם בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; רכישת המקרקעין/התקשרות בהסכמי תמ"א עם הדיירים הנוכחיים והשבחת המקרקעין/הפרויקט בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה; ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

יובהר, כי למועד פרסום הדוח, מרבית הפרויקטים של הקבוצה מצויים בשלבים מקדמיים ולפיכך, למעט ביחס לפרויקט החרש והאומן (אודותיו יפורט בסעיפים 6.2.3 ו- 6.5.2 להלן) המצוי בשלבי הקמה ושיווק מתקדמים, ביחס ליתר הפרויקטים, טרם התקשרו חברות הקבוצה בהסכמים עם קבלנים מבצעים וטרם הוחל בשיווק יח"ד. יצוין, כי למעט הסכם הליווי הבנקאי שנחתם ביחס לפרויקט החרש והאומן, הסכמי מימון קרקע אשר נחתמו ביחס לרכישת הקרקעות בפרויקט הכפר הלבן בחדרה, בפרויקט הבית הסקוטי ביפו ובפרויקט גת רימון בתל אביב, אודותיהם יפורט בהרחבה בסעיפים 6.5.1 ו-0 להלן, בהתאמה, טרם קיבלו חברות הקבוצה מימון לפרויקטים.

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע בעיקר מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מרמת הביקושים בתחום וממגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

התחום מאופיין בקשת רחבה של גופים המתכננים, יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגוון שימושים. חלק מהחברות בענף גם בונות את הפרויקטים וגם משווקות אותם, בעוד חלק מהחברות מתמחות רק באחד משני השלבים העיקריים כאמור. הענף מתאפיין במספר יזמים גדולים, המוציאים אל הפועל פרויקטים גדולים בפריסה ארצית וחשיפה פיננסית גבוהה, לצד יזמים/קבלנים קטנים יותר הפועלים בפריסה מקומית.

החשיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות:

א. מדובר בתחום שהינו עתיר הון - כלומר, ההשקעה הראשונית הנדרשת הינה בד"כ מהותית (יצוין, כי תחום התמ"א כמו גם עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי מאופיינים בכך שההשקעה המהותית הנדרשת הינה רק עם קבלת היתר בנייה ולא לפני כן).

ב. היות ומדובר בפרויקטים שהינם על פי רוב ארוכי טווח, הרי שבעת בניית הפרויקטים, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת מכירת הפרויקט באופן שיכסה את כלל העלויות הגבוהות תוך השארת רווח ליזם, עובדה שיוצרת חוסר וודאות וחשיפה פיננסית משמעותית.

כמו כן, לעיתים, בזמני שפל כלכליים, גופים מממנים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, כך שנדרש להציג הון עצמי גבוה ומכירות מתקדמות לשם גיוס מימון והוצאת הפרויקטים אל הפועל.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת, בין במישרין ובין באמצעות חברות הפרויקט¹⁵ (ביחד עם החברה, "הקבוצה"), באזורים שונים ברחבי הארץ כאשר העיקריים שבהם הינם תל אביב-יפו וחדרה, ולצד איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים, מקדמת החברה פרויקטים בתחומי המגורים הן באמצעות רכישת קרקעות והן באמצעות ביצוע עסקאות קומבינציה, לרבות פרויקטים של תמ"א 38 ופרויקטי "פינוי בינוי". עיקר השימושים נשוא הפרויקטים השונים של החברה, הינו מגורים, משרדים ומלונאות.

6.1.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

לפרטים ראה סעיף 5 לעיל.

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

להלן יפורטו מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי (לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום התמ"א, הנכלל בתחום זה, ראה סעיף 6.2.7 להלן):

א. הליכי תכנון ובנייה - הקמת פרויקט על קרקע תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. בהתאם לתב"ע, הקבוצה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבנייה והכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבנייה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר").

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה") הינו החוק העיקרי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון והבנייה בישראל, הן ברמה האזורית והן ברמה הארצית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תכניות המתאר, שימור אתרים, סלילת דרכים, כלל

¹⁵ חברות בנות שהינן בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("חברות הפרויקט"), אשר מקבלות שירותי ניהול מהחברה, כאשר בחלק מהפרויקטים ערבה החברה להתחייבויות חברת הפרויקט.

סדרי הרישוי וכיו"ב. בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 255-203 לחוק התכנון והבניה. הפעילות היזמית מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

בשנים האחרונות, לאור הרצון להגדיל את היצע יחידות הדיור, פורסמו הקלות לזמן קצוב לפיהן הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט מסוים, בין אם הגדלה כאמור תהיה באמצעות תוספת זכויות בניה ובין אם לאו ("הקלות שב"ס-כחלון"). יצוין, כי תוקפן של הקלות שב"ס-כחלון פג בחודש יוני 2020, בד בבד עם התקנת תקנות לפיהן, ניתן יהיה לאשר בקשות שהוגשו עד לפקיעת ההקלות. בהתאם לכך, להערכת החברה, פקיעתן של הקלות שב"ס-כחלון לא עתידה להשפיע על זכויות הבניה בפרויקטים של החברה ובכלל זה, בפרויקט הכפר הלבן.

ב. בניית הפרויקטים - הבנייה בישראל כפופה למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בנייה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבנייה. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה.

ג. קבלת אישורי רשויות ופיקוח מצד הרשויות השונות - הקבוצה נדרשת לקבל מהרשויות הרלוונטיות אישורים המהווים תנאי לאכלוס שטחים, לרבות אישור ועדה מקומית, אישור כיבוי אש ואישורים הנוגעים לאיכות הסביבה.

ד. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. להגדלת התעריפים כאמור השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים.

ה. רישוי קבלנים - הקבוצה נדרשת להתקשר עם קבלני ביצוע אשר עומדים, על פי הצהרתם, בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ("חוק רישום קבלנים"). חוק רישום קבלנים קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כן קובע החוק מהם התנאים לצורך רישום אדם כקבלן מורשה.

ו. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - הקבוצה כפופה להוראות לעניין חבות תשלום מס שבח במקרה של מכירת נכסים, ומס רכישה, במקרה של רכישת נכסים.

ז. רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") - מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, באופן שחלקם מוחכרים בחכירה ארוכת שנים. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ"י. חכירה של מקרקעי רמ"י כרוכה לרוב בתשלומים שוטפים או חד פעמיים, לרבות דמי חכירה ודמי היוון, דמי היתר ודמי הסכמה וכן בהתחייבות לפתח את אזור הפרויקט מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין הצדדים.

חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 מסדיר את סמכויותיה ותפקידה של רשות מקרקעי ישראל לניהול קרקעות המדינה; שיווק הקרקעות; הקצאת הקרקעות למגוון מטרות שונות; שמירת זכויותיהם של בעלי מקרקעין וכיו"ב.

ח. התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי יחידות תהיה הקבוצה כפופה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לרוכשים ולליקויים אפשריים שיתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם לאחת הדרכים המנויות בחקיקה ובכלל אלה בחוק המכר וחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974.

ט. חוקים עיקריים נוספים להם כפופה הפעילות היוזמית:

חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975; חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958; חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972; פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961; פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968; חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992; וחוק העתיקות, התשל"ח-1978.

6.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות היוזמית הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה לאור היקפם הכספי הגדול וכן מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובנייה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים.

6.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי (למעט בחלק מפרויקטי התמ"א בהם בגלל אופי ו/או היקפי הפרויקטים הצורך בהון עצמי הינו קטן יותר), איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי. מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים, בעלי הדירות הקיימות (בפרויקטי תמ"א) ורשויות, אף הן מהוות מחסום יציאה עיקרי.

6.1.6 מבנה התחרות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה ו/או איתור פרויקטים לביצוע תמ"א 38, והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכיו"ב. התחרות קיימת הן מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול (כגון: "שיכון ובינוי", "אפריקה ישראל", "אזורים" וכדומה), הן מצד חברות יזמיות קטנות הפועלות באזורים גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק הדירות "יד שנייה". מבנה הענף מבוזר מאוד ולהערכת הקבוצה אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח משמעותי בתחום פעילות זה. היקף הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבנייה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בנייה, כמו גם באיתור פרויקטים לביצוע תמ"א 38.

החברה נהנית מניסיון רב של בעל השליטה בחברה, בשרשור סופי, בתחום הנדל"ן, הפועל החל משנת 2000 בתחום הנדל"ן היזמי והמניב בצרפת והחל משנת 2005 ועד היום בשוק הישראלי. השם הטוב והמוניטין שצבר בעל השליטה (בין במישרין ובין באמצעות בעלת השליטה בחברה) בענף הנדל"ן ובמערכת הפיננסית הישראלית, תומכים במעמד החברה בענף הנדל"ן ומסייעים לה בתחרות מול השחקנים המובילים בשוק הישראלי.

תחרות סביבתית - סמיכות גיאוגרפית בין פרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה לבין פרויקטים אחרים בתחום, יוצרים מימד נוסף של תחרות. לדוגמא, התוצר הסופי של פרויקטים במסגרת תמ"א 38 הינו מלאי דירות למכירה אשר עומדות בתחרות מול מלאי שוק הדירות למכירה בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים של החברה. בנוסף, פרויקטים של תמ"א 38 מצויים באזורים בהם אושרה התחדשות עירונית, ולפיכך לצד פרויקטים של החברה מצויים פרויקטים נוספים.

כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון אפשרות של רכישת דירה "יד שנייה" ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה חדשה.

יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים, הן בהיבט מיקומם והן בהיבט כדאיותם עבור לקוחותיה הפוטנציאליים.

6.1.7 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

את פעילותה היזמית מבצעת הקבוצה באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירות נוספים, כאשר ההתקשרויות המהותיות ביותר הינן התקשרויות בהסכמים עם הקבלנים הראשיים לבניית הפרויקטים. למועד פרסום הדוח, למעט ביחס לפרויקט החרש והאומן, אודותיו יפורט בסעיף 6.2.3 להלן, טרם התקשרה הקבוצה עם קבלנים מבצעים כאמור.

6.1.8 מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות החברה ברכישת נכסים הינה איתור נכסים אטרקטיביים לחברה ו/או עתודות קרקע במרכז הארץ, אשר הינן זמינות לבנייה ובעלות תב"ע בתוקף.

בתהליך איתור הקרקעות ביזמות בנייה למגורים, החברה תרה אחר קרקעות עם זכויות בנייה ליח"ד רבות ככל הניתן המאפשרות חלוקה נכונה של תקורות הפרויקט על פני יחידות הדיוור בפרויקט, אשר תענינה על הצורך בפיזור הגאוגרפי של הפרויקטים השונים. במסגרת זו החברה מגישה לעיתים, במהלך העסקים הרגיל, הצעות במכרזים ובמסגרת זו מעמידה ערבויות בנקאיות, כנדרש במכרזים אלו.

החברה שמה דגש על איתור קרקעות עם תב"ע תקפה המאפשרת תכנון ובניית יח"ד בתקציב שפונה לקהל יעד רחב ככל שניתן.

בנוסף, החברה מעדיפה להתקשר בהסכמים בהם היא נדרשת להעמיד את מירב ההון העצמי בסמוך ככל הניתן למועד קבלת היתרי הבנייה והבנייה עצמה, ובכלל זאת עסקאות קומבינציה, תמ"א 38 ועסקאות פינוי בינוי.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת השקעה בנדל"ן מניב ובלבד שיכלול מרכיב יזמות. ככלל, השקעות בתחום זה יעשו כאשר קיימים אינדיקטורים המצביעים על פוטנציאל השבחה ממשית של הנכסים, אשר עתיד לשפר משמעותית את תשואת הנכס, דוגמת זכויות בנייה נוספות בלתי מנוצלות לנכס.

מימון הפרויקטים צפוי להתבצע מהון עצמי, גיוס חוב וליווי בנקאי, כמקובל.

6.2 תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בפעילות הנדל"ן היזמי

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בפעילות הנדל"ן היזמי, בהם התקשרה החברה למועד הדוח (31 בדצמבר 2020):

6.2.1 פרויקט הכפר הלבן

בבעלותה של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט") שלושה מתחמי מקרקעין בשטח כולל של כ- 137 דונם, ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה¹⁶ (בסעיף זה: "המקרקעין"). להלן יובאו פרטים אודות שלושת המתחמים¹⁷:

מתחם	שטח המתחם במ"ר ¹⁸	מספר יח"ד ¹⁹	התמורה – ללא מע"מ ²⁰
א'	61,988	188 (בנייה רוויה)	56,400 אלפי ש"ח
ב'	31,125	90 (בנייה רוויה)	27,000 אלפי ש"ח
ג'	43,787	142 (בנייה רוויה)	42,600 אלפי ש"ח

¹⁶ הידועים כיום כגוש 12729 חלקות 53-58, 72-77 ו- 59-71.

¹⁷ יובהר, כי למרות העובדה שפרויקט זה עתיד להיבנות על שלושה מתחמי קרקע נפרדים, בראיית החברה מדובר בפרויקט אחד לבנייה רוויה וצמודי קרקע העתיד להכיל למעלה מ-500 יחידות דיור, וכך גם התכנון לפרויקט זה הינו תכנון אחד. עם זאת, נוכח גודלו של הפרויקט, קיימת לחברה בעתיד הגמישות לבצע את הפרויקט בהדרגה, אך החלטה כאמור תתקבל רק בעת קבלת היתרי הבנייה ותלויה בנסיבות השוק, בתוצאות שיווק הפרויקט, באפשרויות המימון וכד'.

¹⁸ יובהר, כי שטחי המתחמים המתוארים לעיל הינם שטח הכולל בתוכו שטחי פארק, שטחים ציבוריים וכד'.

¹⁹ בהתאם לתב"ע חד 1135 ולפני הקלות.

²⁰ לסכום התמורה המפורט בטבלה, התווספו תשלומי ריבית בשיעורים שנתיים של בין 2.2% ל- 4% בגין התקופה שממועד חתימת הסכם האופציה לרכישת המקרקעין ועד למועד תשלום התמורה בפועל.

יצוין, כי חברת הפרויקט התחייבה לשאת בעלויות הפיתוח של השטח, אשר נכון למועד הדוח הינו נעדר תשתיות²¹, וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיתוח שייחתם עם עיריית חדרה²². עלויות הפיתוח כאמור נאמדות, נכון למועד דוח זה בכ-30 מיליון ש"ח.

יצוין, כי בחודשים דצמבר 2015 ויוני 2017, התקבלו מאת עיריית חדרה שומות היטלי השבחה בסך כולל של כ-13.6 מיליון ש"ח בגין תוספת זכויות הנובעת מהחלת תכנית מתאר חד 2020 על מתחמים מסוימים במקרקעין. עם זאת, על פי החלטתו של שמאי מכריע אשר מונה לבקשת חברת הפרויקט, נקבע כי בשלב זה תכנית חד 2020 לא גרמה להשבחה וכי ולפיכך בשלב זה אין חבות בהיטלי השבחה. נוכח אי הבהירות בסוגיה המתוארת לעיל, בשלב זה החברה אינה מסתמכת על תוספת זכויות ו/או צפיפות מכח תוכנית חד 2020. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, המבוססת בין היתר על סיכומים ושיבות עם הגורמים המוסמכים בעיריית חדרה ולמרות פקיעתן של הקלות שב"ס-כחלון כמפורט בסעיף 6.1.3 לעיל, ניתן יהיה לקבל תוספת זכויות וצפיפות מכוחן, כך שיתאפשר להערכת החברה לבנות כ-550 יחידות דיור בכל שלושת המתחמים, מתוכן כ-130 על גבי מגרשים אשר ישווקו על ידי חברת הפרויקט לבנייה עצמית של מבנים צמודי קרקע וכ-420 יח"ד נוספות לבנייה רוויה. ככל שאכן תינתנה לחברה תוספת הזכויות והצפיפות המתוארות לעיל, יעמדו ההוצאות העתידיות של כלל הפרויקט על סך של כ-492 מיליון ש"ח.

ביום 27 בנובמבר 2019, התקשרה חברת הפרויקט עם החברה לנכסים ולבניין בע"מ ("**נכסים ובניין**")²³, בהסכם למכירת 65% מזכויותיה במקרקעין, בתמורה לסך של כ-97 מיליון ש"ח (כולל החזר הוצאות) בתוספת מע"מ, אשר השלמתו כפופה לאי התקיימותו של תנאי מפסיק, לפיו בתום 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר ("**המועד הקובע**")²⁴, זכאית נכסים ובניין לסיים את התקשרותה בהסכם המכר, אלא אם כן עובר למועד הקובע התקיימו תנאים מסוימים בקשר עם פיתוח המקרקעין והיתרי הבניה בגינם, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם (בסעיף זה: "**הסכם המכר**" ו-"**התנאי המפסיק**", בהתאמה). בד בבד עם חתימת הסכם המכר התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים כשותפים במקרקעין והקמת פרויקט המיועד למגורים על המקרקעין, שיוקו וניהולו (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**" ו-"**הסכם השיתוף**", בהתאמה) וביצוע כל יתר הפעולות הנדרשות לשם מימוש משותף של הזכויות במקרקעין בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של נכסים ובניין. במסגרת הסכם השיתוף נקבע, בין היתר, כי נכסים ובניין תנהל את תכנון וביצוע הפרויקט ותפקח עליהם ואף תנהל את שיווק הפרויקט.²⁵ למעט בכל הנוגע לסמכויות המפורטות לעיל אשר הוענקו לנכסים ובניין, יתר ההחלטות הניהוליות בקשר עם הפרויקט יתקבלו בוועדת היגוי המורכבת מנציגי שני הצדדים, כאשר זכויות ההצבעה בוועדה זו הינן בהתאם לחלקו היחסי של כל צד בפרויקט (35%-65%). עם זאת, ההחלטות בנושאים הבאים תדרושנה את הסכמת שני הצדדים: תכנון אדריכלי לפרויקט; זהות המוסד הבנקאי שילווה את הפרויקט וכן ההתקשרות עם הקבלן הראשי. על אף האמור לעיל, יובהר, כי עד למועד שבו יתבטל

²¹ למעט קו ביוב העובר בשטח המקרקעין.

²² לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 18 בספטמבר 2014, 17 בספטמבר 2015, 27 בינואר 2016, 6 בדצמבר 2016 ו-2 באפריל 2017 (אסמכתאות: 2015-01-160608, 2015-01-121704, 2016-01-018733, 2016-01-136972 ו-2017-01-035472, בהתאמה).

²³ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-103995).

התנאי המפסיק, הניהול ו/או כל פעולה אחרת בקשר לפרויקט, יבוצעו על ידי החברה בהסכמת שני הצדדים.

למען הסר ספק, יובהר, כי על אף ההתקשרות בהסכם המכר, מציגה החברה את הנכס כמלאי המוחזק ב-100% על ידי החברה, זאת היות וקיים סיכוי סביר שהתנאי המפסיק יתממש והמכירה לא תצא אל הפועל.

הערכות החברה בדבר כמות יחידות הדיור והיקף ההוצאות העתידיות הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך). המידע האמור אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח המידע הידוע להנהלת החברה במועד זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ואף אינו מצוי בשליטת החברה בלבד.

6.2.2 פרויקט הבית הסקוטי

התקשרות בהסכם בין החברה לבין צד ג' (בסעיף זה: "המוכר") לרכישת 77.5% מהזכויות בנכס מקרקעין בשטח של כ-4,400 מ"ר ברחוב יפת 52 ביפו (הידועים כגוש 7022 חלקות 1-3), על גביהם מצויים כיום חמישה מבנים לשימור בהיקף כולל של כ-3,600 מ"ר בנוי, אשר אינם מאוכלסים (בסעיף זה: "המקרקעין"). סך היקף הזכויות המוערך בתב"ע ביחס למקרקעין הינו כ-6,400 מ"ר זכויות למגורים ו/או מלונאות וזאת בכפוף לאפשרות ניצולן המלא.

בתמורה לרכישת המקרקעין שילמה החברה למוכר סך של 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן נשאה בתשלום היטלי השבחה בסכום של כ-650 אלפי ש"ח. בנוסף, תספק החברה שירותי בנייה בגין יחידות המוכר בפרויקט אשר יהוו שיעור של 22.5% משווי כלל יחידות הפרויקט. נכון למועד דוח זה, הועברו לחברה זכויות המהוות 50% מכלל הזכויות במקרקעין. יתרת הזכויות במקרקעין (27.5%) תועברנה לידי החברה לאחר קבלת ערבויות חוק מכר למוכר ו/או מסירתן של יחידות המוכר בפרויקט לידי המוכר.²⁴

בהמשך לכך, התקשרה החברה ביום 12 ביוני 2019 עם חברה מקבוצת אמפא בהסכם המותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים, להשכרת חלק מהמקרקעין (בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר) הכולל מספר מבנים לשימור, במצבם כפי שהם במועד חתימת ההסכם, כאשר מטרת השכירות הינה הקמה וניהול בית מלון ו/או אכסניה ו/או מתקן אירוח מלונאי.²⁵

יובהר, כי בכוונת החברה ליעד את הזכויות הנוספות שאינן מנוצלות, לרבות 22.5% מהזכויות המגיעות למוכר, ליזמות.

6.2.3 פעילות "פינוי-בינוי" – פרויקט החרש והאומן

ביום 13 בנובמבר 2014 התקשרה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט") בהסכם במתווה של "פינוי-בינוי" ועסקת קומבינציה להקמת פרויקט למגורים ולמסחר (בסעיף זה: "ההסכם") על מקרקעין בשטח של כ-2,029 מ"ר הממוקמים

²⁴ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 9 באוקטובר 2018 ו-6 בדצמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-094479 ו-2018-01-119475, בהתאמה).

²⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 ביוני 2019 (אסמכתא: 2019-01-058024).

בפינת הרחובות הרבי מבכרך ורחוב קומפורט בדרום תל אביב (הידועים כגוש 7083 חלקה 31) עליו היו מצויים 36 יחידות, אשר הוכרזו כמתחם "פינוי-בינוי" (בסעיף זה: "**המתחם**"). על פי ההסכם, בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין, חברת הפרויקט תהרוס את המתחם ותקים במקומו פרויקט בשטח של כ- 10,600 מ"ר למגורים בתוספת של כ- 600 מ"ר למסחר וכ- 600 מ"ר שטחים ציבוריים (בסעיף זה: "**הפרויקט**"). על פי ההסכם, מוכרים הדיירים לחברת הפרויקט את מלוא זכויותיהם במקרקעין, למעט הזכויות הדרושות להקמת יחידות הדיוור של הדיירים וזאת במתווה של עסקת "פינוי בינוי", וככל שלמי מהדיירים זכויות עודפות יירכשו אלו על ידי חברת הפרויקט במתווה של עסקת קומבינציה. יצוין, כי בהתאם להוראות ההסכם, נערכה חלוקת זכויות עם הדיירים, כך שבתמורה לבניית יחידות הדיוור של הדיירים ונשיאה בכלל עלויות הפרויקט, קיבלה חברת הפרויקט 64 יחידות דיוור המייצגות 55% משווי השטחים בפרויקט.

חברת הפרויקט התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת הפרויקט וכן התקשרה בהסכם קבלן ראשי (בסעיף זה: "**הסכם הביצוע**") עם חברת אלקטרה בניה בע"מ (בסעיף זה: "**הקבלן**"), לפיו הקבלן יבצע את בנייתו והקמתו של הפרויקט, על בסיס "עד מפתח ואחריות כוללת" ("Project Key Turn"), זאת בתמורה לסך של כ- 115 מיליון ש"ח (סכום נומינלי ללא עלויות חריגות ולא כולל מע"מ) אשר ישולמו בהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט. בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם הביצוע, התחייב הקבלן להשלים את כל העבודות ולמסור את הפרויקט לידי חברת הפרויקט עד כ- 33 חודשים מיום חתימת הסכם הביצוע.²⁶

נכון למועד דוח זה, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע ושיווק מתקדמים.

יצוין, כי בחודש מאי 2017 התקבלה בידי החברה שומת היטל השבחה בגין הפרויקט, על סך של כ- 26 מיליון ש"ח. להערכת החברה, בהסתמך על חוות דעת שהתקבלה מיועציה וכן על שומות היטלי השבחה אחרות אשר התקבלו בידי צדדים שלישיים על אותן החלקות, סכום היטל ההשבחה בו היא נדרשת לשאת נמוך משמעותית. בשלב זה, שילמה חברת הפרויקט כ- 13 מיליון ש"ח מתוך השומה האמורה, ובחודש יולי 2018 אף הגישה ערעור על סכום השומה.

ביום 9 ביוני 2020, ניתנה החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל אביב במסגרתה התקבלה טענתה של החברה לפיה שומת ההשבחה מושא הערר בטלה, וכי זו תקבע לפי שומות קודמות שהוציאה הוועדה המקומית. ביום 29 בספטמבר 2020 הגישה החברה ערעור מנהלי על החלטתה של ועדת הערר וביקשה מבית המשפט לקבוע כי החברה זכאית לפטור מתשלום היטל ההשבחה. ביום 30 בספטמבר 2020 הגישה הוועדה המקומית בקשה למתן ארכה להגשת ערעור מנהלי מטעמה. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם ניתנו החלטות בערעורים המנהליים. במקביל לערעור המנהלי, פועלת החברה במסגרת שמאי מייעץ מול העירייה בנושא חיוב היטלי השבחה בגין ההקלות.

6.2.4 פרויקט גת רימון

בבעלותה של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**"), מלוא הזכויות בנכס מקרקעין בשטח של כ- 2,800 מ"ר ברחוב דרך יפו וברחוב גת רימון, בתל

²⁶ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 15 ביוני 2017 ו- 22 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-061743 ו- 2017-01-102961). יצוין כי לפי הערכת החברה נכון למועד דוח זה, זמן ביצוע הפרויקט יהיה ארוך במספר חודשים בודדים מהזמן החוזי לו התחייב הקבלן.

אביב (בסעיף זה: "המקרקעין")²⁷. היקף זכויות הבנייה המוערך²⁸ ביחס למקרקעין הינו כ- 30,000 מ"ר זכויות למסחר, משרדים ומגורים.²⁹

המידע המפורט לעיל, ביחס להיקף הזכויות במקרקעין, הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה, והוא מותנה, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך יישום תכניות החברה בקשר עם המקרקעין. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מתחזיות החברה האמורות לעיל, בין היתר אם יחול שינוי בתב"ע ו/או בהחלטות והוראות רגולטוריות המגבילות את היקפי הבנייה כאמור.

6.2.5 עסקת קומבינציה – פרויקט חסן עראפה

ביום 8 ביוני 2017 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה (בסעיף זה: "הבעלים"), בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ- 2,200 מ"ר במתחם חסן עאראפה בתל אביב (הידועים כגוש 7077 חלקה 52), לשם הקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים (בסעיף זה: "המקרקעין", "הפרויקט" ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיו ימכרו הבעלים לחברת הפרויקט חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין³⁰, כפי שיפורט להלן (בסעיף זה: "הממכר"), זאת בתמורה להקמתו וביצועו של הפרויקט על פי הוראות ההסכם. חלק החברה בפרויקט הינו 50% מהזכויות המיועדות למגורים (סה"כ כ- 5,100 מ"ר), 60% מהזכויות המיועדות לדיוור בר השגה במגורים (סה"כ 1,530 מ"ר) ו- 60% מהזכויות המיועדות למשרדים (סה"כ כ- 19,300 מ"ר)^{31,32}.

נכון למועד דוח זה, נחתם ההסכם על ידי כ- 89% מהבעלים, אשר בבעלותם כ- 92.5% מזכויות הבעלות במקרקעין.

המידע המפורט לעיל, ביחס להיקף הזכויות במקרקעין, הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה, והוא מותנה, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך יישום תכניות החברה בקשר עם המקרקעין. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מתחזיות החברה האמורות לעיל, בין היתר אם יחול שינוי בתב"ע ו/או בהחלטות והוראות רגולטוריות המגבילות את היקפי הבנייה כאמור.

6.2.6 עסקת עמק ברכה

בבעלות החברה מחצית בלתי מסוימת מהזכויות בחלקה 21 גוש 7110 ברחוב עמק ברכה בתל אביב (שכונת נחלת יצחק), אשר שטחה הינו 444 מ"ר על גביה בנוי מבנה בשטח של 222 מ"ר ("הנכס"). רכישת הזכויות כאמור נעשתה ביחד עם שותף אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, כאשר חלק החברה בנכס הינו 70% וחלקו של השותף הינו 30%.

²⁷ המקרקעין הינם חלקות מסוימות בגוש (שומא) 6925.
²⁸ בהתבסס על תכנית מתאר מקומית תא/5000 אשר אושרה ביום 22 בדצמבר 2016. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה התכנית האמורה מאפשרת קבלת היקף זכויות בנייה של עד כ-36,000 מ"ר, אך מאחר ואין וודאות בשלב זה בקשר עם קבלת מלוא זכויות הבנייה, החברה לוקחת בחשבון בתוכנית העסקית שלה 30,000 מ"ר בלבד.
²⁹ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 31 במרץ 2017, 9 במאי 2017, 27 בפברואר 2018 ו- 28 במאי 2018 (אסמכתאות: 2017-01-034764, 2017-01-046695, 2018-01-019675 ו- 2018-01-043389, בהתאמה).
³⁰ יובהר, כי העברת הבעלות בממכר תבוצע כנגד מסירת יחידות הבעלים בפרויקט לבעלים על פי הוראות ההסכם ועד אז תהא חברת הפרויקט ברת רשות בלבד במקרקעין.
³¹ היקף הזכויות המוצגות הינו בהתבסס על תכנית מתאר מקומית תא/5000 אשר אושרה ביום 22 בדצמבר 2016 ולאחר פורום מהנדס העיר.
³² לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2017 (אסמכתא: 2017-01-058803).

במסגרת פעילות הנדל"ן היזמי, פועלת החברה גם בתחום פרויקטים של תמ"א 38.

כללי

תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן: "תמ"א 38") נועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בנייה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות. על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליום כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום.

ככלל, היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים שעקרונותיהם (בהתאם לסיווגם כתמ"א 1 או תמ"א 2, כפי שיפורט בהרחבה להלן), במרבית המקרים, דומים, ובכפוף למדיניות העירייה העשויה ליתן זכויות בנייה בהיקף נמוך מהמפורט להלן.

הפרויקטים בתחום זה מחולקים לשני סוגים עיקריים:

תמ"א 1 – במסגרת תכנית זו מחוזק המבנה הקיים ואליו מתווספים: (א) תוספת יחידות מגורים אותם מקבל היזם לצורך מכירתם; (2) הרחבת יחידות הדיוור לדיירים הקיימים. בנוסף להרחבת היחידות כאמור, במסגרת התכנית וההתקשרות עם הדיירים הקיימים מבוצעות תוספות שונות במבנה הקיים, כגון: הוספת מרפסות ו/או מעליות ו/או חניות ו/או מחסנים ו/או ממ"ד, שיפוץ לובי, שיפוץ מעטפת, חיזוק יסודות, פיתוח סביבתי וכד' בהתאם להסכמים השונים ובכפוף להיתרי הבנייה.

תמ"א 2 – במסגרת תכנית זו נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיוור אותן יקבל היזם, כאשר הדיירים הקיימים מקבלים את הזכויות שהיו להם קודם הריסת המבנה בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים שנחתמים עימם ובכפוף לקבלת היתרי הבנייה.

החל מיום כניסתה לתוקף ועד למועד הדוח, בוצעו בתמ"א 38 מספר תיקונים אשר חלקם נועדו להרחיב את התמריצים המוענקים ליזמים על מנת להניע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, כפי שיפורט להלן:

א. תיקון מס' 2 לתמ"א 38, אשר מטרתו סגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת או אגף נוסף וכן מתן אפשרות להריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בנייה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום (תמ"א 38/2).

ב. תיקון מס' 3 לתמ"א 38 (תמ"א 38/3) ("תיקון 3"), אשר מטרתו הרחבת סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים. כחלק מהפתרונות שאושרו, הוחלט על מתן תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים, המהווה תוספת של קומה אחת לקומות אותן ניתן היה לבנות על פי תמ"א 38 עובר לתיקון 3. על אף האמור, יצוין, כי בכל הנוגע

לפרויקטים בתל אביב, תיקון 3 כפוף למסמך המדיניות ותכנית הרובעים של עיריית תל אביב, לפיה באזורים מסוימים תותר בניית 2.5 קומות נוספות ואילו באחרים תותר בניית 1.5 קומות נוספות בלבד מעל הקומות הקיימות (באזורים נוספים כלל לא מותרת תוספת קומות אלא חיזוק הבנייה בלבד).

ג. תיקון 47 לחוק מע"מ, לפיו יחול מס בשיעור אפס על מתן שירותי בנייה במסגרת תמ"א 38, במתחם פינוי בינוי ובמתחם להתחדשות עירונית ועל מכירת זכות ביחידת מגורים חלופית בידי יזם במתחם פינוי בינוי ובמתחם להתחדשות עירונית, בהתאם להוראות סעיפים 31א ו-31ב לחוק מע"מ. יצוין, כי האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהפטור בו משתמש הדייר לצורך קבלת פטור ממס שבח בגין מכירת זכויותיו בבניין הינו הפטור במסגרת סעיפים 49לג ו- 49לג לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, במסגרת ההוראות הכלליות בחוק זה הדנות בהיבטי המס החלים על פרויקטי תמ"א 38 ולא פטורים אחרים בהם משתמש הדייר. תחולת תיקון זה נקבעה ביחס למכירת זכות ביחידת מגורים חלופית או מתן שירותי בנייה שמועד החיוב במס לגביהם חל מיום פרסומו של התיקון כאמור.

ד. תיקון 3א' לתמ"א 38 המתייחס למסלול הריסה ובניה מחדש ומטרותיו העיקריות הן הגברת הפשטות של הוראות התמ"א, הגדלת הוודאות לדרך חישוב הזכויות והגדלת תמריצי הבניה למימוש הריסה ובניה מחדש, תוך התייחסות להיקפי הבניה הקיימים במבנה המיועד להריסה.

ה. תיקון לחוק התכנון והבניה, לפיו רשויות מקומיות תהיינה רשאיות לגבות היטל השבחה של 25% על שוויה של קומה אחת הנוספת לבניין מכח הוראות תמ"א 38, בכפוף לתנאי והוראות התיקון, זאת בשונה ממצב הדברים אשר היה חל עד למועד תיקון זה במסגרתו פרויקטי תמ"א 38 היו פטורים מהיטל השבחה במטרה לעודד בעלי מבנים ישנים לחזק אותם מפני רעידות אדמה. ההיטל החדש צפוי להיות מגולגל ליזמים ומהם לרוכשים ועשוי להביא להתייקרות נוספת במחירי הדירות החדשות.

ו. ביום 5 בנובמבר 2019, קיבלה המועצה הארצית לתכנון ולבניה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38, זאת החל מיום 1 באוקטובר 2022. עם זאת, בכפוף להתקיימותם של תנאים שנקבעו, תוארך תוקפה של התוכנית ב- 5 שנים נוספות, עד ליום 18 במאי 2025. יובהר, כי ביחס לכלל פרויקטי תמ"א 38 בהם התקשרה החברה, הוגשו בקשות לקבלת היתר, ולנוכח כך להערכת החברה, הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול על פרויקטים אלו. אם כי, למיטב ידיעת החברה, פרמטרים נוספים עלולים להשפיע על תחולת התוכנית על הפרויקטים לאחר ה- 1 באוקטובר 2022. עוד יצוין כי ישנה כוונה לגבש מדיניות או מתווה חדש להתחדשות עירונית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, התקשרה החברה ב- 5 הסכמים לביצוע פרויקטים של תמ"א 38, אשר תנאיהם העיקריים יפורטו להלן:

6.2.7.1 פרויקט טור מלכא א'

התקשרות של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") עם חלק מבעלי הזכויות בבניין בן 4 קומות (הכולל 16 יחידות דיור

ובשטח מגרש כולל של כ- 1,300 מ"ר) הממוקם בשכונת יד אליהו בתל אביב (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**"), בהסכם לביצוע פרויקט בהתאם לתמ"א 38/2, לפיו תפעל חברת הפרויקט להרוס את הבניין הקיים ולהקים במקומו בניין (בהתאם לתכנון וללוחות הזמנים שנקבעו בתוספת להסכם) הצפוי לכלול 38 יחידות דיור מתוכם 22 יחידות ייוחדו לחברת הפרויקט.

6.2.7.2 פרויקט טור מלכא ב'

התקשרות של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם מותנה עם בעלים המחזיקים בחלק מזכויות הבעלות במבנה בן 4 קומות (הכולל 24 יחידות דיור) הממוקם על קרקע בשטח של כ- 1,600 מ"ר בדרום ת"א (בסמוך לפרויקט תמ"א 38/2 של החברה, אשר פרטים אודותיו נכללו בסעיף 6.2.7.1 לעיל) (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**"), לפיו חברת הפרויקט תהרוס את הבניין הקיים ותקים במקומו בניין מגורים חדש אשר צפוי לכלול 54 יחידות דיור וכן מקומות חניה ומחסנים, כאשר כל אחד מבעלי יחידות הדיור בבניין הקיים יקבל, חלף יחידת הדיור בבניין הקיים, יחידת דיור, חניה ובמידת האפשר גם מחסן. יתר 30 יחידות הדיור והחניות בפרויקט, תיוחדנה לחברת הפרויקט.³³

6.2.7.3 פרויקט המעפילים

התקשרות של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, בהסכם לביצוע עבודות חיזוק בהתאם לתמ"א 38 לבניין הקיים (הכולל 12 יחידות דיור וקומת מסחר בת 12 חנויות בשטח כולל של 1,800 מ"ר) ברחוב המעפילים 4' + ב', בכפר סבא, הידוע גם כגוש 6428 חלקה 348 (בסעיף זה: "**ההסכם**"). על פי ההסכם, בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין, יחוזק המבנה, יורחבו יחידות הדיור הקיימות, תותקן מעלית, הלובי ישודרג, ישופץ חדר המדרגות וכן יבוצעו שיפוץ חיצוני ופיתוח סביבתי. בתמורה, ימכרו בעלי הזכויות בבניין הקיים את גג הבניין הקיים, את כל זכויות הבנייה במגרש וכן חלק מהשטחים המהווים רכוש משותף בקומת הקרקע של הבניין, וזאת לשם הקמתן ושיווקן של כ- 16 יחידות דיור חדשות (על שטח של כ- 1,646 מ"ר) אשר ייבנו על גג הבניין הקיים וכן בניית חניות ומחסנים, והכל בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים והתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם.³⁴

ביום 22 בספטמבר 2020, התקשרה החברה עם צד שלישי ("**הקונה**") בהסכם לפיו הקונה יתקשר בהסכם תמ"א 38 עם בעלי הדירות בפרויקט בד בבד עם ביטול ההסכם המתואר בסעיף זה לעיל בין החברה לבעלי הדירות, ובמסגרת זו ישיב הקונה לחברה את הוצאות שהוצאו על ידה ביחס לפרויקט בסך של 400,000 ש"ח בתוספת מע"מ במועדים שנקבעו בהסכם, זאת בתמורה להעברת תוצרי תכנון הפרויקט מידי החברה לקונה.

³³ לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה מיום 19 בפברואר 2015 (אסמכתא: 034963-01-2015).
³⁴ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2014 (אסמכתא: 123279-01-2014).

6.2.7.4 פרויקט גליפולי

התקשרות של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 עם חלק מהבעלים של בניין בן 4 קומות (הכולל 16 דירות) ברחוב גליפולי 19, בתל אביב (הידוע גם כגוש 6134 חלקה 583) (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**"). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, נחתם ההסכם על ידי כ- 87.5% מהבעלים (14/16). על פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ותכנונו והקמתו של בניין חדש הצפוי לכלול, על פי המצב התכנוני הקיים, 41 דירות, מתוכן 16 דירות ייוחדו לבעלי הדירות והזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות (25 יח"ד) ייוחדו לחברת הפרויקט.³⁵ ביום 3 בפברואר 2021, התקבלה החלטת וועדה (היתר בתנאים) לאשר 43 יחדות דיור (16 לבעלים קיימים ו- 27 יח"ד לחברה). החברה מתעתדת לצאת לשיווק הפרויקט בחודשים הקרובים.

6.2.7.5 פרויקט יד לבנים

התקשרות של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 עם כל (100%) בעלי הזכויות בבניין בן 3 קומות (הכולל 18 דירות) ברחוב יד לבנים 17-21, בתל אביב (הידוע גם כגוש 6133 חלקה 751) (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**"). על פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו, על פי המצב התכנוני הקיים, 46 דירות, מתוכן 18 דירות (ובצמוד אליהן גם חלקן ברכוש המשותף) ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות (28 יח"ד) ייוחדו לחברת הפרויקט.³⁶

6.2.7.6 פרויקט המערכה

התקשרות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38/3 עם חלק מבעלי הזכויות בבניין בן 3 קומות (הכולל 18 דירות) (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**") ברחוב המערכה 18-22, בתל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 752 (בסעיף זה: "**ההסכם**"). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, נחתם ההסכם על ידי כ- 83.3% מהבעלים במקרקעין. על פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בנייני מגורים חדשים הצפויים לכלול יחדיו, על פי המצב התכנוני הקיים, לפחות 46 דירות, מתוכן 18 דירות (ובצמוד אליהן גם חלקן ברכוש המשותף) ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים והיתר (28 יח"ד) ייוחדו לחברת הפרויקט.³⁷

כפי שיפורט להלן, למועד דוח זה, ביחס לפעילות תמ"א 38, למעט בפרויקט יד לבנים אודותיו פורט בסעיף 6.2.7.5 לעיל, בהתאמה, טרם הוחתמו כלל (100%) הדיירים על הסכמים עם כל אחת מחברות הפרויקט המאפשרים את ביצוע כל אחד מהפרויקטים, אך ביחס לכל אחד מהפרויקטים הוחתמו דיירים בכמות ושיעור המאפשרים הגשת בקשה למפקחת על רישום

³⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2015 (אסמכתא: 2015-01-086295). מספר יח"ד השתנה במקצת.

³⁶ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בנובמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-150762).

³⁷ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בדצמבר 2018 (אסמכתא: 2018-01-126423).

המקרקעין לצורך קבלת אישורה לכפות את הפרויקט על הדיירים שלא חתמו. למועד פרסום הדוח, טרם התקבלו היתרי בנייה לפרויקטים וטרם נחתמו הסכמים עם קבלנים מבצעים.

בטבלה להלן יובא פירוט בדבר פרויקטי תמ"א 38 להם החברה היא צד, נכון למועד דוח זה, תוך פירוט אבני הדרך שנקבעו בהסכמים ביחס לכל אחד מהפרויקטים ובנוסף יצוין הסטאטוס הנוכחי של כל אחד מפרויקטים אלו:

שם הפרויקט	אבני דרך/תנאים מתלים לרבות קיומם/אי קיומם ³⁸	סטטוס נוכחי
טור מלכא 6(א')	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם – טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. הבניין עומד בהוראות תמ"א 38 - מתקיים. 3. פניה למפקח על הבתים המשותפים בתוך 120 ימים מיום קבלת החלטת ועדה מקומית- נגזרת מיום קבלת החלטת ועדה מקומית, טרם התקיים. 4. קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד הגשתו - תלוי בקבלת החלטת ועדה מקומית, טרם התקיים. 5. חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה עד ליום קבלת היתר הבניה- טרם התקיים.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה.
גליפולי 19	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם - טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. קבלת היתר בניה (אישור הנציגות על התוכניות לפני כן) תוך 24 חודשים מיום הגשתו - טרם התקיים. 3. חתימת הסכם בין חברת הפרויקט לבנק מלווה למימון הפרויקט, לרבות העמדת ערבויות לבעלים - טרם התקיים. 4. קבלת הסכמות כל הבנקים לטובתם רשומות המשכנתאות על דירות הבעלים בבניין הקיים, לביצוע ההסכם - טרם התקיים.	בתהליך הגשת בקשה להיתר החלטת ועדה (היתר בתנאים).
טור מלכא 4(ב')	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם - טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. הבניין עומד בהוראות תמ"א 38 - מתקיים. 3. קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד הגשתו - טרם התקיים. 4. חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה עד ליום קבלת היתר הבניה - טרם התקיים. 5. אישור הפרויקט על ידי החברה לפי דין - התקיים.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה.
יד לבנים	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם - התקיים. 2. קבלת היתר בניה (אישור הנציגות על התוכניות לפני כן) תוך 24 חודשים מיום הגשתו - טרם התקיים. 3. לא חלו שינויים בחקיקה ומדיניות המס בגין עסקאות מסוג זה.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה.
המערכה	1. חתימת כל הבעלים על ההסכם (לרבות בדרכים המוקנות בדיון ביחס לבעלים שלא נתנו הסכמתם) - טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. קבלת היתר בנייה לביצוע הפרויקט (לכל המאוחר תוך 36 חודשים ממועד חתימת 80% מהבעלים על ההסכם) - טרם התקיים. 3. לא חל שינוי מהותי בחקיקה או במדיניות המס העירוני או הממשלתי בגין עסקאות מסוג זה, וכן לא השתנתה מדיניות רשות מקרקעי ישראל לגבי מתן הסכמה לביצועו של ההסכם אשר גרם לכך שהפרויקט הפך לבלתי כלכלי בהתאם לחוות דעת שמאית. 4. רווחיותה של חברת הפרויקט כיום בפרויקט הינה לכל הפחות הממוצע המקובל לרווחיות בפרויקטים דומים.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בנייה.

³⁸ על מנת לבצע תמ"א 38 בבניין קיים, לעניין תמ"א 1 ו/או 3 - נדרשת הסכמה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם; ולעניין תמ"א 2 – נדרשת הסכמתם של ארבע חמישיות מבעלי הדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, מתוך כמות הדיירים הקיימים (ללא קשר לשטח דירותיהם). ככל שקיימת הסכמה בשיעור מינימאלי כאמור, ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים בבקשה לאכוף את ביצוע עסקת התמ"א 38 על הדיירים הסרבנים.

	חברת הפרויקט בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית לבטל את ההסכם עקב אי התממשותם של התנאים המתלים המנויים בסעיפים 3-4 לעיל.	
--	--	--

6.2.7.7 הסכמים מול דיירים, ספקים וקבלנים

הסכמים מול דיירים קיימים

להלן יובאו עיקרי ההסכמים בהם התקשרו חברות הפרויקט בפרויקטים של תמ"א 38 ("הסכמי תמ"א 38"). יודגש, כי הסכמי תמ"א 38 שנחתמו אינם זהים בתוכנם ובתנאיהם ולפיכך, על אף האמור לעיל ולהלן, ההסכמות שתוארנה להלן אינן נכללות בכל הסכמי תמ"א 38 שנחתמו ובמקרים מסוימים אף קיימות תניות סותרות לתניות שתפורטנה להלן, אולם יש בתיאור שיובא להלן כדי לשקף את מהות הסכמי תמ"א 38 שנחתמו עד כה על ידי החברה.

עיקרי העסקה

בתמורה למילוי התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים על פי ההסכם, יעבירו הדיירים לחברת הפרויקט את זכויות הבנייה הקיימות בפרויקט (מכח הוראות תמ"א 38 ומכוח תוכניות בניין עיר החלות על החלקה עליה בנוי הבניין), לבניית קומה/ות נוספות בבניין עם חדרי יציאה על גג הבניין (במקרה של חיזוק מבנים), וכן מעלית, חניות ו/או מחסנים בבניין, ככל הניתן. אלא אם נקבע אחרת, חברת הפרויקט תישא בכל תשלום שינבע מהפרויקט ומהוראות הסכם תמ"א 38, למעט הוצאות ו/או תשלומים בגין נזקים שנגרמו ממעשה ו/או מחדל של מי מהדיירים. התחייבות חברת הפרויקט לשאת בעלויות התוכנית, כוללת, בין היתר, התחייבות לשאת בכל תשלומי הבנייה שיידרשו; תשלומי חובה למיניהם; עלויות מפקח בניה מטעם הדיירים (שימונה על ידי הדיירים) ומנהל בנייה, בסכומים שנקבעו; והשתתפות בשכר הטרחה של בא כוח הדיירים.

תנאים מתלים ומפסיקים

למועד הדוח, כל הסכמי תמ"א 38 בהם התקשרה החברה, באמצעות חברות הבת, טרם נכנסו לתוקפם היות וטרם התקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו להם, כפי שאלו פורטו בטבלה לעיל. בנוסף נקבע בהסכמי תמ"א 38 תנאי מפסיק הנוגע לאי התקיימות אחד מהתנאים המתלים המנויים בהסכמים. על פי רוב, ככל ויבוטל הסכם התמ"א בשל אי התקיימותם של התנאים כאמור לעיל, החברה לא תהא זכאית להחזר בגין ההוצאות שהוצאו על ידיה בקשר עם הפרויקט עד הביטול, למעט החזר תשלומי מיסים, ככל ויתקבלו החזרים כאמור.

כמו כן, לדיירי הבניינים עומדת הזכות על פי הסכמי תמ"א 38 שנחתמו, לבטל את ההסכמים וזאת בין היתר בנסיבות של קבלת צו פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כנגד חברת הפרויקט, שלא בוטלו תוך הזמן שנקצב לכך בהסכמים; במקרה של אי חידוש העבודות על ידי חברת הפרויקט, מקום בו הופסקו, תוך פרק הזמן שנקבע לכך בהסכמי תמ"א 38; במקרה של הפרה יסודית (כהגדרתה בהסכמי תמ"א 38) של ההסכם על ידי חברת הפרויקט, שלא תוקנה תוך פרק הזמן שנקצב

לכך בהסכמים ; ובמקרה של גריעה מהותית משטח תוספת הבנייה לדיירים בשיעור הגבוה מזה שהוסכם בין החברה לדיירים.

תנאים למכירת דירות חדשות

חלק מהסכמי תמ"א 38 מסדירים את התנאים המתייחסים למכירת הדירות החדשות בפרויקט. בהסכמים אלו נקבע כי במקרה בו יילקח ליווי בנקאי למימון הפרויקט, לחברת הפרויקט יהיה שיקול דעת מלא באשר למועד מכירת הדירות החדשות (אם כי בחלק מההסכמים כפופה מכירת היחידות לקבלת החלטות הועדה ו/או קבלת היתר בנייה, וזאת בנוסף להוראות ומגבלות החלות על המכירה מכח הסכמי הליווי עם הבנק המלווה), וזאת כנגד המצאת ערבויות לרוכשי הדירות החדשות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. כמו כן, נקבעו בהסכמים מנגנונים שונים שיאפשרו לחברות הפרויקט ולרוכשי הדירות החדשות לקבל מימון בנקאי לטובת הפרויקט, לרבות התחייבות הדיירים להחרגת הזכויות הנמכרות מהמשכנתאות הקיימות על דירותיהם וכן מתן אפשרות לחברות הפרויקט לרשום הערות אזהרה ושעבודים על הזכויות הנמכרות ו/או הדירות החדשות ו/או גג הבית המשותף - בכפוף לתנאים ולמועדים שנקבעו לעניין זה בהסכמי תמ"א 38. מאידך, מקום בו לא יועמד ליווי בנקאי לפרויקט, מכירת הדירות החדשות תבוצע בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט (כשבהסכמים נקבעו מנגנונים שמטרתם להבטיח שתמורת מכירת הדירות תשמש בתחילה להשלמת הפרויקט), בהתאם למנגנונים שנקבעו לעניין זה בהסכמי תמ"א 38. בחלק מההסכמים התחייבה חברת הפרויקט להשיג ליווי בנקאי לפרויקט.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין, כי מכירת הדירות ורישום הערת אזהרה לטובת החברה ו/או הרוכשים החדשים יהיו כפופים להתקיימות התנאים כדלקמן: (א) קבלת ההיתרים הנדרשים לפרויקטים; (ב) מסירת הערבויות הנדרשות על פי הסכמי תמ"א 38 לדיירים הקיימים, בלוחות הזמנים שנקבעו לכך, לרבות ערבויות ביצוע שתומצאנה עד למועד תחילת העבודות, בשיעור שנקבע מתוך עלות העבודות ושסכומן יפחת עם התקדמות העבודות וערבויות שנועדו להבטיח את תשלומי המיסים והיטלים אחרים בגין הפרויקט; (ג) מסירת אישורי הביטוחים שנקבעו לידי נציגות הדיירים; ולעתים אף (ד) מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים ורישום הערות אזהרה על יחידות היזם יתכנו רק לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות של הדיירים הקיימים. מכירת דירות היזם כפופה לכך שכל התמורה שתקבל מהרוכש תופקד בחשבון הליווי של הפרויקט. הזכויות בדירות היזם יועברו ליזם/לרוכשים מטעמו רק לאחר קבלת טופס 4.

התחייבות למועדי ביצוע

הסכמי תמ"א 38 כוללים התחייבות של חברת הפרויקט למועד תחילת וסיום העבודות (הן ביחס לעבודות החיזוק והשיפוץ והן ביחס לבניית הדירות החדשות) ושל קבלת טופס 4 לפרויקט וזאת תוך פרקי הזמן שנקבעו לעניין זה בהסכמים, כאשר ככל שחברת הפרויקט לא תעמוד במועדים שנקבעו לכך בהסכמים, תשלם חברת

הפרויקט לדיירים הקיימים פיצוי בגין איחור במסירה בסכומים לא מהותיים שנקבעו בכל הסכם.

תנאים נוספים

חברות הפרויקט נושאות באחריות המלאה כלפי הדיירים לביצוע ולטיב העבודות על ידן (לרבות בתקופת הבדק, ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר), אף אם העסיקו קבלני משנה, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של הקבלנים והיועצים ששכרו. בנוסף, התחייבו חברות הפרויקט לביצוע תיקוני עבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיוקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בהסכמי תמ"א 38. כמו כן, חברות הפרויקט תישאנה באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות ו/או כתוצאה מהן לבניין, לדיירים או לכל צד ג', בגין מעשה או מחדל של חברת הפרויקט. בנוסף, חברות הפרויקט תפצינה את הדיירים בגין כל הוצאה שתגרום להם בגין עניינים שבאחריותה של חברת הפרויקט כאמור לעיל ו/או בגין הפרת הסכם תמ"א 38, כולל הוצאות משפטיות והכל בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכמי תמ"א 38. בנוסף, הסכמי תמ"א 38 כוללים סעיף פיצויים מוסכמים בגין ההפרות שהוגדרו כהפרות יסודיות בהסכמים, בסכומים לא מהותיים ומבלי לגרוע מהאמור לעיל.

כמו כן, כוללים הסכמי תמ"א 38 הסכמות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: סדר העבודה בפרויקט (כאשר לעניין זה נקבע בחלק מהסכמי תמ"א 38 שנחתמו כי עבודות הבנייה של היחידות החדשות תחלנה רק לאחר השלמת ביצוע עבודות החיזוק והשיפוץ בדירות הקיימות); התחייבות למתן דיור חלופי לחלק מהדיירים בנסיבות בהן זה נדרש; התחייבות ספציפיות שונות לחלק מדיירי הבניינים לרבות התחייבות לפצות אותם בגין נזקים שנגרמו להם עקב בניית הפרויקט; פיצוי הדיירים בחלק מההסכמים מקום בו ייקבע על ידי שמאי מוסמך כי שווי העבודות שבוצעו עבורם נמוך מהזכויות שהתקבלו מכח תמ"א 38 וזאת בכפוף לאמור בהסכמים; התחייבות חברות הפרויקט לרישום הבית המשותף בתנאים ומועדים שנקבעו לעניין זה בהסכם וכיו"ב. כמו כן, בחלק מההסכמים התחייבה חברת הפרויקט שלא להסב את זכויותיה בפרויקט ו/או מכח ההסכם אלא לצד קשור³⁹.

6.3 פרטים נוספים אודות נכסי הנדל"ן היזמי - תיאור מצרפי

ליום 31 בדצמבר 2020, החברה קשורה ב- 5 הסכמי תמ"א 38, בהסכם פינוי בינוי וקומבינציה במתחם החרש והאומן בתל אביב, הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה, וכן בבעלותה שלושה מתחמי מקרקעין במתחם בילו בחדרה, קרקע בפרויקט גת רימון, חלק מהזכויות בקרקע בפרויקט הבית הסקוטי וכן חלק מהזכויות בקרקע בעסקת עמק ברכה. יצוין, כי הפרויקטים נשוא הסכם הקומבינציה במתחם חסן עראפה והסכמי תמ"א 38, הינם פרויקטים מותנים.

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020⁴⁰:

³⁹ אין באמור כדי למנוע מחברת הפרויקט לבצע את הפרויקט באמצעות קבלני משנה.
⁴⁰ יצוין, כי הנתונים המפורטים בטבלה שלהלן אינם כוללים את עסקת עמק ברכה המתוארת בסעיף 6.2.6 לעיל, הן מפני שקרקע זאת נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים בלבד ונתונים ואומדנים לגביה טרם ידועים. בהקשר זה יודגש, כי הזכויות הצפויות בפרויקט עמק ברכה

פרטים			סה"כ שטחי עתודות קרקע יזמיות (ללא תמ"א) (מ"ר)
107,505 מ"ר ⁴¹			
סה"כ יח"ד בפרויקט	יח"ד הדיירים	יח"ד הקבוצה	סה"כ שטחים בפרויקטים המותנים
56 יח'	26 יח'	30 יח'	
227 יח'	92 יח'	135 יח'	
כ- 710 יחידות דיור ⁴²			קומבינציה (חסן עראפה)
כ- 165 יחידות דיור			פרויקטים של תמ"א 38
כ- 874 יחידות דיור			כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת ההסכמים שאינם מותנים בהם התקשרה החברה למועד הדוח
132			כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת ההסכמים המותנים בהם התקשרה החברה למועד הדוח
--			סה"כ כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת ההסכמים המותנים ושאינם מותנים בהם התקשרה החברה למועד הדוח
7,710			כמות יחידות הדיור שתוקמנה עבור הדיירים בפרויקטים
1,374,988			כמות יחידות הדיור שתורחבנה עבור הדיירים בפרויקטים
1,692,597			מ"ר משרדים שייבנו עבור דיירים בפרויקטים
כ- 318 (כ- 19%)			אומדן עלויות צפויות בכלל הפרויקטים (כולל עלויות שהוצאו עד למועד הדוח) (באלפי ש"ח)
--			אומדן ההכנסות הצפויות בכלל הפרויקטים (באלפי ש"ח)
--			רווחיות גולמית צפויה בכלל הפרויקטים למגורים- במיליוני ש"ח ובאחוזים ⁴³
--			הוצאות בגין פעילות תמ"א שהוצאו על ידי חברות הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2020
--			הכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים בגין פעילות התמ"א נכון ליום 31 בדצמבר 2020
כ- 5,200			עלויות שהוכרו בדוחות הכספיים בגין פעילות התמ"א נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

6.3.1 תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
באלפי ש"ח			
10,572	47,268	130,650	הכנסות מפעילות נדל"ן יזמי (מאוחד)
(2,838)	7,995	39,034	רווחי (הפסדי) פעילות נדל"ן יזמי (מאוחד)
(2,838)	7,995	39,034	רווחי (הפסדי) פעילות נדל"ן יזמי (חלק התאגיד)
548,326	569,522	636,767	סך נכסי פעילות נדל"ן יזמי במאזן (מאוחד)

6.3.2 נתונים מצרפיים

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	
ישראל	
נתונים כספיים במטבע המסחרי	
2020	
121 (64 יח"ד לחברה)	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
52,000 אלפי ש"ח	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
כ- 48 מיליון ש"ח	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
13	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופת הדוח בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
54	מספר יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#) נכון לתאריך הדוח
10	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים

אינן מהותיות. יצוין בנוסף, כי הנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מתייחסים ל-100% מפרויקט הכפר הלבן בחדרה, זאת היות וקיים סיכוי סביר שהתנאי המפסיק אשר נקבע בהסכם המכר שנחתם עם נכסים ובניין יתממש והמכירה לא תצא אל הפועל (לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2.1 לעיל).

⁴¹ יובהר, כי שטחי המתחמים המתוארים לעיל הינם שטחים הכוללים בתוכם שטחי פארק, שטחים ציבוריים וכד'.

⁴² מתוכן כ-130 יח"ד שיוקמו באופן עצמאי על ידי רוכשים על גבי מגרשים לבניה עצמית שישווקו על ידי החברה.

⁴³ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון ספציפי מתוך סך הכנסות פרויקט.

בפרויקטים בהקמה (#) נכון לתאריך הדוח	
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים בהקמה)	0

6.3.3 צבר הכנסות ומקדמות לפרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים*		מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים*	
באלפי ש"ח			
עד שנת 2020			
	143,616	76,117	
רבעון 1	11,489	31,722	שנת 2021
רבעון 2	11,489	34,721	
רבעון 3	22,002	46,036	
סה"כ	188,596	188,596	

* ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל מתבססות על הערכת הנהלת החברה בלבד ביחס לצפי שיעור התקדמות בפרויקט ובהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFRS 15. כמו כן, ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל הינן במחירי חוזה ללא הצמדה למדד ורק חוזים שבגינם שולמו 5% וצפויות להירשם כהכנסות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם ל- IFRS 15 אותו מיישמת החברה החל מיום 1 בינואר 2018. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחתה בהתאם ל- IFRS 15. עוד יובהר, למען הסר ספק, כי ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל כוללות הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים בלבד שנחתמו ואינן כוללות הכנסות המוכרות בדוחותיה הכספיים של החברה בגין שירותי בניה הניתנים לבעלי קרקע כחלק מעסקת קומבינציה.

6.3.4 ספקים וקבלני משנה

נכון למועד פרסום דוח זה, הספק העיקרי של החברה (במאוחד) בפרויקטי הנדל"ן היזמי הינו חברת אלקטרה בניה בע"מ (אשר אינו גורם קשור), הקבלן המבצע בפרויקט החרש והאומן. יצוין, כי לחברה קיים ביטוח בקשר עם התקשרותה עם אלקטרה בניה בע"מ כאמור.

יובהר, כי לא קיימת לחברה תלות בספק או בקבלן מסוים ביחס לפרויקטי הנדל"ן היזמי.

הערכות החברה בסעיפים 6.2 ו-6.3 לעיל, בדבר כמות יחידות הדיוור ו/או המשרדים שניתן להקים ולשווק במסגרת הפרויקטים (לרבות יחידות דיוור ומשרדים שהוחל בהקמתם) וכן ביחס לאומדן ההכנסות, העלויות והרווחיות הצפויים מהפרויקטים האמורים הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי מחירי מכירה ועלויות צפויות. המידע האמור אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח המידע הידוע להנהלת החברה במועד זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ואף אינו מצוי בשליטת החברה בלבד.

בעניין זה יודגש כי היות ואין כל וודאות אילו פרויקטים מתוך הפרויקטים וההסכמים שנחתמו מול בעלי הדירות בקשר עימם אכן ייכנסו לתוקף ויתממשו בסופו של דבר בפועל, אזי בהערכת מספר הדירות שניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקטים וכן ביתר האומדנים שצוינו (הכנסות, עלויות ורווחיות) יכול ויחולו בסופו של דבר שינויים, לרבות שינויים מהותיים מאוד (גידול או קיטון).

בנוסף, יודגש, כי ההערכות דלעיל, ביחס להכנסות הכוללות, העלויות והרווחיות הצפויה מבוססות על כך (א) שהדירות בפרויקטים תימכרנה במחירים הצפויים לכך על ידי החברה, המתבססים על מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט); (ב) שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שייחתמו; (ג) שעלויות הפרויקטים לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; (ד) שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבנייתם ובמועד בו החברה צופה לקבלם וכיו"ב.

- ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

כמו כן, המידע האמור כפוף מטבעו לסיכוני אי התממשות מהותיים נוספים, בין היתר בשל העובדה שנכון למועד זה טרם נחתמו ההסכמים על ידי כל בעלי יחידות הדיור (למעט בפרויקט יד לבנים אודותיו פורט בסעיף 6.2.7.5 לעיל), טרם התקשרו חברות הפרויקטים עם מרבית הספקים ועם קבלני המשנה העיקריים הנדרשים לביצוע הפרויקטים וכן טרם נבחנו כלל ההיבטים ההנדסיים של המבנים הרלבנטיים והעלויות שתלווינה להסדרת אותם היבטים, כך שסך ההשקעות והרווחיות הצפויה (גם בהינתן תרחיש לפיו ההכנסות בפועל לא תהיינה שונות מהותית מהנתון שהובא לעיל) יכול ויהיו שונים באופן מהותי מאוד מהאומדנים שתוארו לעיל. בנוסף, שינוי נסיבות או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין, כגון במקרים של החמרת דרישות חיזוק המבנים על פי התוכנית, או התארכות משך הבניה לרבות בשל אי זמינות כוח אדם או התייקרות עלות העסקת כוח אדם ו/או חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבניה, באופן המייקר את עלות הבנייה, או הרעה בתנאי המימון במשק, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לעלויות הצפויות והרווחיות הצפויה, ויתר על כן - אף את התממשות הפרויקטים.

עוד יצוין, כי חברות הפרויקט אשר עשויות להיות זכאיות לעשות שימוש בהקלות מכח תיקון 3, פועלות לקבלת ההיתרים וההסכמות הדרושים לתוספת זכויות הבנייה מכח תיקון 3 (אשר נכון למועד דוח זה אין ודאות מלאה כי אכן יתקבלו), וכן יודגש כי קבלת תוספת זכויות כאמור ביחס לפרויקטי תמ"א 38 הממוקמים בתל אביב, מותנית, בין היתר, בעמידתם בתנאי ובמגבלות תכנית הרובעים ומדיניות עיריית תל אביב. בנוסף, ביחס להסכמים שנחתמו ערב תיקון 3, יש צורך לקבל את הסכמתם של הדיירים הקיימים בפרויקטים אלו, על מנת ליהנות מתוספת זכויות כאמור, ככל שתאושר.

6.4 **פרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד** - להלן יובאו פרטיהם העיקריים של 9 פרויקטים בהם מעורבת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020⁴⁴. יובהר, כי

נכון למועד זה לא ניתן להעריך את מועד השלמתם של הפרויקטים שיפורטו להלן (ככל שיושלמו) (במיליוני ש"ח):

פרויקטים מותנים בתחום תמ"א 38

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ⁴⁵	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם ההסכם לרבות שכירות חלופית והריסה	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	סך היחידות/ שטחים שייבנו בפרויקט			פירוט חשיפה מהותית של החברה לפרויקט, בין היתר, חשיפה לטיב הבנייה, חובות משפטיות או תכנוניות ופיתוח סביבתי	קיום תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט	ההנחות שעמדו בבסיס אומדן שווי המלאי	סטטוס תכנוני
								סה"כ יחידות שייבנו בפרויקט / שיוחבנו	מיועדים למכירה	מיועדים למסירה לדיירים				
טור מלכא א'	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	14 מתוך 16 דיירים (87%)	חתימה של 80% מהדיירים	כ-3 מיליון ש"ח	64%	64%	38	22	16	-	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט. יובהר, כי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקטים והחברה טרם התקשרה בהסכמים עם קבלני ביצוע לפרויקטים.	לא רלוונטי. הפרויקטים אינם מסווגים כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה.	תכנון סופי-הכנה להיתר בניה
גליפולי	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	14 מתוך 16 דיירים (87%)	חתימה של 80% מהדיירים	כ-3 מיליון ש"ח	56%	56%	43	27	16	-			לאחר החלטת וועדה ולפני קבלת היתר בניה
טור מלכא 4 (ב')	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	23 מתוך 24 דיירים (96%)	חתימה של 80% מהדיירים	4.5 מיליון ש"ח	77%	77%	54	30	24	-			תכנון סופי-הכנה להיתר בניה
יד לבנים	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	18 מתוך 18 דיירים 100%	חתימה של 80% מהדיירים	כ-3.3 מיליון ש"ח	64%	64%	46	28	18	-			תכנון סופי-הכנה להיתר בניה
המערכה	תמ"א 38/3	שכונת יד אליהו, ת"א	15 מתוך 18 דיירים 83%	חתימה של 80% מהדיירים	כ-3.3 מיליון ש"ח	53%	53%	46	28	18	-			תכנון סופי-הכנה להיתר בניה

⁴⁴ יובהר, כי הפרטים הנ"ל ניתנים בנוסף על הפרטים אשר ניתנו ביחס לכל אחד מהפרויקטים בסעיף 6.2 לעיל.

⁴⁵ על מנת לבצע תמ"א 38 בבניין קיים נדרשת, בהתאם לאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הסכמה של כל בעלי הדירות ואולם ככל שקיימת הסכמה של בעלי דירות בשיעור מינימאלי כנדרש בחוק (קרי לעניין תמ"א 2/38 הסכמה של בעלי דירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 4/5 מהדירות בבית המשותף ו-4/5 מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם ולעניין תמ"א 3/38 – הסכמה של בעלי דירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 2/3 מהדירות בבית המשותף ו-2/3 מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם) ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים בבקשה לאכוף את ביצוע עסקת התמ"א 38 על הדיירים הסרבנים.

שם הפרויקט	התכנית החלה על הפרויקט	שטח הקרקע	תיאור חובות הקבוצה	תיאור זכויות הקבוצה, לרבות זכויות הבניה ותמורה נוספת ככל שקיימת שאינה זכויות בניה שניתנה בגין שירותי הבניה	הערכת מחיר ליח"ד (כולל מע"מ)	צפי הכנסות (ללא מע"מ)	הוצאות הערכת	רווח צפוי (לאחר צפוי מימון)	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁴⁶	סטטוס הסכמי	סטטוס קבלת היתר בנייה	מועד תחילת וסיום שיווק צפוי	מועד התחלת בניה חזוי ⁴⁷	מועד סיום בניה חזוי
טור מלכא א'	38/2	1,272 מ"ר	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 25 מ"ר+ מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הדיירים במקרקעין ובדירות הבנויות עליהם, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 22 יחידות דיור בשטח כולל של כ-2,330 מ"ר	כ- 3.2 מיליון ש"ח	כ-60 מיליון ש"ח	כ-52 מיליון ש"ח	כ-8 מיליון ש"ח	כ- 13%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	בתהליכי הגשת בקשה להיתר בנייה	תחילת השיווק מתבצעת כשישה חודשים קודם לתחילת בניית הפרויקט ומסתיימת בדרך כלל במועד סיום הבנייה או בסמוך לו.	רבעון 1, 2024	רבעון 3, 2026
גליפולי	38/2	1,350 מ"ר	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר+ מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 16 היח"ד הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 25 יח"ד.	כ-3 מיליון ש"ח	כ-69 מיליון ש"ח	כ-60 מיליון ש"ח	כ-9 מיליון ש"ח	כ- 13%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	עבר החלטת וועדה, לפני היתר בניה		רבעון 1, 2022	רבעון 3, 2024
טור מלכא ב'	38/2	1,600 מ"ר	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 25 מ"ר+ מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 24 היח"ד הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 30 יח"ד.	כ- 3.5 מיליון ש"ח	כ-90 מיליון ש"ח	כ-78 מיליון ש"ח	כ-12 מיליון ש"ח	כ-13%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	בתהליכי הגשת בקשה להיתר בנייה		רבעון 1, 2024	רבעון 3, 2026
יד לבנים	38/2	1,865 מ"ר	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר+ מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 18 היח"ד הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 28 יח"ד.	כ- 3.4 מיליון ש"ח	כ-81 מיליון ש"ח	כ-67 מיליון ש"ח	כ-14 מיליון ש"ח	כ-17%	חתום בשיעור 100%	בתהליכי הגשת בקשה להיתר בנייה		רבעון 1, 2023	רבעון 3, 2025
המערכה	38/2	1,800 מ"ר	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר+ מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 18 היח"ד הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 28 יח"ד.	כ- 3.4 מיליון ש"ח	כ-81 מיליון ש"ח	כ-70 מיליון ש"ח	כ-11 מיליון ש"ח	כ-14%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	בתהליכי הגשת בקשה להיתר בנייה		רבעון 1, 2023	רבעון 3, 2025

46
שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון ספציפי (לא כולל עלויות אשראי לא ספציפי) מתוך סך הכנסות הפרויקט.

47
יצוין כי לוחות הזמנים המוערכים על ידי החברה לביצוע והשלמה של הפרויקט התמ"א, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך אשר אינו ודאי. מועדי השלמת הפרויקטים האמורים בפועל, עשויים להיות שונים באופן מהותי מהמועדים שצוינו לעיל, בין היתר כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה לרבות החלטות העיריות שבתחומן מוקמים הפרויקטים ובעיקר עיריית תל אביב.

פרויקט קומבינציה מותנה

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם ההסכם לרבות שכירות חלופית והריסה	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	סך היחידות/ שטחים שייבנו בפרויקט			פירוט חשיפה מהותית של החברה לפרויקט, בין היתר, חשיפה לטיב הבנייה, חובות משפטיות או תכנוניות ופיתוח סביבתי	קיום תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט	ההנחות שעמדו בבסיס אומדן שווי מימוש נטו של המלאי	סטטוס תכנוני
								סה"כ יח"ד שייבנו בפרויקט / שיורחבו	מיועדים למכירה	מיועדים למסירה לדיירים				
חסן עראפה מרכיב המגורים	קומבינציה מגורים	תל אביב	89%	100%	-,-	50%	50%	כ- 56	כ- 30	כ- 26	לא ידוע	לא ידוע על קיום תשתיות מהותיות בשלב זה. עם זאת בפרויקטים מסוג זה העירייה נוהגת להטיל מטלות על היזם.	לא רלוונטי	בתהליכי הגשת בקשה להיתר בנייה ולאחר פורום מהנדס העיר

שם הפרויקט	התכנית החלה על הפרויקט	שטח הקרקע	תיאור חובות הקבוצה	תיאור זכויות הקבוצה, לרבות זכויות הבניה ותמורה נוספת ככל שקיימת שאינה זכויות בניה שניתנה בגין שירותי הבניה	הערכת מחיר ליח"ד (כולל מע"מ)	צפי הכנסות (ללא מע"מ)	הערכת הוצאות	רווח צפוי (לאחר מימון)	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁴⁸	סטטוס הסכמי	סטטוס קבלת היתר בנייה	מועד תחילת וסיום שיווק צפוי	מועד התחלת בניה חזוי ⁴⁹	מועד סיום בניה חזוי
חסן עראפה מרכיב המגורים	תא 5000	כ 2 דונם ⁵⁰	ראו בסעיף 6.2.5 לעיל	ראו בסעיף 6.2.5 לעיל	כ- 4 מיליון ש"ח	כ- 108 מיליון ש"ח	כ- 75 מיליון ש"ח	כ- 33 מיליון ש"ח	כ- 30%	ראו בסעיף 6.2.5 לעיל	בתהליכי הגשת בקשה להיתר בנייה (לאחר פורום מהנדס העיר)	תחילת שיווק מחצית שניה 2022 וסיום שיווק אמצע 2027	מחצית ראשונה בשנת 2023	מחצית שניה בשנת 2027

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום הפרויקט	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים		תיאור חובות הקבוצה לרבות תיאור התמורה שעליה להעביר במסגרת החליפין	תיאור זכויות הקבוצה מכח ההסכם, לרבות זכויות הבניה ותמורה נוספת ככל שקיימת שאינה זכויות בניה שניתנה בגין שירותי הבניה
חסן עראפה מרכיב המגורים	קומבינציה מגורים	תל אביב	בשלב זה העלויות שהוצאות נרשמו כהוצאות מראש לזמן ארוך		ראו בסעיף 6.2.5 לעיל	ראו בסעיף 6.2.5 לעיל

עתודות קרקע

שם פרויקט	מיקום פרויקט	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח	זכויות בנייה	
			עלות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2020			מצב תכנוני נוכחי (לפי שימושים)	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (לפי שימושים)
הכפר הלבן -	חדרה	בין השנים	כ- 64 מיליון	לא הונו	כ-600	לא נרשמו	כ-65 מיליון	100% ⁵¹	כ- 22 דונם	יחידות דיור (#) / ייעוד אחר	יחידות דיור (#) / ייעוד אחר
										מ"ר ממוצע / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / ייעוד אחר
										130 יח"ד	90 מ"ר
										130 יח"ד	בתהליכי קבלת

⁴⁸ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון ספציפי (לא כולל עלויות אשראי לא ספציפי) מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁴⁹ יצוין כי לוחות הזמנים המוערכים על ידי החברה לביצוע והשלמה של הפרויקטים, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך אשר אינו ודאי. מועדי השלמת הפרויקטים האמורים בפועל, עשויים להיות שונים באופן מהותי מהמועדים שצינו לעיל, בין היתר כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה לרבות החלטות העיריית שבתחומן מוקמים הפרויקטים ובעיקר עיריית תל אביב.

⁵⁰ שטח הקרקע מתייחס הן לחלק המגורים בפרויקט וגם חלק המשרדים שכן על המגרש יבנה מבנה אחד המיועד לשימושים משולבים.

קרקעות לבנייה עצמית		2015-2017	ש"ח		אלפי ש"ח		ש"ח							היתר בניה
הבית הסקוטי-מרכיב המגורים	תל אביב	ספטמבר 2018	כ-22 מיליון ש"ח ⁵²	כ-400 אלף ש"ח	כ-3.5 אלפי ש"ח	לא נרשמו	כ-26.1 מיליון ש"ח	קומבינציה ⁵³ 22.5%	כ-4.4 דונם ⁵⁴	כ-39 יח"ד	כ-90 מ"ר	כ-39 יח"ד	כ-90 יח"ד	בתהליכי קבלת היתר בניה
עמק ברכה	תל אביב	מרץ 2018	כ-6 מיליון ש"ח	אין מימון לנכס	כ-500 אלפי ש"ח	לא נרשמו	כ-6,500 אלפי ש"ח	70%	כ-220 מ"ר (100%)	-	-	-	-	-

שם פרויקט	תיאור קצר של הפרויקט	סה"כ יחידות/ נכסים בפרויקט	סה"כ יחידות מיועדים למכירה	סה"כ יחידות מיועדים למסירה לדיירים	הערכת מחיר ליח"ד/עבודות קרקע (כולל מע"מ)	צפי הכנסות (ללא מע"מ)	הוצאות	רווח צפוי (לאחר מימון)	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁴⁸	מבנה החזקה בפרויקט	מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	ההנחות שעמדו בבסיס אומדן שווי מימוש נטו של המלאי	פירוט חשיפה מהותית של החברה לפרויקט, בין היתר, חשיפה לטיב הבנייה, חובות משפטיות או תכנוניות ופיתוח סביבתי	קיום תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט
הכפר הלבן - קרקעות לבנייה עצמית	שיווק של כ-130 עתודות קרקע לבנייה עצמית ⁵⁵	130	130	-	כ-680 אלפי ש"ח	כ-75 מיליון ש"ח	כ-66 מיליון ש"ח	כ-9 מיליון ש"ח	לא רלוונטי	חברת בת	17.9.2015 - שלב א' 1.12.2016 - שלב ב' 2.4.2017 - שלב ג'	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים שכן מחירי המכירה ליח"ד הנ"ל תומכים בעלות המלאי בספרים.	אין	תשתיות האזור לוקות בחסר. החברה פועלת בנדון מול עיריית חדרה על מנת לקדם את עניין התשתיות המקומיות.
הבית הסקוטי	קרקע עם זכויות לכ 40 יח"ד ⁵⁶	כ-40	כ-26	כ-14	כ-3.5 מיליון ש"ח	כ-92 מיליון ש"ח	כ-73 מיליון ש"ח	כ-19 מיליון ש"ח	כ-21%	החזקה ישירה של החברה	ספטמבר 2018	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים שכן מחירי המכירה ליח"ד הנ"ל תומכים בעלות המלאי בספרים.	אין	אין
עמק ברכה	מחצית בלתי מסוימת מהזכויות בקרקע ששטחה הינו 444 מ"ר על גביה בנוי מבנה מושכר. בכוונת החברה להשלים רכישות של חלקות סמוכות בדרך של עסקאות במזומן ו/או עסקאות קומבינציה עם הבעלים האחרים בשביל לזיום פרויקט משולב מגורים ומשרדים	טרם נקבע			בשל השלב המקדמי שבו מצוי הפרויקט, מוקדם להעריך את צפי ההכנסות, ההוצאות, הרווח הצפוי ואת שיעור הרווח הגולמי של הפרויקט.			חברת בת			21.3.2018	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים שכן מחירי המכירה ליח"ד הנ"ל תומכים בעלות המלאי בספרים.	לא רלוונטי בשלב זה	לא רלוונטי בשלב זה

⁵¹ לפרטים אודות התקשרותה של חברת הפרויקט בהסכם למכירת 65% מזכויותיה במקרקעין, אשר השלמתו כפופה לאי התקיימותו של תנאי מפסיק, ראו סעיף 6.2.1 לעיל. יובהר, כי על אף ההתקשרות בהסכם המכר כאמור, מציגה החברה את הנכס כמלאי המוחזק ב-100% על ידי החברה, זאת היות וקיים סיכוי סביר שהתנאי המפסיק יתממש והמכירה לא תצא אל הפועל. יצויין כי עלות זאת אינה כוללת מרכיב שירותי בניה בגין יחידות בעלי הקרקע בפרויקט אשר יהוו שיעור של 22.5% משווי כלל יחידות הפרויקט.

⁵² יובהר כי שיעור קומבינציה זה מתייחס למרכיב הקומבינציה לכלל הפרויקט.

⁵³ שטח הקרקע מתייחס הן לחלק המגורים בפרויקט והן לחלק המשרדים.

⁵⁴ כולל תוספת צפיפות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 (המוכרות כתקנות שב"ס) וכן מכח תקנות הקלות שבס-כחלון.

⁵⁵ יובהר כי הנחת העבודה היא שהקומבינציה יורדת מרכיב היזמות בפרויקט, אך ייתכן שתדר גם ממרכיב הנדל"ן להשקעה.

⁵⁶

6.5 **פרויקטים מהותיים מאוד** - להלן יובאו פרטיהם העיקריים של שלושת הפרויקטים המהותיים מאוד בהם מעורבת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020.⁵⁷ יובהר, כי נכון למועד זה לא ניתן להעריך את מועד השלמתם של הפרויקטים שיפורטו להלן (ככל שיושלמו):

6.5.1 **פרויקט הכפר הלבן – בנייה רוויה**

לפרטים אודות הסכם המכר בו התקשרה חברת הפרויקט עם נכסים ובניין, לפיו ימכרו לנכסים ובניין 65% מזכויותיה במקרקעין, בכפוף לאי התקיימותו של תנאי מפסיק, ראו סעיף 6.2.1 לעיל. יובהר, כי על אף ההתקשרות בהסכם המכר, מציגה החברה את הנכס כמלאי המוחזק ב-100% על ידי החברה, זאת היות וקיים סיכוי סביר שהתנאי המפסיק יתממש והמכירה לא תצא אל הפועל.

א. **הצגת הפרויקט**

פרטים ליום 31.12.2020	הנתונים מוצגים לפי 100%
שם הפרויקט	NOHA
מיקום הפרויקט	חדרה
תיאור קצר של הפרויקט	קרקע עליה ניתן להקים כ-420 יח"ד מגורים ⁵⁸
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100% ⁵⁹
מבנה האחזקה בפרויקט	חברת בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	נכסים ובניין ⁶⁰
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	בשלהים: 2.4.17, 1.12.16, 17.9.15
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	103,000 מ"ר ⁶¹
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	2028-2023 (בשלהים) ⁶²
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:	2022
מועד סיום שיווק צפוי	2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	תחילת 2023
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות בטאבו
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יתרת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות האזור לוקות בחסר. החברה פועלת בנדון מול עיריית חדרה על מנת לקדם את עניין התשתיות המקומיות.
נושאים מיוחדים	אין
סוג פרויקט	קרקע לבניה
סה"כ יחידות בפרויקט	כ-420
סה"כ יחידות מיועדים למכירה	כ-420
סה"כ יחידות מיועדים למסירה לדיירים	כ-420
הערכת מחיר ליח"ד/עבודת קרקע (כולל מע"מ)	כ-1.45 מיליון ש"ח
צפי הכנסות (ללא מע"מ)	כ-522 מיליון ש"ח
הערכת הוצאות	כ-426 מיליון ש"ח
רווח צפוי (לאחר מימון) ⁶³	כ-96 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁶⁴	כ-18%
מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	17.9.2015 - שלב א'

⁵⁷ יובהר, כי הפרטים הנ"ל ניתנים בנוסף על הפרטים אשר ניתנו ביחס לכל אחד מהפרויקטים בסעיף 6.2 לעיל.

⁵⁸ כולל תוספת צפיפות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 (המוכרות כתקנות שב"ס) וכן מכח הקלות שבס-כחלון.
⁵⁹ לפרטים אודות התקשרותה של חברת הפרויקט עם נכסים ובניין בהסכם למכירת 65% מזכויותיה במקרקעין, אשר השלמתו כפופה לאי התקיימותו של תנאי מפסיק, ראו סעיף 6.2.1 לעיל.

⁶⁰ לפרטים אודות הסכם המכר והסכם השיתוף שנחתם בין חברת הפרויקט לבין נכסים ובניין, ראו סעיף 6.2.1 לעיל.
⁶¹ יובהר כי שטח הקרקע המיוחס לבניית הפרויקט כפי שפורט לעיל הינו בהתאם לחלק יחסי של כמויות צפויות המשקף 75% מכלל שטחי המתחים א'-ג'.

⁶² כמו כן, יובהר כי שטחי המתחמים המתוארים לעיל כוללים בתוכם שטחי פארק, שטחים ציבוריים וכד'.

⁶³ בהקשר זה ראו פרטים אודות עתירה מנהלית שהוגשה כנגד עיריית חדרה בסעיף 20 להלן.

⁶⁴ מחושב לאחר מימון ספציפי (לא כולל עלויות אשראי לא ספציפי) מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁶⁴ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

1.12.2016 - שלב ב'	
2.4.2017 - שלב ג'	
ראו סעיף 6.2.1 לעיל.	תיאור חובות הקבוצה
ראו סעיף 6.2.1 לעיל.	תיאור זכויות קבוצה מכח הסכם
בתהליך הגשת בקשה לקבלת היתר בניה. ⁶⁵	סטאטוס קבלת היתר
קבלת היתר בניה	התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט

ב. תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 32,000	290	לא כולל הקלות מכח הקלות שבס-כחלון
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יח"ד	כ- 40,000	420	אישור תוכנית עיצוב
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט⁶⁶

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	71,889	71,889	71,889	71,889	71,889	71,889
	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות	9,108	9,177	9,210	9,248	9,093	9,172
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	7,206	7,607	8,026	8,441	6,787	5,099
	סה"כ עלות מצטברות	88,203	88,673	89,125	89,578	87,769	86,160
	סה"כ עלות מצטברות בספרים	88,203	88,673	89,125	89,578	87,769	86,160
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות, הנהלה וכלליות, תכנון, משפטיות, שיווק ופיקוח שטרם הושקעו (אומדן)	כ- 65,000	כ- 65,000	כ- 65,000	כ- 65,000	כ- 65,000	64,939
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	כ- 255,000	כ- 255,000	כ- 255,000	כ- 255,000	כ- 255,000	כ- 255,000
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	9,794	9,393	8,974	16,604	10,213	11,901
	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	כ- 330,000	כ- 329,000	כ- 329,000	כ- 336,000	כ- 330,000	כ- 331,840
		כ- 330,000	כ- 329,000	כ- 329,000	כ- 336,000	כ- 330,000	כ- 331,840

⁶⁵ בהקשר זה ראו פרטים אודות עתירה מנהלית שהוגשה כנגד עיריית חדרה בסעיף 20 להלן.

⁶⁶ העלויות שהושקעו ויושקעו המוצגות בטבלה לעיל, מיוחסות למרכיב הבנייה הרווייה בלבד.

שיעור השלמה הנדסי/בספי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	עד 2028	עד 2028	עד 2028	עד 2028	עד 2026	עד 2025

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמי הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

ד. רווחיות גולמית⁶⁷

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט - מיליוני ש"ח				
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018	
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	כ-522	כ-512	כ-512	
עלויות פרויקט צפויות	כ-426	כ-418	כ-418	
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	כ-96	כ-94	כ-94	
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	-	-	-	
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	כ-96	כ-94	כ-94	
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁶⁸	כ-18%	כ-18%	כ-18%	
מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	15.3 אלף ש"ח	15 אלף ש"ח	

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

ה. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר - מיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
145	120	96	71	46	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
69	82	96	109	122	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁶⁹

ו. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט⁷⁰

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
27,450	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
58,000	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
27,450	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	
58,000	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		

⁶⁷ יובהר, כי הרווחיות הגולמית לפרויקט מחושבת בהתאם לעלות הקרקע המקורית (קרי, ללא שקלול עלויות המימון עד קבלת היתר בניה וכניסה לליווי בנקאי), ובהתאם, למחירי המכירה החזויים בעת רכישת הקרקע.

⁶⁸ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁶⁹ עלויות ההקמה כוללות את מלוא עלויות הפרויקט למעט עלויות בגין הקרקע.

⁷⁰ יובהר, כי המימון המפורט בסעיף זה הינו לפרויקט הכפר הלבן בכללותו, לרבות מימון הקרקעות שאינן לבניה רוויה.

מוסד מלווה:	בנק לאומי ובנק מזרחי טפחות
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	בנק לאומי - 19 באפריל 2016 ו- 27 בפברואר 2017. בנק מזרחי 28.6.2017.
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	85,450
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	כל המסגרת נוצלה
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	פריים +2%-1.5%
מועדי פירעון קרן וריבית:	תשלומי ריבית רבעוניים; פירעון הקרן בגין הלוואה בסך 58,000 אלפי ש"ח ביום 31.1.2022 ובגין הלוואה בסך 27,450 אלפי ש"ח ביום 1.10.2021
תניות פיננסיות מרכזיות:	(1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת בכל עת מ- 100 מיליון ש"ח; (2) יחס הון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 25% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר. נכון למועד דוח זה הונה העצמי של החברה הינו כ- 220 מ"ש"ח ושיעורו מהמאזן הינו כ- 36%.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	נכללו הוראות המקובלות בבנק להעמדה לפירעון מיידי, וכן העילות הבאות: אי חתימה על הסכם ליווי, אי-קבלת היתר בניה או חשש סביר לאי קבלתו או קיום מניעה אחרת להתחלת ביצוע הפרויקט, אי תשלום, הפרת התחייבויות, חדלות פירעון, הליכי פירוק, כינוס נכסים, הרעה במצב הפיננסי, הליכי עיקול ואו הוצל"פ בקשר עם המקרקעין, שינוי שליטה, המחאת זכויות במקרקעין וכיו"ב.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא.
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא רלוונטי בשלב זה.
בטחונות:	כמפורט להלן.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח (ליום 31.12.2020)
שעבודים	(א) משכנתא ראשונה בדרגה ובלעדית ללא הגבלה בסכום ו/או שעבוד קבוע ראשון בדרגה ובלעדי ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות וויי-בוקס הכפר הלבן בע"מ לגבי המקרקעין, כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד/עיקול/זכות צד שלישי כלשהו. (ב) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות וויי-בוקס הכפר הלבן בע"מ כלפי המוכרת, והכל כשהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד/עיקול/זכות צד שלישי כלשהו. (ג) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות וויי-בוקס הכפר הלבן בע"מ לקבלת סכומים שיגיעו לה מרשויות המס, לרבות ההפסדים, ההנחות, ההקלות, הפטורים, הזיכויים וההחזרים העומדים לזכותה ו/או שיעמדו לזכותה בעתיד.	ללא הגבלה בסכום
דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבות ללא הגבלה סכום של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ.	ללא הגבלה בסכום

ח. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

31.12.2020	
רווח גולמי צפוי:	כ-96 מיליון ש"ח
התאמות לעודפים, סה"כ:	כ-63 מיליון ש"ח
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	כ-159 מיליון ש"ח
מועד צפוי למשיכת עודפים	לא רלוונטי בשלב זה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	מותנה בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק

6.5.2 פרויקט החרש והאומן

א. הצגת הפרויקט

פרטים ליום 31.12.2020	הנתונים מוצגים לפי 100%
ICE	שם הפרויקט
חלקה 31 גוש 7083 מגרש מס' 31 עפ"י תב"ע תא/2902	מיקום הפרויקט
פינוי 36 יחידות מסחריות ותעשייתיות ובינוי 83 יח"ד בבניין אחד ו- 38 יח"ד בבניין שני, בנוסף לשטחים ציבוריים ומסחריים בקומת קרקע.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות חברת בת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מוצג כמלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
13 בנובמבר 2014 (מועד חתימת הסכם לפינוי ולבינוי / קומבינציה)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ- 2,029 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
רבעון 3, 2021	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
רבעון 3, 2017	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
רבעון 3, 2021	מועד סיום שיווק צפוי
ביום 21 בנובמבר 2017 התקשרה חברת הפרויקט עם חברת אלקטרה בניה בע"מ בהסכם קבלן ראשי.	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 2, 2018	מועד התחלת עבודות הקמה
סה"כ כ- 10,600 מ"ר מגורים וכ- 600 מ"ר מסחר אשר בהתאם להסכם חתום עם בעלי הזכויות בקרקע בדבר פינוי למטרות בינוי יחולקו לפי זכויות קומבינציה של 55% אשר ימסרו וירשמו בבעלות לחברה הבת ו/או צד ג' מטעמה ו- 45% לבעלי הזכויות המפונים.	זכויות משפטיות בקרקע
"פינוי-בינוי" וקומבינציה	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יתרת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור. יובהר, כי היות ונכון למועד דוח זה, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים, האומדן מבוסס על עלויות ומכירות בפועל.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים
פינוי בינוי וקומבינציה	סוג פרויקט
121	סה"כ יחידות/ נכסים בפרויקט
64	סה"כ יחידות מיועדים למכירה
57	סה"כ יחידות מיועדים למסירה לדיירים
כ- 4.3 מיליון ש"ח ליח"ד	הערכת מחיר ליח"ד (כולל מע"מ)
כ- 236 מיליון ש"ח	צפי הכנסות (ללא מע"מ, חלק החברה)
כ- 188 מיליון ש"ח	הערכת הוצאות
כ- 48 מיליון ש"ח	רווח צפוי (לאחר מימון, חלק החברה)
כ- 21%	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁷¹
13 בנובמבר 2014	מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'
הריסת המבנים הקיימים ובמקומם בניית 2 בניינים בשטח של כ- 10,600 מ"ר שטח מכר למגורים בתוספת כ- 600 מ"ר מסחר וכ- 600 מ"ר שטח ציבורי. אילן פיבקו הנו אדריכל הפרויקט והקבלן המבצע נמנה על אחת מ-5 החברות הקבלניות המובילות בארץ (בוצע). חברת הפרויקט התחייבה לסיים את הבניה (קבלת טופס 4) תוך 36 חודש מתחילת הבניה. החברה ערבה להתחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים. היום התחייב להגיש בקשה להקלת שבס (תוספת יחידות דיור) (בוצע). כל תוספת כאמור, ככל שתאושר, תתחלק בין החברה לדיירים (45:55). במידת הצורך החברה תעמיד הלוואות למי מהדיירים לצורך הסרת עיקולים תשלומי מס וכדומה, זאת ככל ולא יעלה בידי מי מהם לעמוד בתשלומים ו/או לקבל מימון לביצוע תשלומים כאמור. החברה הגישה תכניות בקשה להיתר במועד בו התחייבה.	תיאור חובות הקבוצה
חברת הפרויקט תקבל יח"ד ושטחי מסחר המייצגים 55% משווי השטחים בפרויקט. כל זכויות הבניה שלא תהיינה צמודות ליח"ד של הדיירים תהיינה של חברת הפרויקט אשר תהיה זכאית	תיאור זכויות הקבוצה מכח הסכם

⁷¹ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

להוציאן מהרכוש המשותף, בכפוף לדיון. בהתאם לכך, נערכה ביום 15 באוקטובר 2017 חלוקת זכויות עם הדיירים, במסגרתה קיבלה חברת הפרויקט 64 יחידות דיור המייצגות 55% משווי השטחים בפרויקט.	
התקבל היתר בניה כללי.	סטאטוס קבלת היתר
הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע מתקדמים.	התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט
36 מתוך 36 דיירים (100%)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ומספרם
100%	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט
כ- 8 מיליון ש"ח	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים לרבות שכירות חלופית והריסה
כל הדיירים חתמו על ההסכם. 55% מזכויות הבנייה יהיו של החברה ו-45% של בעלי הקרקע.	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו

ב. תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 10,600 מ"ר	121	-
שטחי מסחר	כ- 600 מ"ר	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

ג. עלויות שהושקעו⁷² ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

		שנת 2020					שנת 2019	שנת 2018
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה**	-	-	-	-		-	-
	עלויות מצטברות בגין תכנון, תקורות, משפטיות, שיווק, פיקוח, יועצים ופינוי דיירים בתום התקופה	21,154	23,942	25,549	27,022		18,972	13,268
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	23,269	23,274	23,274	23,274		23,242	22,899
	עלויות מצטברות בגין בנייה	40,534	58,527	78,781	94,496		32,968	6,666
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	7,951	10,192	10,589	10,942		7,754	4,833
	סה"כ עלות מצטברת	92,908	115,935	138,193	155,734		82,936	47,666
	סה"כ עלות מצטברת בספרים *	85,914	81,403	68,193	52,000		88,821	93,431
	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)**	-	-	-	-		-	-
עלויות שהיו צפויות להושקעו	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים שטרם הושקעו (אומדן)	כ- 10,000	כ- 7,000	כ- 5,500	כ- 5,000		כ- 12,000	כ- 17,620
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	כ- 240	כ- 240	כ- 240	כ- 240		כ- 300	כ- 314
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) ⁷³	כ- 80,500	כ- 63,000	כ- 42,000	כ- 26,260		כ- 88,000	כ- 112,400
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	כ- 4,000	כ- 2,000	כ- 1,500	כ- 1,000		כ- 2,300	כ- 5,000
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	כ- 94,500	כ- 72,000	כ- 49,000	כ- 32,500		כ- 103,000	כ- 135,334
	שיעור השלמה כספי (%)	כ- 34%	כ- 48%	כ- 64%	כ- 76%		כ- 28%	8%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 3, 2021	רבעון 3, 2021	רבעון 3, 2021	רבעון 3, 2021		רבעון 3, 2021	רבעון 1, 2021

⁷² בהתאם לעלויות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה.
⁷³ לרבות עלויות בניה לבעלי הקרקע.

* הפערים בין עלות בספרים לעלות המצטברת נובעת מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בנייה וכן מרבעון 4, 2018 המלאי מופחת בהתאם ל IFRS15.
 ** יצוין, כי מאחר והפרויקט הינו פרויקט קומבינציה, עלות הקרקע נכללת בעיקר בעלויות הבניה.

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020					כל התקופה	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5			
12	14	3	2	3	5	13	1,108	יחידות דיור (מ"ר)	
1,069	1,321	263	111	299	435				
47	43.7	44.2	46.5	43.3	43	44.2		יחידות דיור (אלפי ש"ח מ"ר כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
27	41	44	46	49	54	54		יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
2,677	3,998	4,261	4,372	4,671	5,106	5,106		יחידות דיור (מ"ר)	
44	44.3	44.4	44.4	44.3	44.3	44.3		יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
231,000	234,000	234,000	234,000	234,000	236,000	236,000		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)*	שיעור השיווק של הפרויקט
101,797	151,627	161,546	165,965	177,036	193,283	193,283		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)*	
44%	65%	69%	71%	76%	82%	82%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
37	23	20	18	15	10	10		יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
3,507	2,159	1,896	1,785	1,486	1,051	1,051		יחידות דיור (מ"ר)	
93,431	89,291	85,914	81,403	68,193	52,000	52,000			סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי **
									מספר חוזים ליח"ד שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#)
									מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח - אלפי ש"ח כולל מע"מ

* לא כולל הצמדה למדד.

** כולל התחייבות לשירותי בנייה לבעלי הקרקע.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות הצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל - אלפי ש"ח	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים - אלפי ש"ח	עד ליום האחרון של שנת 2020
76,117	143,616	
112,479	44,980	שנת 2021
188,596	188,596	סה"כ

* ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל מתבססות על הערכת הנהלת החברה בלבד ביחס לצפי שיעור התקדמות בפרויקט ובהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFR 15. כמו כן, ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל הינן במחירי חוזה ללא הצמדה למדד ורק חוזים שבגינם שולמו 5% וצפויות להירשם כהכנסות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם ל- IFRS 15 אותו מיישמת החברה החל מיום 1 בינואר 2018. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחתה בהתאם ל- IFRS 15.

ו. רווחיות גולמית⁷⁴

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	כ-236,000	כ-234,000	כ-231,000

⁷⁴ יובהר כי הרווחיות הגולמית לפרויקט מחושבת בהתאם לעלות הקרקע המקורית (קרי, ללא עלויות מימון עד לכניסה לקבלת היתר בניה וכניסה לליווי הבנקאי), ובהתאם, למחירי המכירה החוזיים בעת רכישת הקרקע.

עלויות פרויקט צפויות	כ-188,000	כ-186,000	כ-183,000
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	כ-48,000	כ-48,000	כ-48,000
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	כ-48,000	כ-48,000	כ-48,000
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	20,973	7,387	736
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	18,904	39,877	47,264
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁷⁵	21%	21%	21%
מחיר ממוצע למי"ר (לא כולל מע"מ)	כ-38,000	38,000	36,000
לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים		

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר – במיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
4	2	19	(2)	(4)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(3.3)	(1.65)	19	1.65	3.3	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	100,644 ⁷⁶	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-	
31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	3,000	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-	
מוסד מלווה:			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			

⁷⁵ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁷⁶ יובהר, כי סך של כ-62 מיליון ש"ח הועמדו לחברה על-ידי הבנק כהלוואות גישור לצורך פירעון אגרות החוב סדרה א' של החברה, על חשבון עודפי הפרויקט.

מיליון ש"ח. מאחר והחברה מכרה משמעותית יותר מהנדרש וסך ההכנסות גדל, הבנק אישר גם הפחתה של ההון העצמי ל-38 מיליון. החברה עמדה כאמור בהתניות אלה.	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כך/לא]:
מותנה בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק. יצוין, כי ביום 13 בדצמבר 2020, הבנק העניק לחברה הלוואת גישור בסך של כ-62 מיליון ש"ח, לצורך פירעון אגרות החוב סדרה א' של החברה, על חשבון עודפי הפרויקט. בהקשר זה, יצוין, כי במועד מתן הלוואת הגישור על חשבון העודפים כאמור הגיע הפרויקט לשלב של כ-75% ביצוע וכ-80% שיווק.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
ראו פירוט בסעיף 6.5.2 ט להלן.	בטחונות:

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח (ליום 31.12.2020)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	משכנתא לטובת הבנק על כל זכויות בעלי הקרקע במקרקעין; שעבוד קבוע על כל זכויות חברת הפרויקט כלפי בעלי הקרקע על פי הסכם הקומבינציה. במועד בו תירשם חברת הפרויקט כבעלת הזכויות במקרקעין או בחלקם (בהתאם להסכם הקומבינציה), חברת הבת תיצור לטובת הבנק משכנתא בלעדית על כל זכויותיה במקרקעין. שעבוד שוטף כללי על כלל הנכסים והזכויות של חברת הפרויקט. שעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של חברת הפרויקט. שעבוד שוטף על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורות אליו. שעבודים קבועים על כל זכויות חברת הפרויקט על פי הסכמי הרכישה של היחידות והשטחים בפרויקט, על פי חוזים עם מתכננים, קבלני משנה וספקים עיקריים. שעבודים קבועים על כל זכויות חברת הפרויקט על פי פוליסות ביטוח של הפרויקט, על זכויות לקבלת כספים מרשויות המס, הפסדים, הנחות פטורים וכד', זכויות קיזוז מיוחדות של חברת הפרויקט בחשבון הפרויקט ו/או מהכנסות הקשורות בפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה (וויי-בוקס נדל"ן בע"מ)		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)
-	הערת אזהרה אשר נרשמה לטובת עו"ד איתי לנדה (בא כח בעלי הזכויות הנוכחיים במקרקעי הפרויקט) כנאמן עבור החברה הבת לצורך הרישום, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.		

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

31.12.2020	
כ-48,000	רווח גולמי צפוי:
כ-38,000	התאמות לעודפים, סה"כ:
כ-86,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
ביום 13 בדצמבר 2020, העניק הבנק לחברה הלוואת גישור בסך של כ-62 מיליון ש"ח, לצורך פירעון אגרות החוב סדרה א' של החברה, על חשבון עודפי הפרויקט. בהקשר זה, יצוין, כי במועד מתן הלוואת הגישור על חשבון העודפים כאמור הגיע הפרויקט לשלב של כ-75% ביצוע וכ-80% שיווק.	מועד צפוי למשיכת עודפים
מותנה בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

א. הצגת הפרויקט

יצוין, כי פרויקט גת רימון הינו פרויקט משולב למשרדים ומגורים. חלק הפרויקט המיועד למשרדים סווג על ידי החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 כנדל"ן להשקעה ויתואר בסעיף 7.4 להלן. בהתאם לכך, הנתונים המפורטים בסעיף 0 זה, הנם ביחס לחלק המגורים הכלול בפרויקט, המסווג על ידי החברה בדוחותיה הכספיים כאמור כמלאי.

פרטים ליום 31.12.2020	הנתונים מוצגים לפי 100%
גת רימון	שם הפרויקט
רחוב גת רימון בתל אביב יפו	מיקום הפרויקט
הקמת מגדל משולב משרדים ומגורים	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
חברת בת ב-100%	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מוצג כמלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד ההתקשרות בהסכם רכישה - 30 במרץ 2017 מועד השלמת העסקה ורכישת הקרקע - 27 במאי 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-2,800 מ"ר ⁷⁷	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שנת 2026	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
שנת 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:
שנת 2027	מועד סיום שיווק צפוי
-	הסכמים עם קבלני ביצוע
שנת 2022	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
ביחס לחלקם של בעלי הקרקע הפרטיים (92.5% מהמתחם), החזקה במקרקעין נמסרה לידי החברה והבעלות נרשמה בפנקס השטרות אך טרם נרשמה בפנקס הזכויות. ביחס לחלקה של עיריית תל אביב (7.5% מהמתחם), החזקה במקרקעין נמסרה לידי החברה והבעלות נרשמה בפנקס השטרות אך טרם נרשמה בפנקס הזכויות. נרשמה משכנתא לטובת בנק לאומי על כלל המקרקעין. הרישום בפנקס הזכויות כפוף להשלמת הליכי ההסדר במקרקעין.	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אי קבלת תוספת זכויות מכח תוכנית מתאר תא 5000	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יתרת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור. יובהר, כי אמדן החברה כאמור מבוסס, בין היתר, על מחירי רכישת קרקעות סמוכות או בעלות מאפיינים דומים שנעשו לאחר רכישת הקרקע על ידי החברה, במחירים גבוהים יותר וכן לאור ההנחה שלא חל שינוי מהותי בעלויות הביצוע ובחירי המכירה לרוכשים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין בעיית תשתיות באזור	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים
רכישת קרקע לפרויקט יזמי למגורים	סוג פרויקט
70 יח"ד	סה"כ יחידות / נכסים בפרויקט ⁷⁸
70 יח"ד	סה"כ יחידות מיועדים למכירה
כ-4 מיליון ש"ח ליחידה (ממוצע)	הערכת מחיר ליח"ד/עבודת קרקע (כולל מע"מ)
כ-280 מיליון ש"ח	צפי הכנסות (ללא מע"מ)
כ-218 מיליון ש"ח	הערכת הוצאות
כ-62 מיליון ש"ח	רווח צפוי (לאחר מימון)
כ-22%	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁷⁹
30 במרץ 2017	מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'
ראו סעיף 6.2.4 לעיל.	תיאור חובות הקבוצה
ראו סעיף 6.2.4 לעיל.	תיאור זכויות קבוצה מכח הסכם
בשלב תכנוני	סטאטוס קבלת היתר
קבלת היתר בניה	התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט

⁷⁷ מהווים 100% מהקרקע.

⁷⁸ יובהר, כי מדובר בהערכות החברה המתבססות על תוכנית תא 5000.

⁷⁹ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

יצוין, כי מאז נרכשו המקרקעין על גביהם יוקם הפרויקט, חלו שינויים מהותיים בתחזיות החברה ביחס להקמתו ושיווקו של הפרויקט. שינויים אלו נובעים ממורכבותו של תהליך הרישוי, וכחלק ממנו קבלת תוספת הזכויות והשבחת הקרקע, המתבצע מול העירייה, המלווה בדרישות רבות ושונות מצד העירייה, תוך ליווי של אנשי מקצוע שונים הן מצד היזם והן מצד העירייה. יובהר, כי החברה פועלת כל העת במטרה לקדם את הפרויקט ולאורך השנים ערכה פגישות רבות עם העירייה בעניין זה. מדי שנה, מבצעת החברה הערכת מצב מחודשת בהתאם לקצב התקדמות התהליך מול העירייה, וכנגזרת מכך אומדת את לוח הזמנים הצפוי לשם קבלת וודאות ביחס לתכנון ולזכויות בפרויקט וקידומו.

ב. תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 3,500 מ"ר	כ- 40	
שטחי משרדים	כ- 13,500 מ"ר	-,-	
זכויות בניה לא מנוצלות	לא ידוע בשלב זה	לא ידוע בשלב זה	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יח"ד	כ- 8,000 מ"ר	כ- 70 יח"ד	בשלב תיאום הגשת תב"ע עם המחלקות הרלוונטיות בעירייה
שטחי משרדים/מלונאות	כ- 23,000 מ"ר	-,-	בשלב תיאום הגשת תב"ע עם המחלקות הרלוונטיות בעירייה
זכויות בניה לא מנוצלות	-,-	-,-	--

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט - אלפי ש"ח⁸⁰

		שנת 2020				שנת 2019	שנת 2018
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	91,918	91,918	91,918	91,918	91,918	91,918
	עלויות מצטברות בגין תכנון פיתוח, מסים, פיקוח, אגרות ועוד	9,190	9,597	9,862	9,831	9,081	7,641
	עלויות מצטברות בגין בניה	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,806	4,265	4,727	5,189	3,327	1,626
	סה"כ עלות מצטברת	104,914	105,780	106,507	106,938	104,326	101,185
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	104,914	105,780	106,507	106,938	104,326	101,185
הוצאות ואמצעי סטם שיווק	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	כ- 12,900	כ- 12,500	כ- 12,200	כ- 27,700	12,982	14,422
	עלויות תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, ושיווק (אומדן)	כ- 13,600	כ- 13,600	כ- 13,600	כ- 23,400	13,669	13,669
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	כ- 52,500	כ- 52,500	כ- 52,500	כ- 52,500	52,500	52,500
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	כ- 6,000	כ- 5,500	כ- 5,000	כ- 7,500	6,273	7,974
	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	כ- 85,000	כ- 84,000	כ- 83,000	כ- 111,000	כ- 85,424	כ- 88,565
	שיעור השלמה הנדסי/כספי (לא כולל)	0%	0%	0%	0%	0%	0%

⁸⁰ יצוין, כי החל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018, מסווגת החברה חלק מהפרויקט כמלאי וחלק מהפרויקט כנדל"ן להשקעה, כמפורט בסעיף 0 להלן. לפיכך, הנתונים החל מרבעון 2, 2018 מתייחסים למרכיב המלאי בלבד.

קרקע (%)	שנת 2026	שנת 2026	שנת 2026	שנת 2026	שנת 2025
מועד השלמת בנייה צפוי					

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו.

ד. רווחיות גולמית⁸¹

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018
הכנסות צפויות בגין הפרויקט – מיליוני ש"ח	כ-280	כ-242	כ-242
עלויות פרויקט צפויות – מיליוני ש"ח	כ-218	כ-190	כ-190
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט – מיליוני ש"ח	כ-62	כ-52	כ-52
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	כ-62	כ-52	כ-52
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	כ-62	כ-52	כ-52
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁸²	כ-22%	כ-21%	כ-21%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים (ללא מע"מ)	מגורים (ללא מע"מ)	מגורים (ללא מע"מ)
משרדים	משרדים	משרדים	משרדים
חניות לחלק המשרדים	חניות לחלק המשרדים	חניות לחלק המשרדים	חניות לחלק המשרדים

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר – מיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
90	75	62	48	34	
53	57	62	66	70	

ו. מימון ספציפי ומסגרות ליווי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-,-	
31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	104,000	
27.5.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-,-	
104,000	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	104,000	
מוסד מלווה:			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):			

⁸¹ יובהר כי הרווחיות הגולמית לפרויקט מחושבת בהתאם לעלות הקרקע המקורית (קרי, ללא עלויות מימון עד לכניסה לקבלת היתר בניה וכניסה לליווי הבנקאי), ובהתאם, למחירי המכירה החזויים בעת רכישת הקרקע.

⁸² שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁸³ עלויות ההקמה כוללות את מלוא עלויות הפרויקט למעט עלויות בגין הקרקע.

מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	7,7
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	פריים + 1.5%
מועדי פירעון קרן וריבית:	הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים. הקרן תיפרע ביום 31 בינואר 2022. עם זאת, יצוין כי בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי, חלף המימון המתואר בטבלה זו.
תניות פיננסיות מרכזיות:	(1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת בכל עת מ- 100 מיליון ש"ח; (2) יחס הון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 25% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ-220 מ"ש"ח ויחס ההון למאזן כאמור הינו כ- 36%.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	אין.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	7,7
בטחונות:	ראו סעיף קטן ז' להלן

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח (ליום 31.12.2020)
שעבודים	1. משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בחלקות הפרויקט. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי המוכרים ו/או עיריית תל אביב על פי חוזה הרכישה של המקרקעין. 3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים שיגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין.	104 מיליון ש"ח (קרן)
דרגה ראשונה	---	---
דרגה שנייה	---	---
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	---	---

ח. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה – נכון למועד דוח זה, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט היזמי עומד על כ- 52 מיליון ש"ח. מובהר בזאת, כי נוכח היותו של פרויקט בשלב מקדמי מאוד, לא ניתן לצפות את כמות העודפים הצפויים למשיכה בפרויקט ומועד צפוי למשיכתם.

יודגש כי הערכות החברה המפורטות בטבלאות בסעיפים 6.4 ו-6.5 לעיל, בין היתר, לעניין מספר היחידות שניתן יהיה לבנות בכל פרויקט, הערכת מחיר ליח"ד, צפי הכנסות, הערכת הוצאות, הרווח צפוי בפרויקטים השונים ומועדי התחלת וסיום הבניה הצפויים, הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), המתבסס על הנתונים הקיימים בידי החברה נכון למועד הדוח ועל ניסיונה של הנהלת החברה. פרמטרים אלו תלויים במידה רבה, בין היתר, בתנאי הסכמי המימון שיחתמו בקשר עם כל אחד מהפרויקטים; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן ובשמירת רמות מחירי הדיור השוררים כיום בשוק הנדל"ן. גורמים אלו ואחרים עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. יודגש, כי אין כל ודאות שאיזה מהפרויקטים המפורטים לעיל יבוצע בפועל שכן, בין היתר, ביצועו של כל אחד כפוף לקבלת אישורים שונים (לרבות, היתר בניה), אשר קבלתם אינה בשליטת החברה. שינוי נסיבות או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על הרווח הצפוי מכל פרויקט, אם וככל שיבוצע. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור לעיל.

7. פעילות נדל"ן להשקעה

7.1 מידע כללי על הפעילות

מדיניות רכישה ומימוש נכסים

החברה פועלת לרכישה של נכסי מקרקעין מעת לעת בהתאם להזדמנויות עסקיות והפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן ובלבד שפרויקטים אלו יכללו מרכיב יזמות. כדאיות העסקה נבחנת על ידי החברה תוך בחינת מחיר השוק של הנכס, מיקומו, אפשרויות מימון ייזום הפרויקט ועלויותיהן וכן אפשרויות להשבחה של הנכס. למועד דוח זה, מחזיקה החברה במספר נכסים בישראל המסווגים על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 כנדל"ן להשקעה:

א. קרקע להשקעה שאינה מהותית - חלקים בפרויקט הבית הסקוטי (מרכיב המלונאות)⁸⁴;

ב. מבנה מניב בהקמה מהותי שפרטים אודותיו יובאו בסעיף 7.3 להלן;

ג. קרקע להשקעה מהותית מאוד שפרטים אודותיה יובאו בסעיף 7.4 להלן.

7.2 גילוי מצרפי

7.2.1 אזורים עיקריים (ישראל) - ראו סעיף 5.3 לעיל.

7.2.2 רווחי/הפסדי שערך - נכון למועד דוח זה, נרשמו רווחי שערך ביחס לפרויקט וולנברג (בשנת 2018 ובשנת 2020) וביחס לפרויקט גת רימון (בשנת 2020). לפרטים ראו סעיפים 7.3.2 ו- 7.4.2 להלן.

7.2.3 קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		משתנים		אזור
31.12.2019	31.12.2020			
130,533	163,742	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)		ישראל
11,000	11,000	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר) ⁸⁵		
28,500	כ-38,000	משרדים	סך הכל זכויות בנייה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) ⁸⁶	

7.3 תיאור הפרויקטים/הנכסים המהותיים של הקבוצה המסווגים על ידיה כנדל"ן להשקעה

להלן יובאו פרטים אודות פרויקט החברה המסווג כנדל"ן להשקעה בישראל, בו קשורה החברה למועד הדוח (31 בדצמבר 2020):

7.3.1 פרויקט וולנברג

ביום 19 בינואר 2017 השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג"), אשר בבעלותה נכס מקרקעין בשטח של כ- 3,872 מ"ר הידועים כחלקה 349 בגוש 6638 ברחוב ראול וולנברג 16, תל אביב ("המקרקעין"), זאת כנגד הקצאה פרטית של 11,400,469

⁸⁴ לפרטים אודות המרכיב היזמי של פרויקט זה, ראו סעיף 6.2.2 לעיל.

⁸⁵ למען הסר ספק יובהר כי הנתון כולל את סך שטחי הקרקעות, בין היתר גם מרכיב היזמות.

⁸⁶ יובהר, כי ביחס לפרויקט גת רימון, הזכויות המפורטות בטבלה הינן בהתאם לתב"ע הקיימת. עם זאת, החברה פועלת להגדלת הזכויות בהתאם לתכנית מתאר תא 5000.

מניות רגילות של החברה (אשר היוו נכון למועד ההשלמה כ- 14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה) ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון").⁸⁷

ביום 3 באוקטובר 2017, התקשרה וולנברג עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף (להלן יחד ולחוד: "השותפים"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין ("הממכר" ו-"הסכם המכר", בהתאמה), זאת בתמורה לסך של עד כ- 36,500,000 ש"ח⁸⁸, בתוספת מע"מ כדי ("התמורה") אשר ישולמו באופן ובמועדים שנקבעו בהסכם המכר. יובהר, כי מסירת החזקה בממכר לידי השותפים תבוצע בכפוף לתשלום מלוא התמורה לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט או בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג והשותפים בהסכם שיתוף פעולה ביחס לפרויקט, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי תדהר בניה בע"מ, אשר הינה חברה קשורה של אחד השותפים, תבצע את בניית הפרויקט בהתאם לתקציב עלויות מפורט אותו תגיש לצדדים בשיטת cost+, בכפוף לעקרונות ולמגבלות אשר הוגדרו על ידי הצדדים בהסכם שיתוף הפעולה.⁸⁹

יובהר, כי עד לחודש פברואר 2019, היה בידי וולנברג היתר בנייה להקמתו של בניין חדש למשרדים ומסחר (בקומת קרקע בלבד) בן 7 קומות מעל שתי קומות מרתפי חניה ("היתר הבנייה"), הכולל כ- 10,300 מ"ר משרדים, כ-700 מ"ר מסחר וכ-285 מקומות חניה. בחודש מאי 2018 אושרה ופורסמה תב"ע חדשה, לפיה היקף זכויות הבנייה המתוכננות במקרקעין גדל לכ-23,000 מ"ר ("הזכויות המוקנות בתב"ע"). לפיכך, הוכנה והוצגה בפני צוות התכנון בעיריית תל אביב תכנית עיצוב אדריכלית על בסיס הזכויות המוקנות בתב"ע, לפיה יבנה על גבי המקרקעין בניין בן 17 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ושלושה מרתפי חניה, הכולל כ-22,300 מ"ר משרדים, כ-700 מ"ר מסחר, 235 מקומות חניה לרכבים וכ-240 מקומות חניה לכלים דו גלגלים ("הפרויקט המעודכן"). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, קבלת היתר בנייה להקמת הפרויקט המעודכן מותנית אך ורק בתשלום אגרות, שבשלב זה הוחלט שלא לבצעם נוכח השיקולים המפורטים להלן.

ביום 27 באוקטובר 2020, השלימה החברה עסקה לרכישת יתרת החזקותיה של יוניון בחברת וולנברג, במסגרתה העבירה יוניון לחברה 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג, זאת כנגד 16,326,531 מניות רגילות בנות 0.1 ע.נ כל אחת של החברה ליוניון, אשר היוו במועד ההשלמה 6.5% מההון המונפק של החברה (בדילול מלא).⁹⁰ בהתאם לכך, נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה החברה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של וולנברג.⁹¹

ביום 18 ביולי 2019 התקשרו וולנברג והשותפים עם מוסד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי בהיקף של עד 222,500 אלפי ש"ח (כולל מימון הקרקע) המותנה בתנאים מתלים.⁹²

יצוין, כי נוכח ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות מגפת הקורונה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה, החליטה

⁸⁷ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 12 ו-19 בינואר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-006021 ו-2017-01-008517).
⁸⁸ סך של עד כ- 9 מ"ח מתוך התמורה, הינו מותנה, וישולם לוולנברג במועדים שנקבעו בהסכם המכר, ככל שתתווספה 12,000 מ"ר זכויות נוספות (בהתאם לתב"ע תא 3561 אשר אושרה וטרם פורסמה למתן תוקף) לזכויות הקיימות על פי התכנית החלה על המקרקעין במועד חתימת הסכם המכר, באופן בו השותפים ישלמו לוולנברג בגין חלקה (50%) סך של 1,500 ש"ח עבור כל מ"ר עיקרי ושטחי שירות אשר יכללו בהיתר הבנייה של הפרויקט.
⁸⁹ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2017 (אסמכתא: 2017-01-088318).
⁹⁰ לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מהימים 30 בספטמבר 2020 ו-12 באוקטובר 2020 (אסמכתאות: 2020-01-097180 ו-2020-01-102019, בהתאמה).
⁹¹ יצוין, כי במסגרת העסקאות המפורטות בסעיף 7.3.1 זה לרכישת מניות וולנברג ע"י החברה, התחייבה יוניון שלא להצביע את המניות אשר הוקצו לה על ידי החברה בכל האסיפות הכלליות של החברה עד למועד מכירתן, כולן או חלקן.
⁹² לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-074599).

החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט וולנברג על השהיית המשך ביצוע הפרויקט עם סיום בניית המרתפים וקבלת היתר בניה כללי לפרויקט, זאת עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או מכירת שטחים בפרויקט, תוך הערכה כי הסטטוס בו נמצא הפרויקט ולוח הזמנים הפוטנציאלי לביצועו יוצרים ודאות מסוימת אשר תקל על איתור שוכר עוגן ו/או מכירת שטחים כאמור. נוכח כך, פנתה וולנברג ביחד עם שותפיה לפרויקט לבנק המלווה בבקשה לסיים את הסכם הליווי לפרויקט והבנק נעתר לכך⁹³. בהמשך לכך, ביום 17 בנובמבר 2020 חתמו וולנברג והשותפים על כתב תיקון להסכם הליווי, במסגרתו סך של עד 65 מיליון ש"ח יועמדו על-ידי הבנק כהלואה לטובת מימון המקרקעין, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 15 להלן.⁹⁴

7.3.2 רשימת מבנים מניבים בהקמה מהותיים⁹⁵

שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו	תקופת הדיווח	נתונים כספיים			שיעור המשטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף השנה (%)	ההשלמה בתום השנה [הנדסי/כספי] (%)	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה								
		עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד) (בש"ח)	שווי הוגן בתום השנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום השנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)			רווחי שערך שנה (אלפי ש"ח)	שם מעריך השווי וניסיון	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) [Cap Rate/שיעור הון], שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, זמי שכירות למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי.					
ציון שם הנכס ציון מיקום הנכס ציון המטבע פעילות מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס חלק החברה בפועל (%) שיטת הצגה בדו"ח המאוחד מועד סיום בנייה משוער 97 שטחי נכס מיועדים לפי שימושים סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (בש"ח)	וולנברג	וולנברג ראו 16, תל אביב	ש"ח	שנת 2020	116,122	116,122	116,122	4,038	0	ערכי השווי שנקבעו עפ"י מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב הינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 4,000 ש"ח למ"ר, שווי מ"ר מבונה מסחר 6,500 ש"ח ושווי מ"ר מבונה אחסנה 1,000 ש"ח למ"ר.	לפי שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת השווי השווי	זרניצקי יוסף הוסמ כשמאי מקרקעין בשנת 970			
	ינואר 2017	50%	חלק החברה בפועל (%)	שנת 2019	99,214	99,214	99,214	0	0	בשנת 2019 התקבל מכתב מאת השמאי אשר ביצע את הערכת השווי לשנת 2018, לפיו נכון ליום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לבדיקות שנערכו ביחס להערכת השווי שבוצעה על ידיו ליום 31 בדצמבר 2018 ושוק המקרקעין, לא חל שינוי מהותי בשווי הזכויות בנכס ביחס להערכת השווי שניתנה ליום 31 בדצמבר 2018. לפרטי הערכת השווי שבוצעה לנכס בשנת 2018, ראו להלן.					
	הוגן	שנת 2018	83,138	83,138	10,530	0	חפירה ודיפון בקרקע	זרניצקי יוסף הוסמ כשמאי מקרקעין בשנת 1970	לפי שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת השווי השווי	ערכי השווי שנקבעו עפ"י מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב הינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 3,250 ש"ח למ"ר, שווי מ"ר מבונה מסחר 6,500 ש"ח ושווי מ"ר מבונה אחסנה 1,000 ש"ח למ"ר. 1. מספר נכסי השוואה: קרקע – 3 נתוני שווי; ממוצע עסקאות בהרצליה התבסס על 6 עסקאות שונות שנסגרו. 2. סך עלויות הבנייה ישירות ועקיפות למ"ר (ברוטו בגמר מלא): כ-9,000 ש"ח. 3. תקופת בנייה (במודל השווי השווי): 3 שנים. 4. המרווח היזמי צורך חישוב השווי השווי: 18%.					
	כ-22,300 מ"ר משרדים ו-600 מ"ר מסחר	כ-315 משר"ח	שנת 2017	50%	חלק החברה בפועל (%)	שנת 2019	99,214	99,214	99,214	0	0	חפירה ודיפון בקרקע	זרניצקי יוסף הוסמ כשמאי מקרקעין בשנת 1970	לפי שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת השווי השווי	ערכי השווי שנקבעו עפ"י מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב הינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 3,250 ש"ח למ"ר, שווי מ"ר מבונה מסחר 6,500 ש"ח ושווי מ"ר מבונה אחסנה 1,000 ש"ח למ"ר. 1. מספר נכסי השוואה: קרקע – 3 נתוני שווי; ממוצע עסקאות בהרצליה התבסס על 6 עסקאות שונות שנסגרו. 2. סך עלויות הבנייה ישירות ועקיפות למ"ר (ברוטו בגמר מלא): כ-9,000 ש"ח. 3. תקופת בנייה (במודל השווי השווי): 3 שנים. 4. המרווח היזמי צורך חישוב השווי השווי: 18%.
	כ-22,300 מ"ר משרדים ו-600 מ"ר מסחר	כ-315 משר"ח	שנת 2017	50%	חלק החברה בפועל (%)	שנת 2019	99,214	99,214	99,214	0	0	חפירה ודיפון בקרקע	זרניצקי יוסף הוסמ כשמאי מקרקעין בשנת 1970	לפי שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת השווי השווי	ערכי השווי שנקבעו עפ"י מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב הינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 3,250 ש"ח למ"ר, שווי מ"ר מבונה מסחר 6,500 ש"ח ושווי מ"ר מבונה אחסנה 1,000 ש"ח למ"ר. 1. מספר נכסי השוואה: קרקע – 3 נתוני שווי; ממוצע עסקאות בהרצליה התבסס על 6 עסקאות שונות שנסגרו. 2. סך עלויות הבנייה ישירות ועקיפות למ"ר (ברוטו בגמר מלא): כ-9,000 ש"ח. 3. תקופת בנייה (במודל השווי השווי): 3 שנים. 4. המרווח היזמי צורך חישוב השווי השווי: 18%.
	כ-22,300 מ"ר משרדים ו-600 מ"ר מסחר	כ-315 משר"ח	שנת 2017	50%	חלק החברה בפועל (%)	שנת 2019	99,214	99,214	99,214	0	0	חפירה ודיפון בקרקע	זרניצקי יוסף הוסמ כשמאי מקרקעין בשנת 1970	לפי שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת השווי השווי	ערכי השווי שנקבעו עפ"י מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב הינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 3,250 ש"ח למ"ר, שווי מ"ר מבונה מסחר 6,500 ש"ח ושווי מ"ר מבונה אחסנה 1,000 ש"ח למ"ר. 1. מספר נכסי השוואה: קרקע – 3 נתוני שווי; ממוצע עסקאות בהרצליה התבסס על 6 עסקאות שונות שנסגרו. 2. סך עלויות הבנייה ישירות ועקיפות למ"ר (ברוטו בגמר מלא): כ-9,000 ש"ח. 3. תקופת בנייה (במודל השווי השווי): 3 שנים. 4. המרווח היזמי צורך חישוב השווי השווי: 18%.

⁹³ לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא: 2020-01-086314).

⁹⁴ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-074599).

⁹⁵ הנתונים בטבלה שלהלן ניתנים תחת ההנחה שהנכס מוחזק באופן מלא על ידי החברה (100%). עם זאת יובהר כי חלק החברה בנכס הינו 50%.

⁹⁶ לפרטים אודות החלטת החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט וולנברג להשהות את המשך ביצוע הפרויקט עם סיום בניית המרתפים וקבלת היתר בניה כללי לפרויקט, זאת עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או מכירת שטחים בפרויקט, ראו סעיף 7.3.1 לעיל.

⁹⁷ לאור השהיית ביצוע הפרויקט כמפורט בסעיף 7.3.1 לעיל אין ביכולתה של החברה להעריך את מועד סיום הפרויקט.

7.4 קרקע להשקעה מהותית מאוד – גת רימון (חלק המקרקעין - מרכיב משרדים/מלונאות - המסווגים על ידי החברה כנדל"ן להשקעה)

יצוין, כי פרויקט גת רימון (שפרטים אודותיו הובאו בסעיף 6.2.4 לעיל) מסווג על ידי החברה לשני מרכיבים: (א) הקמת יחידות דיור המסווג על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 כנדל"ן יזמי; (ב) הקמת שטחי משרדים/מלונאות המסווג על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 כנדל"ן להשקעה וכקרקע להשקעה מהותית מאוד שפרטים אודותיה יובאו להלן.

7.4.1 הצגת הנכס – מרכיב משרדים

פירוט ליום 31.12.2020	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100%
רחוב גת רימון בתל אביב יפו	מיקום הקרקע
כ- 2,800 מ"ר*	שטח הקרקע
זכויות למגורים ומשרדים	ייעוד הקרקע
כ- 17,000 מ"ר (כ- 3,600 מ"ר למגורים והיתר למשרדים)	זכויות בנייה קיימות בקרקע
הקמת מגדל משולב מגורים ומשרדים ו/או מלונאות	ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי ייעוד
כ- 31,000 מ"ר (כ- 23,000 מ"ר משרדים וכ- 8,000 מ"ר מגורים)	זכויות בנייה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד
דרך חברת בת המוחזקת בשיעור של 100% ומחזיקה את הקרקע ב- 100%	מבנה ההחזקה בקרקע (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בקרקע)
100%	חלק התאגיד בפועל בקרקע (אם הקרקע נמצאת בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בקרקע)
אין	ציון שמות השותפים לקרקע (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
מועד ההתקשרות בהסכם רכישה - 30 במרץ 2017 מועד השלמת העסקה ורכישת הקרקע - 27 במאי 2018	תאריך רכישת הקרקע
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
ביחס לחלקם של בעלי הקרקע הפרטיים (92.5% מהמתחם), החזקה במקרקעין נמסרה לידי החברה והבעלות נרשמה בפנקס השטרות אך טרם נרשמה בפנקס הזכויות. ביחס לחלקה של עיריית תל אביב (7.5% מהמתחם), החזקה במקרקעין נמסרה לידי החברה והבעלות נרשמה בפנקס השטרות אך טרם נרשמה בפנקס הזכויות. נרשמה משכנתא לטובת בנק לאומי על כלל המקרקעין. הרישום בפנקס הזכויות כפוף להשלמת הליכי ההסדר במקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות
בשלב זה הנכס מושכר כפי שהוא למגורים ומסחר.	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו
לפרטים בדבר המימון שהועמד לחברה על ידי תאגיד בנקאי, ראה סעיף 10' לעיל. בכוונת החברה להתקשר עם התאגיד הבנקאי בהסכם ליווי.	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס
אין.	ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכיוצא באלה]
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים נכס שנמכר

7.4.2 נתונים עיקריים בדבר הקרקע להשקעה⁹⁸

בתאריך רכישת הקרקע		שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020 (שנת הדיווח)				(חלק התאגיד בנכס - 100%)
				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
70 כ- מיליון ש"ח	עלות הרכישה (בש"ח)	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות כספיים
5,200 כ- ש"ח	עלות, למ"ר (בש"ח)	69,751	70,189	70,189	70,189	70,189	94,617	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי ש"ח)
-	NOI משימושי ביניים (בש"ח)	69,751	70,189	70,189	70,189	70,189	94,617	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
		(6,635)	-	-	-	-	23,863	רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)
		5,200 כ-	5,200 כ-	5,200 כ-	5,200 כ-	5,200 כ-	משרדים-5,000 ש"ח למ"ר מלונאות-10,000 ש"ח למ"ר מסחר-17,250 ש"ח למ"ר	שווי הוגן למ"ר (בש"ח)
		1,121	1,646	471	466	505	509	NOI משימושי ביניים (אלפי ש"ח)
		-	-	-				עלויות מימון שנקפו לקרקע (במצטבר) (בש"ח)
		-	-	-				טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים) (בש"ח)

7.4.3 השבחות

שינוי ייעוד/ היתר [דוגמא להמחשה]	מהות ההשבחה:	
תב"ע קיימת. החברה פועלת להוצאת היתר בנייה בהתאם לתוכנית מתאר תא 5000 לקבלת מלוא הזכויות בהתאם לתוכנית מתאר. בחודש פברואר 2021 החברה עברה פורום מהנדס ומחכה לאישור וועדה מקומית לקבלת היתר בנייה.	ליום 31.12.2020	מצב משפטי/תכנוני:
	ליום 31.12.2019	
תב"ע קיימת. החברה פועלת להוצאת היתר בנייה בהתאם לתוכנית מתאר תא 5000 לקבלת מלוא הזכויות בהתאם לתוכנית מתאר.	שבוצעה כוללת מתוכננת	השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח):
-	היטלי השבחה	הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע):
ההשקעה הכספית המשוערת נובעת מתשלום היטלי השבחה בגין קבלת הזכויות הנוספות.		

7.4.4 פרטים אודות הערכת השווי (הערכת השווי מצורפת לדוח השנתי)

31.12.19 (*)	31.12.20				נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2 (*)	רבעון 3 (*)	רבעון 4	
70,189	70,189	70,189	70,189	70,754	השווי בסמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)
70,189	70,189	70,189	70,189	94,617	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	אינני יוסף זרניצקי	זהות מעריך השווי
-	-	-	-	כן	האם המעריך בלתי תלוי?

⁹⁸ הנתונים מתייחסים למרכיב הנדל"ן להשקעה, כמפורט לעיל.

31.12.19 (*)	31.12.20				נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2 (*)	רבעון 3 (*)	רבעון 4	
-	-	-	-	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
-	-	-	-	31.12.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
-	-	-	-	השוואה בשילוב עם שיטת השווי השיווי	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי					
-	-	-	-	משרדים - 5,000 ש"ח למ"ר מלונאות - 10,000 ש"ח למ"ר מסחר - 17,250 ש"ח למ"ר	מחיר למ"ר לצורך ההערה (ש"ח)
-	-	-	-	6,500 אלפי ש"ח למשרדים 10,000-14,000 ש"ח למלונאות 15,000-20,000 ש"ח למסחר	טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה (ש"ח)
-	-	-	-	9	מספר הקרקעות ברות השוואה (ש"ח)
-	-	-	-	עסקה שבו היתה מעורבת ישראל קנדה במתחם בנק לאומי, רחוב הרצל בתל אביב	לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך השוואה יצוינו : שם/זיהוי, מיקום, שטח
-	-	-	-	לא רלוונטי	משתנים מרכזיים אחרים

(*) יצוין, כי השווי לתקופות המסתיימות בסוף שנת 2019, סוף הרבעון השני של שנת 2020 וסוף הרבעון השלישי של שנת 2020, מבוסס, בין היתר, על מכתבים מאת מעריך השווי החיצוני, לפיו שווי הרכישה שבוצעה בשנת 2018 משקף את השווי ההוגן של הנכס לאותן תקופות.

7.4.5 לפרטים נוספים בדבר מימון ספציפי ביחס לנכס גת רימון - בכללותו, שעבודים ובטוחות שניתנו ביחס אליו, ראו סעיף 0 לעיל.

8. לקוחות

נכון למועד הדוח, לקוחות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים הינם בעלי קרקע אתם התקשרה הקבוצה בהסכם פינוי בינוי/קומבינציה, בעלי דירות איתם מתקשרת החברה בהסכמי תמ"א ורוכשי יחידות דיור פוטנציאליים עמם מתקשרת החברה בהסכמי מכר. לעיקרי הסכמי התמ"א כאמור ראה סעיף 6.2.7.7 לעיל. לקבוצה אין תלות במי מלקוחותיה ואין באובדנם כדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה.

9. שיווק

לשם שיווק יחידות דיור חדשות החברה פועלת במספר אפיקים דוגמת שיווק ומכירה בכנסים בארץ ובחו"ל, קידום במדיה הדיגיטלית, וכן באמצעות קיום כנסים פרטיים בחו"ל, שם מרוכזים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים של החברה. כמו כן, לשם ייזום פרויקטי תמ"א, נעזרת החברה במאגר הלקוחות של בעלת השליטה בה, בקשריה של בעלת השליטה ובמוניטין שלה ושל סמנכ"ל הפיתוח העסקי, מר יעקב גורסד, לרבות קשרים עם עו"ד ומתווכים מן התחום המייצגים דיירים.

יצוין, כי נכון למועד דוח זה, הקבוצה תלויה בבעלת השליטה ובקשריה בכל הקשור לתחום השיווק (הן בפנייה לבעלי דירות לשם התקשרות בהסכמי תמ"א והן בשיווקן של יחידות הדיור), ואובדנם ישפיע מהותית על פעילותה.

10. תחרות

ראה סעיף 6.1.6 לעיל.

11. רכוש קבוע ומשרדי חברה

11.1 נכון למועד הדוח, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי.

11.2 משרדי החברה

לפירוט אודות הסכמי שכירות משרדים בהם התקשרה החברה, ראו תקנה 22 בחלק ד' להלן.

12. הון אנושי

12.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מועסקים בחברה ובחברות הבנות של החברה 13 עובדים. מלבד נושאי המשרה הבכירה בחברה אשר תנאי העסקתם מפורטים בתקנות 21 ו- 22 בחלק ד' לדוח זה (פרטים נוספים על עסקי התאגיד), תנאי ההעסקה של יתר העובדים המועסקים בחברה כוללים שכר בסיס, שכר בגין שעות נוספות, ככל שרלוונטי, ותנאים נלווים מקובלים אשר משתנים מעובד לעובד, כגון: תשלום הוצאות רכב, תשלום הוצאות טלפון, זכויות סוציאליות, קרן השתלמות וכו'. העובדים מועסקים על בסיס גלובלי. הסכמי העבודה כוללים מתן הזכויות הסוציאליות המוגדרות בחוק, עם הטבות ספציפיות לחלק מהעובדים, התחייבות לשמירה על סודיות וכו"ב.

12.2 אנשי מפתח ותלות

בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון, המוניטין וההיכרות הרחבה עם הגורמים השונים בשוק של ה"ה יהודה גורסד ויעקב גורסד, המכהנים כמנכ"ל החברה וכסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, בהתאמה, ואשר מעניקים לחברה שירותי ניהול בתחום הנדל"ן. הפסקת ההתקשרות עם השניים עלולה לפגוע

בתוצאותיה העסקיות של החברה ובכלל זה ביכולתה לממש את האסטרטגיה שלה, לשווק את נכסיה, לגייס מקורות מימון לפעילותה ולרכוש נכסי נדל"ן.

12.3 תכנית אופציות

ביום 28 במאי 2015 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור וועדת התגמול של החברה, תכנית אופציות לעובדים, נושאי משרה ויועצים של החברה (וחברות קשורות) במסגרתה יכול ויוצעו לניצעים אופציות (שאינן סחירות) הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, השוות בזכויותיהן למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-032778). לפרטים נוספים אודות אופציות שהוענקו בחברה ראו תקנות 21 ו-22 בחלק ד' לדוח זה (פרטים נוספים על עסקי התאגיד).

13. ספקים

ראו סעיף 6.3.4 לעיל.

14. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
אלפי ש"ח			
115,246	(71,743)	186,989	נכסים שוטפים
46,404	(167,866)	214,270	התחייבויות שוטפות
68,842	96,123	(27,281)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

15. מימון ואשראי

15.1 להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות שהיו בתוקף במהלך שנת 2020 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך ובין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31.12.2020:

סה"כ למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר			זמן ארוך			פרטי מקור המימון
	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מקורות אשראי בנקאיים צמודים
339,100	3.1	3.1	146,117	3.2	3.2	192,983	מקורות אשראי בנקאיים שאינם צמודים
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מקורות אשראי שאינם בנקאיים צמודים
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מקורות אשראי שאינם בנקאיים ושאנם צמודים

להלן פרטים בנוגע לאשראי בר דיווח של החברה, בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15: אירוע אשראי בר-דיווח (מעודכן), שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 13 במרץ 2014:

15.2 מימון בנקאי

שם הלווה	מועד נטילת הלוואה	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	תקופת פירעון קרן והריבית בגינה	יתרת ההלוואה בספרים (לרבות ריבית לשלם) למועד הדוח (אלפי ש"ח)	תנאי ריבית והצמדה	שווי הוגן של הלוואות (לרבות ריבית לשלם) החברה סולו למועד הדוח (לפי כללי חשבונאות מקובלים) (אלפי ש"ח)	מגבלות על החברה בקשר עם ההלוואה, לרבות אמות מידה פיננסיות ופירוט החישוב למועד הדוח	חלופות פרעון צולבת cross, default ו-תנאים מהותיים נוספים	תיאור בטחונות, שעבדים וערבויות בגין ההלוואה וערכם בדוחות הכספיים	זכות חזרה ללווה/ללא זכות חזרה ללווה - Recourse/non-recourse
1 וויי-בוקס הכפר הלבן בע"מ						לפרטים ראו סעיף 6.5.1 (ז)-(ז) לעיל.				
2 וויי-בוקס החרש והאומן בע"מ						לפרטים ראו סעיף 6.5.2 (ח)-(ח) לעיל.				
3 וויי-בוקס גת רימון בע"מ						לפרטים ראו סעיף 10-(ז) לעיל.				
4 וויי-בוקס נדל"ן בע"מ	3 בפברואר 2019	18,000	קרן נפרעת לאחר שלוש שנים או עד כניסה לליווי בנקאי. ריבית נפרעת כל רבעון.	18,123	פריים + 1.5% לא צמוד מדד	18,123	הלווה התחייבה שלא לשלם לבעלי מניותיה הלוואה או כספים שהנ"ל הלוו לה, ולא לתת להם הלוואה.	הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות התחייבויות שונות של הלווה כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה. לרבות במקרה של שינוי שליטה בחברה	ניתנו לבנק בטוחות מקובלות בהסכמים מעין אלו, ובין היתר: (א) משכון ללא הגבלה בסכום על זכויותיה של הלווה בקרקע לפרויקט הבית הסקוטי. המחאת זכות על דרך השעבוד לכל זכויותיה של הלווה בכל השבה מהמוכר ו/או מרשויות המס בקשר עם הקרקע לפרויקט הבית הסקוטי, משכנתא בדרגה ראשונה על 100% מהמקרקעין של פרויקט הבית הסקוטי.	ישנה זכות חזרה ללווה.
5 וולנברג טוורס בע"מ ⁹⁹	17 בנובמבר 2020	עד 65,000	הקרן תפרע לא יאוחר מ-31 באוקטובר 2022. תשלום ריבית מדי שלושה חודשים.	61,966	פריים + 0.7%	30,983 (50%-חלק החברה)	היעדר בשליטה בחברת הפרויקט (למעט החריגים הקבועים בהסכם הליווי).	הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות התחייבויות שונות של הלווים כמקובל בהסכמי ליווי. בהקשר זה, יובהר כי בכל מקרה בו התקיים עילה להעמדה לפירעון מיידי או הפרת התחייבות לגבי אחד מיחידיו הלווים, ייחשב המקרה האמור גם כאירוע הפרה של הלווים האחרים.	ניתנו לבנק בטוחות מקובלות בהסכמים מעין אלו, ובין היתר: (א) משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין; שעבדים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפים (כהגדרתם בסעיף 7.3.1 לעיל) כלפי חברת הפרויקט לפי הסכם המכר, על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של הלווים (חברת הפרויקט והשותפים), על כל זכויות הלווים על פי הסכם שיתוף הפעולה, על פי הסכמי השכירות של היחידות והשטחים בפרויקט וכן על כל זכויות הלקוחות על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים וספקים עיקריים של הפרויקט; (ג) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וזכויות הקשורות אליו; (ד) ערבויות של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ושל קבוצת תדהר בע"מ.	ישנה זכות חזרה ללווה, וישנה אף ערבות של החברה.

⁹⁹ ביום 18 יולי 2019, התקשרה וולנברג ביחד עם שותפיה (להלן יחד: "הלווים") בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי ביחס לפרויקט במקרקעין הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, ברחוב ראוול וולנברג 16, בתל אביב ("הבנק", "המקרקעין" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה). לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ראו בסעיף 15.2 לפרק א' שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (אסמכתא: 0033693-01-2020). ביום 30 באוגוסט 2020 נעתר הבנק לבקשת הלווים לסיים את הסכם הליווי לפרויקט, וביום 17 בנובמבר 2020 חתמו הלווים והבנק על כתב תיקון להסכם הליווי ("כתב התיקון") המתואר בסעיף 15 זה, לפיו סך של עד 65 מיליון ש"ח אשר הועמדו לטובת ליווי הפרויקט, יועמדו על-ידי הבנק כהלוואה לטובת מימון המקרקעין. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מהימים 29 ביולי 2019 ו- 30 באוגוסט 2020 (אסמכתאות: 074599-01-2019 ו- 01-2020-086413, בהתאמה).

15.3 מימון שאינו בנקאי

ביום 13 בדצמבר 2020, ביצעה החבה פידיון מוקדם מלא לאיגרות החוב (סדרה א') של החברה¹⁰⁰. נוכח כך, למועד דוח זה, לא הועמד לחברה מימון שאינו בנקאי.

15.4 מסגרות אשראי

לחברה יתרת מסגרות אשראי מנוצלות ליום 31.12.2020 ולמועד פרסום הדוח בסך של כ- 339,100 אלפי ש"ח, אשר נובעות ממימון הקרקעות כמפורט בדוח לעיל.

כמו כן, לחברה יתרת מסגרת אשראי לא מנוצלת ליום 31.12.2020 בסך של כ- 80 מיליון ש"ח הנובעת ברובה ממסגרת ערבויות חוק מכר במסגרת פרויקט חרש והאומן וסכום לא מהותי ממסגרת אשראי בפרויקט ראול וולנברג.

15.5 אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה בשנים 2019 ו-2020:

שם החברה	מנגנון הריבית	סך ההלוואות בריבית משתנה ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	טווח הריבית לתקופה	שיעור הריבית ליום	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח
2020					
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	85,450	3.6%-3.2%	3.6%-3.2%	3.6%-3.2%
וולנברג טוורס בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	30,983	2.3%	2.3%	2.3%
וויי בוקס גת רימון בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	104,000	3.1%	3.1%	3.1%
וויי בוקס נדל"ן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	18,023	3.1%	3.1%	3.1%
וויי בוקס חרש והאומן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	100,644	3.6%-3.1%	3.6%-3.1%	3.6%-3.1%
2019					
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	85,450	3.25%-3.1%	3.6%-3.1%	3.6%-3.1%
וולנברג טוורס בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	19,161	2.35%	2.35%	2.35%
וויי בוקס גת רימון בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	104,000	3.1%	3.1%	3.1%
וויי בוקס נדל"ן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	18,023	3.1%	3.1%	3.1%
וויי בוקס חרש והאומן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	3,000	3.15%	3.15%	3.15%

15.6 גיוס מקורות נוספים

גיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנה הקרובה ייבחן על-ידי החברה תוך התחשבות בצורכי הפעילות השוטפת שלה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות, פיתוח עסקיה וכל צורך אחר, הכל בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בחברה.

¹⁰⁰ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 1 ו-13 בדצמבר 2020 (אסמכתאות: 122653-01-2020 ו-127126-01-2020, בהתאמה).

16. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

17.1 ככלל, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא זה, קיימת השפעה על פרויקטים בהם הקבוצה מעורבת, כגון: (א) לצורך קבלת היתרי החפירה והדיפון והיתרי הבניה לפרויקטים השונים בהם מעורבת הקבוצה, על הקבוצה (באמצעות חברות בנות), להתחייב להבטחת שמירה על דיני איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, הן בשלבי הבניה והן בשלב השימוש בנכס. הפרת דינים הנוגעים לאיכות הסביבה ואשר חלים על הקבוצה עלולה להביא להוצאת צו הפסקת עבודה; (ב) על הקבוצה לפעול לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה כגון רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת בניה וכדומה. נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה עומדות בכל ההוראות והדרישות בקשר עם פעילות החברה.

17.2 מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, לרבות בשלב התכנון והרישוי. לצורך כך נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון: רעש, זיהום אוויר ואטמוספירה- עשן, מכונות, איורור, מרתפים, גלאי ועוד). חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכותיה של החברה ביחס לעלויות הפרויקטים כפי שפורטו לעיל.

18. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

לתיאור ההסכמים המהותיים והסכמי שיתוף הפעולה בהם קשורה החברה וחברות הבת של החברה נכון למועד הדו"ח, ראה סעיפים 6.2, 6.4, 6.5 ו-7.3 לעיל.

19. פרויקטים בהם התקשרה הקבוצה לאחר 31 בדצמבר 2020

החברה לא התקשרה בפרויקטים חדשים לאחר תאריך המאזן ועד פרסום הדוח.

20. הליכים משפטיים

ביום 27 באוקטובר 2019, הגישה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עתירה מנהלית נגד עיריית חדרה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה ("המשיבות"), שעניינה הימנעותה של האחרונה מלקדם את פיתוח התשתיות באזור "מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה (בתחומה של תכנית חד/1135 שפורסמה למתן תוקף בשנת 2003) בו רכשה החברה שלושה מתחמי קרקע, אשר להערכת החברה, ניתן יהיה לבנות על גביהם עד כ-550 יח"ד, זאת חרף ניסיונותיה הרבים של חברת הבת לקדם הוצאת היתרי בנייה במקרקעין והמצגים שניתנו לה על ידי המשיבות בעניין זה. במסגרת העתירה התבקש בית המשפט להורות למשיבות לבצע לאלתר את הנדרש על מנת שתתאפשר הבנייה במקרקעין בתחומה של התכנית האמורה.

ביום 2 בפברואר 2020 התקיים דיון בעתירה במסגרתו הושגה הסכמה, לה ניתן תוקף של פסק דין, לפיה העירייה תפעל להשלמת תכנית אסטרטגית לשלבי פיתוח למספר מתחמים (ובכללם מתחם בילו) לרבות צפי בלתי מחייב לפיתוחם וזאת עד לסוף חודש ספטמבר 2020. על אף האמור לעיל, עד למועד פרסום דוח זה טרם פרסמה העירייה את התכנית האסטרטגית כאמור. יצוין, כי ביום 11 במרץ 2020 ניתנה החלטה של בית המשפט כי בהתאם לבקשת העירייה ובהסכמת החברה, תינתן לעירייה ארכה לפרסום התכנית האסטרטגית עד לסוף חודש אפריל 2021. בית המשפט ביקש להבהיר כי לא תינתנה אורכות נוספות.

21. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

ביום 31 במרץ 2015 אישר דירקטוריון החברה את האסטרטגיה העסקית של החברה שעקרוניתה מפורטים להלן:

החברה פועלת במטרה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן ובכלל זאת להפוך לשחקן מרכזי בתחום ההתחדשות העירונית במרכז הארץ, וכן להרחיב את נוכחותה בתחום הבניה בדרום ובמזרח תל אביב תוך שימת דגש על שכונת פלורנטיין ואזור יד אליהו. לשם כך החברה בוחנת עסקאות המוצעות לה ע"י עו"ד ומתווכים המייצגים בעלי דירות וקרקעות באזורים אלו וכמו כן פונה החברה באופן יזום, באמצעות נציגים מטעמה, לבעלי קרקעות המצויות באזורים שהחברה החליטה כי הינם אזורים אסטרטגיים עבורה.

החברה פועלת במטרה להאיץ תהליכי תכנון של הפרויקטים הקיימים, וכן פועלת לשם תחילת תהליך השיווק של פרויקטים מסוג תמ"א ופינוי בינוי. פעילות החברה נעשית תוך שמירה על יציבות המבנה ההוני של החברה וניצול הזדמנויות בזכות המזומנים הפנויים בקופתה.

לשם פיתוח החברה, החברה מגייסת לפי הצורך כוח אדם מתאים ובעל ניסיון בתחום פעילותה החדש.

מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

22. דיון בגורמי סיכון

22.1 להלן פרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים של החברה (במאחד):

א. תלות בבעלי השליטה

בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של ה"ה יעקב גורסד ויהודה גורסד, שהינם אנשי מפתח בחברה, ועל מאגר הלקוחות של בעלת השליטה בחברה. במידה ומר יעקב גורסד יחדל מלהיות בעל שליטה בחברה (בשרשור סופי) ו/או במידה וה"ה יעקב גורסד ויהודה גורסד יחדלו מלכהן כנושאי משרה בחברה, עלול הדבר לפגוע ביכולת החברה לפתח את פעילותה ולגייס מקורות מימון לפעילותה.

ב. עמידה באמות מידה פיננסיות

בחלק מהסכמי המימון בהם התקשרה, התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות שונות (כגון הון עצמי מזערי ויחס הון למאזן). אי עמידה באמות מידה אלו עלולה להביא להעמדתם של חובות החברה על פי הסכמי המימון לפירעון מיידי.

ג. חשיפה לשינויים בשיעור הריבית

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה עתידה הקבוצה לקחת מימון חיצוני, לרבות בריבית שאינה קבועה, ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה.

בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כמו כן, תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

ד. שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או החזקת ו/או מכירת נכסים (עתידיה) וכן הגדלת חבות המס המוטלת על רוכשי נכסי נדל"ן, עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

ה. חשיפה לשינויים בריבית הפריים, במדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבנייה

הקבוצה חשופה לעלייה בריבית הפריים ובמדדים המפורטים לעיל אשר שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבויותיה של הקבוצה (קיימות ועתידיה) הן ביחס למוסדות פיננסים, הן ביחס למזמיני עבודה והן ביחס לביצוע עבודות הבניה וייקור העלויות.

ו. מצבי חירום בריאותיים

מצבי חירום בריאותיים, כגון מגפת הקורונה, עלולים להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה בישראל בפרט, וכפועל יוצא מכך ליצור השפעה שלילית מהותית גם על פעילות החברה. השפעה כאמור עלולה לכלול התארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה; התארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם; התארכות הליכי המכירה וירידה במחירי המכירה; פגיעה באפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; פגיעה בתנאי האשראים אותם תיטול החברה; פגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה, ועוד.

ז. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט

תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) וכן להחמרת דרישות התאגידים הבנקאיים לקבלת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה וכן לצורך פיתוח פעילות חדשה בתחום הנדל"ן ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

יודגש כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ובתוצאותיה העסקיות של החברה.

מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר, ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים.

ח. תנודתיות בענף הבנייה

כמפורט בסעיף 5 לעיל, הממשלה ביצעה מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון וקביעת מחירי מטרה. מהלכים אלו עלולים לגרום לירידות במחירי הדירות למגורים וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

ט. חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה.

י. זמינות ומחירי חומרי גלם

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה כלפי בנקים אשר יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. מחירי חומרי גלם כגון בטון ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות, העלולות להשפיע על עלייה בעלויות הבניה (שכן עליה זאת תעלה את מדד תשומות בניה) ובהתאם על רווחיות הפרויקטים.

יא. זמינות כוח אדם לענף הבנייה

זמינות עובדי בנייה ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים, משפיעה על יכולת הקבוצה וקבלני הביצוע שלה לבצע את הפרויקטים בהתאם ללוחות הזמנים הדרושים ולמעשה עלולה לפגוע ביכולת הקבוצה לעמוד בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

יב. סיכוני יזמות

הפעילות היזמית בה מעורבות חברות הקבוצה כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים אותם יוזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו בין השאר להארכת מועד קבלת התמורות בקבוצה וכפועל יוצא מכך להגדלת הוצאות המימון בפרויקט) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי הקבוצה; אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א; אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד; אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס;

קבלת עררים/עתיירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב. ליקויי בניה בהיקף מהותי בכלל פעילות הקבוצה עלולים להשפיע על רווחיותה. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

יג. אי התקשרות בהסכמי מימון

למועד הדוח, למעט המימון הבנקאי אודותיו פורט בסעיף 15 לעיל, הקבוצה טרם התקשרה בהסכמי מימון לצורך ביצוע הפרויקטים. הקשחת תנאי המימון בקשר עם ביצוע פרויקטים למגורים (אשר עשויה לנבוע מגורמים שונים לרבות גורמים מאקרו כלכליים) עלולה לעכב את ביצוע הפרויקטים ואף להביא לקושי תזרימי לחברה, אשר יאלץ את החברה לאתר מקורות מימון חלופיים.

יד. סיכון תפעולי מול קבלני משנה

אי עמידה של קבלני המשנה עמם מתקשרת חברות הקבוצה בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים ואף לפגיעה במוניטין של החברה.

טו. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.

טז. הליכי תכנון ואישור

השלמת הפרויקטים בהם מעורבות חברות הקבוצה כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועדים אותם צפו חברות הקבוצה או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לקבוצה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי, באופן שעלול אף להביא להפרת הסכמי המימון בהם עתידות חברות הקבוצה להתקשר.

יז. גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה

גילוי עתיקות במקרקעין בהם עתידה הקבוצה לפעול עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים לבנייתם.

יח. התחייבויות לתיקון ליקויי בניה ואחריות בדק

גילוי ליקויי בנייה בהיקף מהותי בפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה, להם מחויבת הקבוצה בביצוע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות הבדק, עלולה להשפיע על רווחיות הקבוצה.

יט. סיכוני סייבר

החברה נסמכת על שרתים ומערכות מידע בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב של החברה עלולים לגרום לשיבוש, פגיעה ואף אובדן של המידע ובתפעול השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ולעלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. בנוסף, פגיעה מכוונת במערכות המידע של החברה עלולה לגרום לזליגת מידע לגורמים לא מורשים, לפגיעה בשלמות המידע ואף לפגיעה בפעילות העסקית. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, מנגנונים למניעת כשלים במערך המחשוב, ביקורת ותמיכה של נותני שירותים בתחום ולהעלאת רמת אבטחת המידע לרבות ברמת העובד.

22.2 להלן טבלה המציגה את גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם, אשר דורגו, בהתאם להערכת הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מיוחדים לחברה			
	X		תלות בבעלי השליטה
	X		עמידה באמות מידה פיננסיות
סיכונים ענפיים			
	X		תנודתיות בענף הבנייה
	X		זמינות ומחירי חומרי גלם
X			זמינות כוח אדם לענף הבנייה
	X		מצבי חירום בריאותיים
	X		סיכוני יזמות
		X	אי התקשרות בהסכמי מימון
X			סיכון תפעולי מול קבלני משנה
	X		הליכי תכנון ואישור
	X		שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח
X			התחייבויות לתיקון ליקויי בניה ואחריות בדק
X			גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה
סיכונים מקרו כלכליים			
X			חשיפה לשינויים בשיעור הריבית
	X		שינוי בריבית הפריים, במדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבניה
	X		הרעה בסביבה הכלכלית
		X	חשיפה לסיכונים מקרו כלכליים בישראל
	X		שינויים במיסוי על הנדל"ן
X			סיכוני סייבר

הערכות החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת השפעתם על עסקי הקבוצה, כוללת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), והינן מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד דוח זה. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, וכמו כן, השפעתו של כל גורם סיכון, ככל שיתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה

שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

פרק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

בחודש מאי 2014 נרכשה השליטה בחברה על ידי וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר יעקב גורסד, והתקבלה החלטה בדירקטוריון החברה על שינוי תחום הפעילות של החברה לנדל"ן. יצוין, כי עד רכישת השליטה בחברה כאמור, פעלה החברה כקרן הון סיכון, והתמקדה בהשקעה בתחום התעשייה.

נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה פועלת, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרויקט (חברות בת) (החברה ביחד עם חברותיה הבנות, "הקבוצה"), באזורים שונים ברחבי הארץ בהם תל אביב-יפו וחדרה ולצד איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים, מקדמת החברה פרויקטים בתחום תמ"א 38 ופרויקטים של "פינוי בינוי".

ליום 31 בדצמבר 2020 התקשרה הקבוצה בהסכמים הבאים:

- א. חמישה הסכמים לביצוע תמ"א 38 ;
- ב. הסכם לביצוע פרויקט "פינוי בינוי" וקומבינציה במתחם החרש והאומן בתל אביב ;
- ג. הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה ;
- ד. שלושה מתחמי קרקע בחדרה, אשר להערכת החברה, ניתן יהיה לבנות על גביהם עד כ- 550 יח"ד ;
- לפרטים נוספים ראה סעיף 6.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2020 ;
- ה. קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב-יפו ;
- ו. קרקע ברחוב ראול וולנברג בתל אביב ;
- ז. חלק מהזכויות בשני נכסי נדל"ן עם זכויות בניה בתל אביב (פרויקט הבית הסקוטי ופרויקט עמק ברכה).

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים של הקבוצה, ראו פרק א' לדוח התקופתי של החברה.

2. השפעת נגיף הקורונה (COVID-19)

בשלהי שנת 2019 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה (COVID-19), המהווה על פי ארגון הבריאות העולמי מגפה עולמית (פנדמיה) ובעולם שוררת אי ודאות באשר ליכולת למגר אותה באמצעות תרופה או חיסון ומשך הזמן שיידרש לכך. התפשטות הנגיף הביאה לנקיטת צעדים חסרי תקדים על ידי מדינות העולם (כולל ישראל), בניסיון לצמצם את השפעות המגיפה. במהלך שנת 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, מדינת ישראל קבעה כללים לבידוד אזרחים ולמניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות המגיעות או יוצאות מישאל, מגבלות על כניסת תושבי השטחים המועסקים במדינה וכניסת תושבים זרים, מגבלות על פתיחת עסקים וקניונים, מגבלות על התכנסויות והגעה למקומות עבודה לא חיוניים ומגבלות על תנועה ומסחר. בזמנים בהם שיעור היקף התחלואה בישראל עלה במידה חריגה, הטילה ממשלת ישראל סגרים שנמשכו, כל אחד מהם, מספר שבועות. אחד הגורמים המשמעותיים לעליה בתחלואה ובהתאם לכך להידוק המגבלות על תושבי המדינה, היה ועודנו התפתחותם והתפשטותם של וריאנטים שונים, ולעיתים מדבקים יותר, של נגיף הקורונה.

בעקבות המגפה, המחצית הראשונה של שנת 2020 התאפיינה בירידות חדות בשווקים הפיננסיים העולמיים וגם בישראל שמקורם באי הוודאות באשר להשפעת המגיפה ולמשכה. מטבע הדברים, לאור אופי המגבלות שהוטלו על ידי המדינה עד כה, ההאטה המהותית באה לידי ביטוי נכון

למועד זה כמעט בכל ענפי המשק. אף על פי כן, במחצית השנייה של שנת 2020, נשמרה יציבות יחסית בשווקים הפיננסיים ואף תועדו עליות שערים, בין היתר, לאור חיסון האוכלוסייה כנגד הנגיף.

במטרה לחזור לשגרה מלאה, פועלת ממשלת ישראל בשני מישורים עיקריים. ראשית, גיבוש ועדכון אסטרטגיית יציאה מדורגת מהסגר ופתיחת המשק אשר כוללת מספר שלבים שהמעבר ביניהם תלוי בעמידה ביעדי תחלואה שהוגדרו. שנית, לקראת סוף חודש דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד הנגיף. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל. נכון למועד פרסום דוח זה, על אף שחלק ניכר מהמשק חזר לפעילות, המשבר הכלכלי עדיין בעיצומו ולא ניתן לצפות את משכו ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בעולם ובישראל בפרט.

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם (בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול מידת הצלחתם של החיסונים שפותחו והיכולת למצוא תרופה; היקף ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב).

נכון למועד פרסום דוח זה, לנגיף הקורונה והשלכותיו לא הייתה השפעה שלילית מהותית על החברה, בין היתר, הואיל ורוב הפרויקטים של החברה הינם פרויקטי נדל"ן למגורים, תחום אשר לא נפגע באופן משמעותי מהמשבר, והינם בשלבים ראשוניים של מימון רכישת הקרקע. עם זאת, בשלב זה, בשל חוסר הוודאות באשר להשפעות המגיפה ולמועד בו תיבלם, אין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות האפשריות של המשבר על פעילותה, עוצמתן והיקפן. החברה צופה כי איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה ושיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, עשויים לסייע לה בטווח הקצר להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המשבר. בהקשר זה, יצוין, כי מאז החלה התפשטות המגיפה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות. בתוך כך, במהלך תקופת הדוח נמשכה הבנייה בפרויקטים בהקמה של החברה (פרויקט החרש והאומן ופרויקט וולנברג (סיום שלב המרתפים)), ולאחר שבמחצית הראשונה של שנת 2020 נרשמה האטה מסוימת בביצועם ובשיווקם, במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 עיקר ההשפעות שנבעו מהמשבר לא פגעו בפעילות החברה (לפרטים בדבר שיווק פרויקט החרש והאומן, ראו סעיף 6.5.2 בפרק א' לדוח התקופתי). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, לא ניכרת השפעה בכל הקשור לקצב תכנון וביצוע הפרויקטים או בקבלת תשלומים מלקוחות. להערכת הנהלת החברה, נכון למועד דוח זה, לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות המשבר הכלכלי וכמו כן, למשבר אין בשלב זה השפעה מהותית על אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת התקשרותה מול מוסדות בנקאיים.

בנוסף, יצוין, כי להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על הערכות שווי שנערכו לנכסיה המניבים של החברה, להתפשטות נגיף הקורונה והמשבר הכלכלי אשר נוצר בעקבותיו, אין השפעה מהותית לרעה על שווי נכסי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020.

יודגש, כי הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף, את השלכות משבר הקורונה על פעילותה של החברה, ולהערכתה, נכון למועד דוח זה, השלכות התפשטות נגיף הקורונה והמגבלות שהוטלו בעקבותיו, כפי שבאו לידי ביטוי בתקופת הדוח, ישפיעו על פעילות החברה בטווח הקצר בלבד – בייחוד בכל הקשור לשיווק הפרויקטים ולאזן דווקא ביחס להתקדמות ביצוע הפרויקטים, ולהערכת הנהלת החברה, הן אינן עתידות להשפיע לרעה באופן מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה.

יחד עם זאת, היה והמשבר האמור יתגבר ויגרום למיתון משמעותי בפעילות הכלכלית הגלובלית, אזי צפויה להיות לכך השפעה לרעה על התוצאות הכספיות של החברה, בין היתר, נוכח אפשרות לירידת מחירים; ירידת שווי נכסי הנדל"ן, התארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה; פגיעה בשרשרת האספקה של חומרים וציודי בנייה לפרויקטים בשלבי ייזום והקמה, דבר העשוי לגרום עיכוב בזמני הגמר והאכלוס של אותם פרויקטים תוך כדי התייקרויות בעלויות ההקמה; התארכות הליכי המכירה וירידה במחירי המכירה; פגיעה באפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; פגיעה בתנאי האשראים וייקור הריביות על הלוואות החברה; פגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה.

החברה בוחנת באופן שוטף האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינויים בקצב ההתקדמות בפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה – בדגש על פרויקטי נדל"ן מניב בסגמנט משרדים, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה.

בהקשר זה יצוין, כי במהלך תקופת הדוח, נוכח ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה, החליטה החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט וולנברג (אודותיו פורט בסעיף 7.3.1 לפרק א' לדוח התקופתי) שעם סיום בניית המרתפים וקבלת היתר בניה כללי לפרויקט, המשך ביצוע הפרויקט יושהה עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או מכירת שטחים בפרויקט, תוך הערכה כי הסטטוס בו נמצא הפרויקט ולוח הזמנים הפוטנציאלי לביצועו יוצרים ודאות מסוימת אשר תקל על איתור שוכר עוגן ו/או מכירת שטחים כאמור.

יודגש, כי הערכות החברה בקשר עם השפעת התפשטות נגיף הקורונה והמשבר הכלכלי שנוצר בעקבותיו, כוללות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המתבסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, על ניסיון העבר של הנהלת החברה והידע שצברה בנושא זה וכן על הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה וגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בדוח זה ביחס להשלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה העסקית של החברה ותוצאותיה, אכן יתממש והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מההערכות האמורות.

3. המצב הכספי נכון ליום 31 בדצמבר 2020

3.1 ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה :

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		גידול (קטון)	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2020	2019		
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	11,106	9,397	1,709	
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבוניות ליווי	5,441	3,622	1,819	
מזומנים בנאמנות	465	1,288	(823)	
לקוחות	67,500	-	67,500	בגין פרויקט חרש והאומן (ICE).
הלוואה לזמן קצר	1,879	6,480	(4,601)	מחד, פירעון של הלוואה לצד קשור עקב השלמת עסקת וולנברג ומאידך, ההלוואה הקיימת הינה הלוואה לאחד מבעלי הקרקע בפרויקט חרש והאומן (ICE).
חייבים ויתרות חובה	12,365	8,825	3,540	מרבית הסכום נובע ממע"מ לקבל בתאריך החתך שנובע מעסקת וולנברג.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	9,525	9,123	402	
מלאי מקרקעין	78,708	115,529	(36,821)	הקטון נובע ממכירות בפרויקט חרש והאומן (ICE).
סך הכל נכסים שוטפים	186,989	154,264	32,725	
נכסים בלתי שוטפים				
מלאי מקרקעין	268,662	263,129	5,533	בעיקר עקב תשלומים שהונו למלאי בגין יועצים וכן הוצאות מימון בגין אשראי שנלקח לרכישת הקרקע.
נדל"ן להשקעה	163,742	130,533	33,209	סכום של כ- 26 מיליון ש"ח משערוך נדל"ן להשקעה (בעיקר בגין פרויקט גת רימון) והיתר בגין השקעות בפועל (בעיקר בפרויקט וולנברג).
פקדונות בנאמנות	-	1,737	(1,737)	נפרע עקב פירעון אגרות החוב (סדרה א').
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	3,376	5,518	(2,142)	
הוצאות מראש	9,055	8,174	881	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-	593	(593)	היתרה בשנת 2019 הינה בגין החזקות החברה בחברת הייקון מערכות בע"מ שבשנת 2020 הפכה לחברה ציבורית שנשחרת בתל אביב ולפיכך סווגה לזמן קצר עם יתר הנכסים הפיננסיים ברווח כולל אחר.
נכס בגין זכות שימוש	3,359	3,695	(336)	
רכוש קבוע, נטו	1,584	1,879	(295)	
סה"כ נכסים לא שוטפים	449,778	415,258	34,520	
סה"כ נכסים	636,767	569,522	67,245	
התחייבויות שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	146,117	49,611	96,506	הגידול נובע מהגדלת אשראי בנקאי בחרש והאומן בסך של כ- 97 מיליון ש"ח.
תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין	33,165	-	33,165	תקבולים בגין מכירת 65% מזכויות הקרקע בפרויקט הכפר הלבן בחדרה ויצירת התחייבות עד לביטול התנאי המפסיק שנקבע בעסקה.
חלות שוטפת בגין אגרות חוב	-	7,083	(7,083)	נובע מפירעון אגרות חוב. לסוף השנה, החברה כאמור פרעה את כל אגרות החוב סדרה א'.
התחייבות בגין שירותי בניה	14,292	41,812	(27,520)	קיטון כתוצאה מהתקדמות בפרויקט חרש והאומן (ICE).
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	7,660	7,882	(222)	

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		גידול (קטון)	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2020	2019		
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
מקדמות מלקוחות	478	2,017	(1,539)	
זכאים ויתרות זכות	9,724	6,824	2,900	
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	279	270	9	
מס הכנסה לשלם	2,555	2,358	197	
סה"כ התחייבויות שוטפות	214,270	117,857	96,413	
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	192,983	180,023	12,960	גידול באשראי הבנקאי כתוצאה מההתקדמות בביצוע שלב המרתפים בפרויקט וולנברג.
אגרות חוב	-,-	60,428	(60,428)	החברה פרעה את כל סדרת אגרות החוב נכון לסוף השנה.
התחייבות בגין חכירה	3,155	3,434	(279)	
מסים נדחים	6,755	1,920	4,835	גידול כתוצאה מהכנסות בפרויקט חרש והאומן ושערוכי נדל"ן להשקעה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות:	202,893	245,805	(42,912)	
הון:				
הון מניות נפרע וקרנות הון	218,422	204,233	14,182	כתוצאה מהקצאת מניות פרטית בעקבות השלמת רכישת 100% מחברת וולנברג.
עודפים	1,182	(24,211)	25,393	עקב הרווח השנתי.
סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה	219,604	180,022	39,582	
זכויות שאינן מקנות שליטה	-,-	25,838	(25,838)	בעקבות השלמת עסקת וולנברג, אין זכויות שאינן מקנות שליטה לסוף השנה.
סך ההון	219,604	205,860	13,744	
סה"כ התחייבויות והון	636,767	569,522	67,245	

3.2 ניתוח עיקרי השינויים שחלו בתוצאות הפעילות של החברה :

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			גידול (קטיון) 2020 מול 2019		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2020	2019	2018			
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	%	
הכנסות	130,650	55,159	10,572	75,491	137%	בתקופה המקבילה אשתקד ההכנסות כללו גם את מכירת הזכויות הנוספות בפרויקט וולנברג בסך של כ-8 מיליון ש"ח. יתר ההכנסות לשנת 2020 משקפות את ההתקדמות שחלה בביצוע פרויקט החרש והאומן (ICE).
עלות ההכנסות	(109,620)	(39,881)	(9,836)	69,739	175%	עלות המלאי של פרויקט חרש והאומן (ICE).
רווח גולמי	21,030	15,278	736	5,752	38%	
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,941)	(6,895)	(6,848)	2,046	30%	הגידול נובע מגידול במצבת עובדי החברה והפרשה לבונוסים לנושאי משרה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020).
הוצאות מכירה ושיווק	(595)	(879)	(1,109)	284	(32%)	
הכנסות אחרות	1,658	1,608	488	50	3%	
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	25,882	(1,117)	3,895	26,999	2317%	בעקבות שערוד בקרקע של גת רימון וראול וולנברג. לפרטים אודות הערכת שווי שנערכה עבור פרויקט גת רימון, ראו נספח א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	39,034	7,995	(2,838)	31,039	390%	
הוצאות מימון	(9,413)	(9,566)	(5,871)	(153)	(2%)	
הכנסות מימון	619	501	972	118	23%	
רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים על ההכנסה	30,240	(1,070)	(7,737)	31,310	2,800%	
מסים על ההכנסה	(4,876)	(1,077)	(1,963)	3,799	352%	עקב גידול במסים נדחים בעיקר בגין שערוכים חיוביים בנדל"ן להשקעה ופרויקט חרש והאומן.
רווח (הפסד) לתקופה	25,364	(2,147)	(9,700)	27,511	1,281%	
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס : סעיפים אשר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר :						
רווחים (הפסדים) שנבעו השנה	(190)	(4,953)	631	(4,764)	(96%)	
הכנסות (הוצאות) מס	46	79	(148)	(33)	(41%)	
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	(144)	(4,874)	483	(4,730)	(97%)	
רווח (הפסד) כולל לשנה	25,220	(7,021)	(9,217)	32,241	360%	

לתמצית נתונים מתוך דוחות הרווח וההפסד המאוחדים ראה ביאורים 16-20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1 יתרות אשראי ממוצעות

- 4.1.1 הממוצע השנתי של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי, המוצגות בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ- 97,864 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך נובעת מהעמדת הלוואות לחברה ולחברות בנות שלה לצורך מימון קרקעות ובמסגרת ליווי בנקאי בפרויקט חרש והאומן.
- 4.1.2 הממוצע השנתי של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי, המוצגות בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ- 186,503 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך נובעת מהעמדת הלוואות בנקאיות בחברות הבנות בגין קרקעות שנרכשו, אשר מתחדשות מעת לעת.
- 4.1.3 יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות לעיל עד לכניסה לליווי בנקאי. יובהר, כי ככל שהחברה או חברות הבנות האמורות יתקשרו בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע הבנייה בפרויקט הרלוונטי, תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.
- 4.1.4 היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו 7,771 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו 33,750 אלפי ש"ח הפער בין היקף האשראי לספקים להיקף האשראי מלקוחות נובע מפרויקט חרש והאומן ונוצר כתוצאה מכך שתקבולים מלקוחות בפרויקט מתקבלים רק בעת אבני דרך מסוימות ורק בגין מכירות שבוצעו ואילו הספקים משקפים את השירות עבור כל הפרויקט לחתך הדוח.

4.2 מקורות מימון משמעותיים בתקופת הדוח

- 4.2.1 בתקופת הדוח החברה מימנה את פעילותה מקבלת מימון בפרויקטים בליווי בנקאי, מקבלת חלק מהתמורה בגין מכירת זכויות בקרקע בחדרה ומהונה העצמי אשר היווה כ- 34% מסך המאזן. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, חוב החברה כולל, הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים, לרבות הסכם ליווי לפרויקט בביצוע.
- 4.2.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד פרסום הדוח, לחברה נכסים פנויים משעבוד בשווי של כ- 43,108 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי לא מנוצלת בפרויקט החרש והאומן הנמצא תחת ליווי בנקאי בהיקף שאינו מהותי.
- 4.2.3 יצוין, כי כחלק ממקורות המימון של החברה נלקח בחשבון שחרור עודפים עתידי מפרויקט החרש והאומן הנמצא בליווי בנקאי, עם זאת שחרור עודפים כאמור כפוף לשיקול דעתו של הבנק המלווה כמקובל בהסכמי ליווי בנקאיים ותלוי בשיעור השיווק וקצב התקדמות הביצוע בפרויקט. בהקשר זה יצוין, כי במהלך תקופת הדוח שחרר הבנק המלווה לחברה עודפים בסך של כ- 62 מיליון ש"ח בדרך של הלוואות גישור עד סוף חודש יולי 2021, אשר שימשו לטובת ביצוע פידיון מוקדם מלא לאיגרות החוב (סדרה א') של החברה.
- 4.2.4 עוד יצוין, כי כחלק מהנפקת זכויות שביצעה החברה בסוף שנת 2018 הנפיקה החברה גם 44,659,436 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה. התמורה הצפויה ממימושם של

כל כתבי האופציה (סדרה 2) שטרם מומשו, ככל שימומשו במלואם בעתיד, מסתכמת לסך של כ- 28 מיליון ש"ח.¹ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17 באוקטובר 2018 ו-15 בנובמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-097578 ו-2018-01-108906).

4.2.5 להערכת הנהלת החברה, נכון למועד דוח זה, תחת ההנחה שהשפעותיה של מגפת הקורונה על הענף יוותרו כפי שהן למועד פרסום דוח זה וללא שינוי מהותי, לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי ו/או גיוס בשוק ההון בעקבות משבר הכלכלי, אם כי יתכן ועלויות המימון אשר ינבעו מגיוסים כאמור יתייקרו, אך להערכת הנהלת החברה, הן אינן צפויות להשפיע באופן מהותי על החברה. כמו כן, נראה כי למשבר לא תהיה השפעה מהותית על אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת התקשרותה מול מוסדות בנקאיים ו/או מול מחזיקי אגרות החוב שלה.

4.3 תזרים מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לסך של כ- 11,106 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 9,397 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			גידול (קיטון) 2020 מול 2019 אלפי ש"ח	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2020	2019	2018		
	אלפי ש"ח				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(27,227)	(30,046)	(93,352)	(2,819)	השינוי שחל במזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר שבשנת 2020 קיבלה החברה כספים ממכירת חלק מהזכויות במלאי המקרקעין בפרויקט הכפר הלבן בחדרה וכן עקב גידול ביתרת הלקוחות בפרויקט חרש האומן, קיטון ביתרת ההתחייבות לשירותי הבניה ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(7,594)	(11,624)	(53,628)	4,030	השינוי שחל במזומנים מפעילות השקעה בשנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, אינו מהותי.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	36,530	38,201	117,969	(1,671)	השינוי שחל במזומנים מפעילות מימון בשנת 2020, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, אינו מהותי.

¹ יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח מומשו על-ידי בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, 15,750,000 אופציות סדרה 2 של החברה.

פרק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

5. פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, לרבות סיכוני שוק, סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות כאמור.

5.1 האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

מר יהודה גורסד המכהן כמנכ"ל החברה, הינו האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה. לפרטים אודות מר יהודה גורסד, ראו תקנה 26א' בפרק ד' לדוח התקופתי.

5.2 תיאור אופן מימוש המדיניות ואמצעי הפיקוח

הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, ודיווח ודיון בדיקטוריון מעת לעת ובהתאם להחלטות המתאימות שנתקבלו. לפרטים נוספים אודות הסיכונים להם חשופה החברה וניהולם, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים.

5.3 דוח בסיסי הצמדה

מטבע ישראלי										
			מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)			בש"ח עם הצמדה ונושא ריבית	בש"ח עם הצמדה ונושא ריבית	בש"ח ללא הצמדה ולא נושא ריבית	בש"ח ללא הצמדה ונושא ריבית	ליום 31.12.2020
סה"כ	פריטים שאינם כספיים	שווי הוגן	בדולר	באירו						
11,106							11,106			מזומנים ושוי מזומנים
5,441							5,441			מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
465							465			מזומנים בנאמנות
67,500					67,500					לקוחות
12,365						3,835	8,530			חייבים ויתרות חובה
1,879								1,879		הלוואה שניתנה
9,525		787		8,738						נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשוי הוגן דרך רווח כולל אחר
347,370	347,370									מלאי מקרקעין
163,742		163,742								נדל"ן להשקעה
3,376	3,376									הלוואות לזמן ארוך שניתנו
9,055	9,055									הוצאות מראש
3,359	3,359									נכס בגין זכות שימוש
1,584	1,584									רכוש קבוע
636,767	364,744	164,529	-, -	8,738	67,500	3,835	25,542	1,879		סה"כ נכסים
339,100								339,100		הלוואות מתאגידים בנקאיים
7,660							7,660			התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
14,292	14,292									התחייבות בגין שירותי בניה
33,165					33,165					תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
9,724							9,724			זכאים ויתרות זכות
2,555						2,555				מסים לשלם
3,434	3,434									התחייבות בגין חכירה
478	478									מקדמות מלקוחות
6,755	6,755									מסים נדחים
417.163	24.959	-, -	-, -	-, -	33.165	2.555	17.384	339.100		סה"כ התחייבויות

ליום 31.12.2019	בש"ח ללא הצמדה ונושא ריבית	בש"ח ללא הצמדה ולא נושא ריבית	מטבע ישראלי		מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)		שווי הוגן	פריטים שאינם כספיים	סה"כ
			בש"ח עם הצמדה ונושא ריבית	בש"ח עם הצמדה ולא נושא ריבית	באירו	בדולר			
מזומנים ושווי מזומנים	9,397								9,397
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	3,622								3,622
מזומנים בנאמנות	1,288								1,288
חייבים ויתרות חובה	8,825								8,825
נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר					8,927	593	196		9,716
מלאי מקרקעין								378,658	378,658
נדל"ן להשקעה								130,533	130,533
פקדונות בנאמנות	1,737								1,737
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	11,998								11,998
הוצאות מראש								8,174	8,174
נכס בגין זכות שימוש								3,695	3,695
רכוש קבוע								1,879	1,879
סה"כ נכסים	11,998	24,869	-,-	-,-	8,927	593	196	522,939	569,522
הלוואות מתאגידים בנקאיים	229,634								229,634
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		7,882							7,882
התחייבות בגין שירותי בניה								41,812	41,812
התחייבות בגין חכירה								3,704	3,704
זכאים ויתרות זכות		6,824							6,824
מסים לשלם			2,358						2,358
אגרות חוב	67,511								67,511
מקדמות מלקוחות								2,017	2,017
מסים נדחים								1,920	1,920
סה"כ התחייבויות	297,145	14,706	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	49,453	363,662

פרק ג' - היבטי ממשל תאגידי

6. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

להלן יובאו הפרטים הרלוונטיים אודות מבקר הפנים בתקופת הדוח:

שם המבקר	רו"ח יצחק קפילוטו
תאריך תחילת כהונה	1 בינואר 2005
עמידה בתנאי חוק הביקורת הפנימית והחברות	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות. המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים.
החזקה בניירות ערך של התאגיד	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף הקשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התוספת הרביעית").
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית.
משרד המבקר הפנימי	מבקר הפנים הינו שותף במשרד רואי החשבון רבה, קפילוטו ושות', רואי חשבון, החל משנת 1991. המבקר מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רבה, קפילוטו ושות', רואי חשבון, המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.
דרך המינוי	מבקר הפנים מונה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש דצמבר 2004.
תמצית הנימוקים לאישור המינוי	התאמתו לתפקיד, ניסיונו רב השנים והמלצות שהתקבלו לגבי איכות עבודתו.
זהות הממונה על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי, הינו יו"ר דירקטוריון החברה.
תכנית הביקורת	תכנית הביקורת הינה שנתית. ² בקביעת תכנית העבודה מעורבים המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, מבקר הפנים וועדת הביקורת. תכנית העבודה מוצגת בפני ועדת הביקורת של החברה אשר דנה בה ומעבירה המלצותיה לדירקטוריון החברה אשר בסמכותו, לאשר את תכנית העבודה האמורה. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים: 1. המשמעות הניהולית התפעולית ו/או הכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי הארגון. 2. החשיפה לסיכונים של פעילויות, נושאים ופעולות. 3. ההסתברות לקיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהליים. 4. ממצאים של ביקורות קודמות. 5. נושאים המתחייבים עפ"י דין, עפ"י הוראות נוהל פנימיות, או חיצוניות. 6. קיום בקורות רלוונטיות אחרות בארגון והמידע המצוי על יעילותם ו/או חולשותיהם. 7. הצורך בשמירה על מחזוריות הבדיקות. בעבודת הביקורת לשנת 2020 נבחנו (א) החזרי ההוצאות לנושאי משרה בחברה מכוח הסכמי הניהול. לפרטים אודות הסכמי הניהול ראו תקנה 21 לפרק ד' של הדוח התקופתי של החברה; (ב) עסקאות מהותיות בהן החברה היתה מעורבת לרבות התקשרות החברה בעסקה לרכישת יתרת החזקותיה של יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ בחברת וולנברג טוורס בע"מ על ידי החברה ("עסקת וולנברג").
היקף העסקת	יצוין כי ביום 24 במרץ, 2021 הציג המבקר בפני חברי וועדת הביקורת את ממצאי בדיקותיו בקשר עם תוכנית הביקורת של שנת 2020. אושר למבקר הפנימי תקציב של 100 שעות בגין עריכת הביקורת הפנימית

² יובהר, כי ביום 3 בפברואר 2021, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי תכנית העבודה של מבקר הפנים תהא דו-שנתית.

מבקר הפנים והתגמול המשולם לו	לשנת 2019 ונקבע לו תגמול בסך כולל של כ- 25 אלפי ש"ח (עד כה נוצלו כל שעות הביקורת). תקציב זה נקבע לפי הערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון את היקף העבודה הנדרש, בהתאם לנושאים שנבחרו. להערכת הדירקטוריון תגמול המבקר הפנימי והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בעריכת הדוחות.
התקנים המקצועיים	פועל על פי חוק החברות, חוק הביקורת הפנימית ותקנים מקצועיים שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.
גישה חופשית למבקר הפנימי	למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.
דוח המבקר הפנימי	בישיבת ועדת הביקורת שנערכה ביום 24 במרץ, 2021 הוצג דוח הביקורת השנתית בגין שנת 2020. הדוח הוגש בכתב לוועדת הביקורת. בדוח לא מצא המבקר הפנימי ליקויים משמעותיים. הדוח הועבר לוועדת הביקורת והדירקטוריון. וועדת הביקורת והדירקטוריון דנו בממצאי הדוח ביום 24 במרץ, 2021 ודירקטוריון החברה אישר את הדוח.
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי	לדעת דירקטוריון החברה, היקפן, אופיין ורציפותן של הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. לדעת דירקטוריון החברה, אין בתגמול הניתן למבקר הפנימי כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעבודת הביקורת.

7. תרומות

ביום 12 באוגוסט 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לפיה החברה תתרום מידי שנה, לפי שיקול דעתה ובהתאם ליכולותיה הכספיות, סכום של עד 300 אלפי ש"ח. יובהר, כי אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד. במהלך תקופת הדוח, לא נרשמו תשלומים בגין תרומות.

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 219(ד) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, יעמוד על דירקטור אחד וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה והיקף הפעילות של החברה.

החברה רואה בה"ה יוסף כהן (דח"צ), גיל גזית (דח"צ), שרית חרל"פ (דירקטורית בלתי תלויה) ואהרון זהר (דירקטור בלתי תלוי) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו בסעיף 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

9. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספר או שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שיכהנו בדירקטוריון החברה. למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה 2 דירקטורים בלתי תלויים: גברת שרית חרל"פ ומר אהרון זהר.

10. פרטים בדבר רואי-החשבון המבקרים

ביום 31 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה להאריך את כהונת משרד רואי החשבון של קסלמן וקסלמן כרואה חשבון מבקר של החברה ("רואי המבקר").

שנת 2019		שנת 2020		השירות
בשעות	באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח	
1,150	160	1,300	190	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מיסוי – קסלמן וקסלמן
120	15	0	0	שירותים אחרים – קסלמן וקסלמן

שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, אופייה ולתנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה, אשר מסמך את הנהלת החברה לקבוע את שכר הטרחה עם רואי החשבון. לדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה לשנת 2020 הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

פרק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

11.1 ביום 27 באוקטובר 2020, הודיעה החברה כי הושלמה העסקה לרכישת יתרת החזקותיה של יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("המוכרת") בחברת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג") על ידי החברה ("העסקה"), ובכלל זאת העבירה המוכרת לחברה 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג והוקצו למוכרת 6.5% מההון המונפק של החברה (בדילול מלא). לפרטים נוספים אודות העסקה ראו דיווח החברה מיום 30 בספטמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-097180).

עוד יצוין, כי בהמשך לדוח המידי שפרסמה החברה ביום 29 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-074599) אודות התקשרותם של וולנברג ביחד עם שותפיה (להלן יחד: "הלוויס") בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי ביחס לפרויקט במקרקעין הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, ברחוב ראול וולנברג 16, בתל אביב ("הבנק", "המקרקעין" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה), וכן בהמשך לדוח המידי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא: 2020-01-086314) לפיו נעתר הבנק לבקשת הלוויס לסיים את הסכם הליווי לפרויקט, ביום 17 בנובמבר 2020 חתמו הלוויס והבנק על כתב תיקון להסכם הליווי ("כתב התיקון"), לפיו סך של עד 65 מיליון ש"ח אשר הועמדו לטובת ליווי הפרויקט, יועמדו על-ידי הבנק כהלוואה לטובת מימון המקרקעין, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 15 בפרק א' של הדוח התקופתי.

11.2 ביום 13 בדצמבר 2020 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא לאגרות החוב (סדרה א') של החברה ("הפדיון המוקדם המלא") כנגד תשלום סכום כולל של 62,239,791 ש"ח בגין קרן וריבית. עם ביצוע הפדיון המוקדם המלא, פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה א') נמחקו ממסחר בבורסה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 1 בדצמבר 2020 ו-13 בדצמבר 2020 (אסמכתאות: 2020-01-122653 ו-2020-01127126, בהתאמה).

11.3 לפירוט אודות אירועים מהותיים נוספים שהתרחשו בתקופת הדוח, ראו הדיווחים המידיים של החברה אשר פורסמו במהלך שנת הדוח.

12. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

12.1 ביום 11 במרץ 2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות:

(א) מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021; (ב) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יהודה גורסד אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כמנכ"ל החברה; (ג) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יוסף תורג'מן אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה; (ד) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי; (ה) הארכת תוקפו של פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי

בהתקשרות עימם ; (ו) הארכת תוקפה של התקשרות החברה עם דירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם. לפרטים נוספים ראו ביאור מס' 24 לדוחות הכספיים וכן דיווחי החברה מהימים 4 במרץ 2021 ו- 15 במרץ 2021 (אסמכתאות: 2021-01-026751 ו- 2021-01-034203, בהתאמה).

12.2 לפירוט נוסף אודות אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

24 במרץ 2021
תאריך אישור הדוח

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

יהודה גורסד
מנכ"ל

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
	הדוחות הכספיים המאוחדים – בשקלים חדשים (ש"ח):
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-55	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
56	נספח – פרטים על חברות ושותפויות מוחזקות



דוח רואה חשבון המבקר

לבעלי המניות של

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
24 במרס 2021

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2019	2020		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
9,397	11,106	4	מזומנים ושווי מזומנים
3,622	5,441		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,288	465	7א	מזומנים בנאמנות
-,-	67,500	16	לקוחות והכנסות לקבל
6,480	1,879		הלוואה לזמן קצר
8,825	12,365	6	חייבים ויתרות חובה
9,123	9,525	5	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
115,529	78,708	7	מלאי מקרקעין
154,264	186,989		
			נכסים לא שוטפים:
263,129	268,662	7	מלאי מקרקעין
130,533	163,742	8	נדל"ן להשקעה
1,737	-,-	13	פיקדונות בנאמנות
5,518	3,376		הלוואות לזמן ארוך
8,174	9,055	14א(2)	הוצאות מראש
593	-,-	5	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
3,695	3,359	14ד	נכס בגין זכות שימוש
1,879	1,584		רכוש קבוע
415,258	449,778		
569,522	636,767		סך נכסים

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 24 במרס 2021.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
49,611	146,117	11	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	33,165	א7	תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
7,083	-	13	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
41,812	14,292	ב7	התחייבויות בגין שירותי בניה
7,882	7,660		ספקים ונותני שירותים
2,017	478	10	מקדמות מלקוחות
6,824	9,724	9	זכאים ויתרות זכות
270	279	ד14	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
2,358	2,555		מס לשלם
<u>117,857</u>	<u>214,270</u>		
התחייבויות לא שוטפות:			
180,023	192,983	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
60,428	-	13	אגרות חוב
3,434	3,155	ד14	התחייבות בגין חכירה
1,920	6,755	ג20	מסי הכנסה נדחים
<u>245,805</u>	<u>202,893</u>		
		14	התקשרויות, ערבויות ושעבודים
<u>363,662</u>	<u>417,163</u>		סך התחייבויות
		15	הון
הון המיוחס לבעלי מניות החברה:			
26,734	28,367		הון מניות
200,548	208,057		פרמיה
6,354	6,354		כתבי אופציה
390	246		קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(1,519)	3,672		קרן הון בגין עסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה
(24,211)	1,182		יתרת רווח (הפסד)
<u>(28,274)</u>	<u>(28,274)</u>		מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
180,022	219,604		סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
25,838	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>205,860</u>	<u>219,604</u>		סך ההון
<u><u>569,522</u></u>	<u><u>636,767</u></u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח (למעט נתוני הפסד למניה)				
10,572	55,159	130,650	16	הכנסות
(9,836)	(39,881)	(109,620)	17	עלות ההכנסות
736	15,278	21,030		רווח גולמי
(6,848)	(6,895)	(8,941)	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,109)	(879)	(595)		הוצאות מכירה ושיווק
488	1,608	1,658		הכנסות אחרות, נטו
3,895	(1,117)	25,882	8	עלייה (ירידה) בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
(2,838)	7,995	39,034		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(5,871)	(9,566)	(9,413)	19	הוצאות מימון
972	501	619	19	הכנסות מימון
(4,899)	(9,065)	(8,794)		הוצאות מימון, נטו
(7,737)	(1,070)	30,240		רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מיסים על הכנסה
(1,963)	(1,077)	(4,876)	20	מיסים על ההכנסה
(9,700)	(2,147)	25,364		רווח (הפסד) לשנה
(13,875)	(4,844)	25,383		ייחוס הרווח (הפסד) לשנה:
4,175	2,697	(19)		לבעלי מניות החברה
(9,700)	(2,147)	25,364		לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
ש"ח				
(0.098)	(0.026)	0.13	21	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

(9,700)	(2,147)	25,364
---------	---------	--------

רווח (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:

סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

שערוך של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

הכנסות (הוצאות) מס

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס

סך רווח (הפסד) כולל לשנה

631	(4,953)	(190)
(148)	79	46
483	(4,874)	(144)
(9,217)	(7,021)	25,220

ייחוס סך הרווח (הפסד) הכולל לשנה:

לבעלים של החברה

לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל לשנה

(13,392)	(9,718)	25,239
4,175	2,697	(19)
(9,217)	(7,021)	25,220

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	קרן הון בגין נכסים פייננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח (הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
26,734	390	200,548	6,354	(1,519)	(24,211)	(28,274)	25,838	205,860
	(144)				25,383		(19)	25,364 (144)
	(144)				25,383		(19)	25,220
1,633		7,509		5,191	10		(3,500) (22,319)	(3,500) (7,986) 10
1,633	-	7,509	-	5,191	10	-	(25,819)	(11,476)
28,367	246	208,057	6,354	3,672	1,182	(28,274)	-	219,604
25,159	5,264	190,176	8,300	(1,519)	(19,399)	(28,274)	23,141	202,848
	(4,874)				(4,844)		2,697	(2,147) (4,874)
	(4,874)				(4,844)		2,697	(7,021)
1,575		10,372	(1,946)		32			10,001 32
1,575	-	10,372	(1,946)	-	32	-	-	10,033
26,734	390	200,548	6,354	(1,519)	(24,211)	(28,274)	25,838	205,860
20,693	4,781	172,172	2,781	(1,519)	(5,581)	(28,274)	18,966	184,019
	483				(13,875)		4,175	(9,700) 483
	483				(13,875)		4,175	(9,217)
4,466		18,004	5,519		57			27,989 57
4,466	-	18,004	5,519	-	57	-	-	28,046
25,159	5,264	190,176	8,300	(1,519)	(19,399)	(28,274)	23,141	202,848

יתרה ליום 1 בינואר 2020
תנועה במהלך שנת 2020:

רווח לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
עסקאות עם בעלים:

חלוקת דיבידנד בחברה הבת

רכישת מניות המיעוט בוולנברג בתמורה להנפקת מניות

עלות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

יתרה ליום 1 בינואר 2019
תנועה במהלך שנת 2019:

הפסד לשנה

הפסד כולל אחר

סך הכל הפסד כולל לשנה
עסקאות עם בעלים:

מימוש כתבי אופציה

עלות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

יתרה ליום 1 בינואר 2018
תנועה במהלך שנת 2018:

הפסד לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
עסקאות עם בעלים:

הנפקת מניות וכתבי אופציה

עלות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

(המשך) - 1

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
(9,700)	(2,147)	25,364
57	32	10
-,-	-,-	(25)
(167)	32	-,-
85	288	792
(3,895)	1,117	(25,882)
1,981	(798)	4,881
(365)	407	414
(2,304)	1,078	(19,810)
6,047	(1,759)	(4,421)
(177)	2,177	197
1,478	5,764	(222)
9,469	(9,915)	(668)
-,-	-,-	(67,500)
(12,884)	1,894	2,900
-,-	-,-	33,165
(3,616)	(10,174)	(27,520)
(81,665)	(18,681)	31,288
(81,348)	(28,977)	(32,781)
(93,352)	(30,046)	(27,227)
(191)	(1,590)	(206)
(44,158)	(14,791)	(7,327)
-,-	-,-	70
680	-,-	1,688
-,-	6,986	-,-
(4,360)	1,717	(1,819)
(5,599)	(2,229)	-,-
(53,628)	(11,624)	(7,594)
19,120	-,-	-,-
-,-	10,001	-,-
-,-	(175)	(270)
-,-	-,-	(1,166)
-,-	(2,720)	(68,000)
-,-	-,-	(3,500)
-,-	2,693	-,-
-,-	(1,631)	-,-
129,151	32,033	109,466
(30,302)	(2,000)	-,-
117,969	38,201	36,530
(29,011)	(3,469)	1,709
41,742	12,898	9,397
167	(32)	-,-
12,898	9,397	11,106

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
רווח (הפסד) לשנה

התאמות בגין:

מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
רווח הון ממכירת רכוש קבוע
הוצאות (הכנסות) הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח
פחת והפחתות
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
מסים נדחים, נטו
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)
עליה (ירידה) במס הכנסה לשלם, נטו
עליה (ירידה) בהתחייבות לספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות
עליה בלקוחות
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה בתקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
התחייבות בגין שירותי בניה
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מלאי מקרקעין

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת רכוש קבוע
שינוי בפיקדונות
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
מתן הלוואות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה
מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה
פירעון התחייבות בגין חכירה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
פירעון אגרות חוב
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה מהנפקת אגרות חוב
פירעון הלוואות בעלים
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
רווחים (הפסדים) מהפרשי שער בגין מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

(סיום) - 2

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי מזומנים הנכללים במסגרת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
6,489	10,280	11,184
366	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-
(191)	(38)	173

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

דיבידנד שהתקבל

מיסים על ההכנסה שהתקבלו (שולמו)

נספח ב' -- פעילות שלא במזומן:

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
-,-	-,-	15,961
10,500	-,-	-,-
8,869	-,-	-,-
5,355	6,586	-,-
-,-	3,879	-,-

רכישת מניות המיעוט בחברת הבת בתמורה להנפקת מניות ומחילה על הלוואה רכישת נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין באמצעות הלוואת בעלים, ראה ביאור א'1 (3) הנפקת מניות ואופציות תמורת המרת הלוואת בעלים, ראה ביאור 15' חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה נכס בגין זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

ביאור 1 – כללי:

א. וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 בפברואר 1993 כחברה לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983. ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") החל מחודש אוגוסט 1993.

עד ליום 14 במאי 2014 בעלת השליטה בחברה הייתה חברת מרתון (איי.אס.אר.איי.). אחזקות בע"מ שהינה חברה פרטית. ביום 14 במאי 2014, הושלמה רכישת השליטה בחברה על ידי וויי-בוקס השקעות בע"מ - חברה פרטית בבעלות יעקב גורסד (להלן – "החלפת השליטה"). עד למועד זה החברה הייתה חברת השקעות העוסקת בביצוע השקעות בחברות בתחומי התעשייה השונים. לאחר החלפת השליטה כאמור מיום 14 במאי 2014 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על שינוי תחום הפעילות של החברה לנדל"ן.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - וויי-בוקס נדל"ן בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות הבנות שלה.
- תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS") - תקנים ופרשנויות שאומצו על-ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על-ידי הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על ידי הועדה המתמדת לפרשנויות (SIC), בהתאמה.
- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
- בעל עניין - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ג. משבר נגיף הקורונה

(1) כללי

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בעיר וואהן שבסין מגיפה שמקורה בנגיף Covid-19 (להלן: "הנגיף" או "נגיף הקורונה" או "המשבר"). התפרצות נגיף הקורונה התפתחה במהירות מתחילת שנת 2020 וגרמה לאי-ודאות בכלכלה העולמית ולנזק כלכלי בעקבות השבתת עסקים רבים, האטה בייצור ועיכוב במשלוחים ובתחבורה הפנים-ארצית והבינלאומית. כחלק מההתמודדות עם משבר הקורונה, מדינות רבות בעולם הטילו מגבלות שונות על האוכלוסייה, ובכלל זה מגבלות תנועה והתקהלות, תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי, הגבלות נוכחות כוח אדם במקומות עבודה ועוד. למגבלות אלה השפעה ישירה על ענפים שונים במשק, כאשר הפעילות במספר ענפים אף נעצרה באופן מוחלט. בישראל הוטלו מגבלות מסוימות בחודש מרס 2020 אשר הוסרו בחלקן במהלך הרבעון השני של שנת 2020. חד עם זאת, לאור העלייה במספר הנדבקים בנגיף והתפרצות "גל שני" של המגפה, הוטלו ברבעון השלישי של שנת 2020 מגבלות חדשות, חלקן דומות למגבלות שכבר הוסרו, אשר חלקן הוסרו בהדרגה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 ובתחילת שנת 2021.

ביאור 1 – כללי (המשך):

2) השלכות הימשכות המשבר

בשלב זה הקבוצה אינה יכולה להעריך באופן מדויק את השלכות המשך משבר נגיף הקורונה. השלכות אלה תלויות בין היתר בהיקף, בעוצמה ובמשך המשבר ותוצאותיו הכלכליות, בעומק המגבלות המוטלות, בהטלת סגרים נוספים, בקצב החזרה לשגרה, בהיקף התמיכות הממשלתיות. להערכת הקבוצה, גם במקרה של הימשכות המשבר ו/או האטה כלכלית עולמית מתמשכת, תעמוד הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 31 בדצמבר 2020, ותתאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהתהוותה על ידה. במהלך תקופת הדוח, נוכח ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה, החליטה החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט וולנברג שעם סיום בניית המרתפים וקבלת היתר בניה כללי לפרויקט, המשך ביצוע הפרויקט יושהה עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או מכירת שטחים בפרויקט, תוך הערכה כי הסטטוס בו נמצא הפרויקט ולוח הזמנים הפוטנציאלי לביצועו יוצרים דאואת מסוימת אשר תקל על איתור שוכר עוגן ו/או מכירת שטחים כאמור.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, מציינים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (Standards Reporting Financial International) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (Accounting International Board Standard) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בהקשר להצגת דוחות כספיים אלה, יצוין כדלקמן:

- 1) עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.
- 2) דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, בכפוף להתאמות נכסים והתחייבויות לגביהם יושם מודל השווי ההוגן, בין היתר, כדוגמת נדל"ן להשקעה ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- 3) ערכת דוחות כספיים בהתאם לתקני ה-IFRS, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה. בביאור 3 ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.
- 4) מחזור תפעולי
- פעילות הקבוצה כוללת בין היתר עסקאות רכישת קרקע ובניית יחידות דיור ומשרדים, עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית (בעיקר תמ"א 38/2) ועסקאות פינוי בינוי. להערכת הנהלת החברה, תקופת המחזור התפעולי של סוגי הפעילויות לעיל עולה על שנה ויכול להימשך עד כ- 5 שנים.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2020, החברה הבת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ החלה בפעילות הבנייה וההקמה ולפיכך הנכסים וההתחייבות של חברת הבת מסווגים במאזן בהתאם למחזור התפעולי כאמור לעיל. יתר היתרות הרלוונטיות של הקבוצה, בשלב זה, מסווגות בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.
- 5) החברה יישמה לגבי רכיבים של רווח והפסד את מתכונת הניתוח לפי שיטת סיווג המבוסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות.
- 6) הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם למטבע ההצגה, כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. תרגום יתרות ועסקאות במטבע חוץ:

א) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה החברה (להלן – מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה.

ב) עסקאות ויתרות:

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

- א) בחברה ובחברות הבנות, עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמה, בעת ההכרה לראשונה, במטבע הפעילות, תוך שימוש בשער החליפין המיידי בין מטבע הפעילות לבין מטבע החוץ במועד העסקה או תוך שימוש בשער חליפין ממוצעים שבועיים או חודשיים אם הדבר לא גורם לעיוות משמעותי.
- ב) בכל תאריך מאזן, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין המיידי בתאריך המאזן.
- ג) פריטים לא כספיים שנמדדים בעלות היסטורית במטבע חוץ, מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד העסקה.
- ד) הפרשי שער הנובעים מסילוק של פריטים כספיים, או הנובעים מתרגום של פריטים כספיים לפי שער חליפין שונים מאלה ששימשו לתרגום בעת ההכרה לראשונה במהלך התקופה, או מאלה ששימשו לתרגום בדוחות כספיים קודמים, יוכרו בדוח רווח והפסד בתקופה בה נבעו.
- ה) הפרשי תרגום בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, שאינם פריטים כספיים (כגון ניירות ערך הוניים דוגמת מניות או אופציות) המסווגים כמכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרים ברווח או הפסד, כחלק מהרווח או ההפסד בגין שינויים בשווי ההוגן. הפרשי תרגום בגין נכסים פיננסיים שאינם כספיים (כגון ניירות ערך הוניים) המסווגים כמכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל נכללים במסגרת רווח כולל אחר.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

חברות בנות וצירופי עסקים

חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי החברה. החברה שולטת בישות כאשר לחברה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה ישות. חברות בנות נכללות באיחוד באופן מלא החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי החברה. איחודן מופסק במועד שבו מפסיקה השליטה.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

במסגרת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, כוללים המזומנים ושווי מזומנים: מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים.

ה. לקוחות

יתרת הלקוחות מתייחסת לסכומים לקבל מלקוחותיה של הקבוצה עבור סחורות שנמכרו או שירותים שהוענקו במהלך העסקים הרגיל. כאשר גביית סכומים אלה צפויה להתרחש תוך שנה אחת או פחות (או במהלך המחזור התפעולי הרגיל של העסק) הם מסווגים כנכסים שוטפים, אחרת, הם מסווגים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים.

לקוחות מוכרים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם, כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 15 (להלן IFRS 15), אם הלקוחות אינם כוללים מרכיב מימון משמעותי בהתאם ל- IFRS 15, ונמדדים לאחר מכן בעלות מופחתת על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפרשה לירידת ערך.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

א. הכנסות

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (1) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (2) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (3) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (4) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (5) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (5) 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 מחויבויות ביצוע

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (1) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
- (2) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן 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 מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

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. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

קיום מחויבות ביצוע

החברה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

החברה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

- (1) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה היא מבצעת.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

1. הכנסות (המשך):

- (2) ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמא, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.
- (3) ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

סוגי ההכנסות של החברה

(1) הכנסה מדמי שכירות ודמי ניהול

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ודמי הניהול המשמשים לתפעול השוטף של הנכסים, מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת החכירה.

(2) שירותים

הכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר הקבוצה מספקת שירותים אלה.

(3) מכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים

החברה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאנוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שיעור הסכומים שנתקבלו בחברה נכון למועד הדוח בגין החוזה הינו 15% ומעלה מסכום החוזה. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.

• **הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע**

במקרים בהם הקבוצה תתחיל לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

• **הכרה בהכנסה מעסקאות קומבינציה**

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה בקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

1. הכנסות (המשך):

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של המלאי בכללותו.

• עלויות חוזה

הקבוצה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד, וזאת בהתאם לאמור להלן:

א. עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) - עלויות אלו ייוחסו לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס לשווי כלל הפרויקט. השווי הנ"ל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.

ב. עלויות בנייה - בהתאם לגודל היחידה ועלות הבנייה למ"ר העולה מהסכמים של הקבוצה עם קבלני הביצוע שלה.

בהתאם לתקן, עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. בהתאם לכך, עמלות המשולמות למשווקים ומתווכים בגין מכירת דירות מגורים מוכרות כנכס בעת החתימה על חוזה המכירה ומופחתות כהוצאות מכירה בהתאם לקצב ההתקדמות עבור דירות שנמכרו לאורך זמן.

• מדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה שהתהוו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין היקף החוזה של קבלן המפתח במחירי בסיס (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

• אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

הכנסות לקבל הינן נכס חוזה אשר מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור נכס נדל"ן שהקבוצה העבירה ללקוח. מקדמות מרוכשי דירות הינן התחייבות בגין חוזה ומייצגות את התמורה שקיבלה הקבוצה עוד בטרם העבירה נכס נדל"ן ללקוח.

2. מלאי

מלאי הקבוצה כולל מלאי מקרקעין. המלאי נמדד לפי העלות או שווי מימוש נטו, כנמוך שבהם. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה ועלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ולמצבו הנוכחיים.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוחזק לצורך הפקת תשואה ארוכת-טווח מדמי שכירות, ואינו משמש את הקבוצה בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. עלויות עסקה נכללות במדידה לראשונה זו. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

לאחר ההכרה לראשונה מודדת הקבוצה את הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם למודל השווי הוגן – דהיינו, בשווי ההוגן, המייצג את ערכו בשוק, כנקבע מדי שנה על ידי מערכי שווי חיצוניים או הנהלת הקבוצה. השווי ההוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן. השינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה".

ט. נכסים פיננסיים:

(1) סיווג

הקבוצה מסווגת את נכסיה הפיננסיים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ונכסים פיננסיים בעלות מופחתת. הסיווג תלוי במודל העיסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם.

עבור נכסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, שינויים בשווי ההוגן יוכרו ברווח כולל אחר.

א) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עיסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים. הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של הקבוצה כלולים בסעיפים: "חייבים ויתרות חובה", "מזומנים ושווי מזומנים", "לקוחות", "מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי", "פיקדונות בנאמנות" וכן "הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך" המופיעים בדוח על המצב הכספי.

ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

לקטגוריה זו מסווגים נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר ושאין מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, אשר הקבוצה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בהם, להכיר בשינויים בשוויים ההוגן ברווח כולל אחר. בחירה כאמור אינה ניתנת לשינוי.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. נכסים פיננסיים (המשך):

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לנכסים שהנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שאינם שוטפים.

(2) הכרה ומדידה

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים נרשמות בספרי החברה.

ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, למעט לקוחות.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת 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.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים אלה נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. לגבי מכשירי הון - דיבידנדים מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מעלות ההשקעה; רווחים והפסדים הנוצרים משינויים בשווי ההון מוכרים ברווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח והפסד.

(3) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. קבוצת הסינוג הרלבנטיות לחברה היא:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת ספקים ונותני שירותים, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. נכסים פיננסיים (המשך):

(4) ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת, חייבים בגין חכירה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות הנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15.

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיקטורים או על בסיס קבוצתי. לשם כך, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים. סכום הפרשי האשראי החזויים (או ביטולם) מוכר ברווח והפסד.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 16.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. נכסים פיננסיים (המשך):

(5) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

(6) קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכומים נטו מוצגים בדוח על המצב הכספי כאשר קיימת זכות משפטית מיידי (שאינה מותנית בהתקיימות אירוע עתידי) לקזז את הסכומים שהוכרו, הניתנת לאכיפה משפטית בכל הנסיבות הבאות: במהלך העסקים הרגיל, במקרה של כשל אשראי ובמקרה של חדלות פירעון או פשיטת רגל של הישות ושל כל הצדדים שכנגד, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(7) גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע מהמאזן כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי למועד המאזן פוקעות או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי אם באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי ואם באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי, לצד אחר, אותם קיבלה החברה מאותו נכס פיננסי, וזאת בהתקיים תנאים מסוימים והחברה העבירה את כל הסיכונים והתשואות בגין הבעלות על נכסים אלה.

כאשר מכשיר הוני מסווג כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, בהתאם לבחירת החברה/הקבוצה, סכומים שמוצגים ברווח כולל אחר לא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת מהמאזן כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מניות באוצר

כאשר החברה/אחת מחברות הקבוצה רוכשת מניות של החברה (מניות באוצר), מנוכה התמורה המשולמת, לרבות עלויות תוספתיות המיוחסות במישרין לרכישה (בניכוי השפעת מסים על ההכנסה) מההון המיוחס לבעלים של החברה, עד אשר המניות מונפקות מחדש. כאשר מניות אלה מונפקות מחדש בתקופות עוקבות, נכללת התמורה שמתקבלת, בניכוי עלויות תוספתיות המיוחסות במישרין לעסקה ובניכוי השפעות מסים על ההכנסה, בהון החברה. מניות באוצר עשויות להיות מוחזקות על-ידי החברה או על-ידי חברות בנות.

יא. הפרשות

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות משפטית או משתמעת כתוצאה מאירועים בעבר; צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות; וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות הקיימת בתאריך המאזן. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה יימדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות הנדרשות לסילוק המחויבות.

יב. מסים שוטפים ונדחים

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח או הפסד, למעט מסים הקשורים בפריטים שנזקפו לרווח כולל אחר או ישירות להון, אשר מוכרים גם הם ברווח כולל אחר או בהון, בהתאמה.

החברה מכירה במסים נדחים, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס. עם זאת, התחייבויות מסים נדחים אינן מוכרות אם הן נובעות מהכרה לראשונה של מוניתין. כמו כן, מסים נדחים אינם מוכרים, אם ההפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצורכי מס. סכום המסים הנדחים נקבע בהתאם לשיעורי המס (וחוקי המס) שנחקקו או שחיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי וצפויים לחול כאשר נכסי המסים הנדחים ימומשו או כשהתחייבויות המסים הנדחים ייושבו.

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, בגבולות סכום ההפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

החברה מכירה בנכסי מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, הנובעים מהשקעות בשותפויות כלולות, אם ורק אם צפוי כי ההפרש הזמני יתהפך בעתיד הנראה לעין וכן תהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

- קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים; וכן
- נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו נמדדות לראשונה לפי שווים ההוגן, בניכוי עלויות עסקה. בתקופות עוקבות הן נמדדות בעלות מופחתת; כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר ברווח או הפסד על פני תקופת ההלוואה, לפי העניין, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו מסווגות כהתחייבויות שוטפות, אלא אם לקבוצה יש זכות בלתי מותנית לדחות את סילוק ההתחייבות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תאריך המאזן, אז הן מסווגות כהתחייבויות שאינן שוטפות.

יד. עלויות אשראי

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוונות כחלק מעלות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: (א) מתהוות לקבוצה יציאות בגין הנכס; (ב) מתהוות לקבוצה עלויות אשראי; וכן (ג) הקבוצה מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. היות עלויות האשראי כאמור

מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

עלויות האשראי שניתן לייחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הן אותן עלויות אשראי אשר היו נמנעות אילו היציאה בגין הנכס הכשיר לא הייתה מבוצעת.

עלויות אשראי אחרות נזקפות כהוצאה ברווח או הפסד בתקופה בה התהוו.

בחודש מארס 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC" – להלן) פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בדבר עלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ("להלן – "הפרשנות"). בהתאם לפרשנות, לא ניתן להוון עלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הנכס, נשוא העסקה, "מוכן למכירה". (לעמדת החברה בדרך כלל מתן היתר בניה).

השפעת היישום של הפרשנות הינה הכרה בעלויות מימון שאינן כשירות להיוון כהוצאה בדוח רווח או הפסד ממועד התהוותן חלף היוון עלויות האשראי למלאי והכרה בעלויות האשראי דרך עלות המכר במועד שבו מוכרות העלויות בגין הפרויקט בדוח רווח או הפסד בהתאם ל-IFRS15. בהתאם לפרשנות, יישומה מהווה שינוי במדיניות החשבונאית ומבוצע למפרע.

החברה לא מהוונת עלויות אשראי למלאי לאחר שהפרויקט מוכן למכירה ועל כן לשינוי במדיניות החשבונאית לא הייתה השפעה למפרע על הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. רוח או הפסד למניה

חישוב הרווח או ההפסד הבסיסי למניה מבוסס ככלל, על הרווח או ההפסד הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה, בניכוי מניות החברה המוחזקות על ידי חברה בת/בהחזקה עצמית.

בחישוב הרווח או ההפסד המדולל למניה מתאמת הקבוצה את הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, כדלהלן:

- לרווח או להפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, מתווסף הסכום לאחר מס של דיבידנדים וריבית, שהוכרו בתקופה, בהתייחס למניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות והוא מותאם בגין שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהיו נובעים מהמרת המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות;
- לממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור מתווסף הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הנוספות שהיו קיימות במחזור בהנחה שכל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות הומרו.

המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה).

טז. חכירות

ביום 1 בינואר 2019, נכנס לתוקף תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (IFRS 16).

1) מדיניות הקבוצה ביחס לחכירות שבהן הקבוצה היא החוכרת המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019, לפי IFRS 16:

הקבוצה חוכרת בניין אשר הסכם החכירה בגינו הינו לתקופה של כ-6 שנים וכולל אופציות הארכה.

הקבוצה מעריכה, בעת ההתקשרות בחוזה, האם החוזה הוא חכירה או אם הוא כולל חכירה. חוזה הוא חכירה או כולל חכירה אם החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. הקבוצה מעריכה מחדש אם חוזה הוא חכירה או אם הוא כולל חכירה רק אם התנאים של החוזה השתנו.

במועד ההכרה לראשונה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין חכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, אשר כוללים, בין היתר, את מחיר המימוש של אופציות הארכה אשר וודאי באופן סביר שתמומשנה.

במקביל, מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהתקבלו, ובתוספת עלויות ישירות ראשוניות כלשהן שהתהוו לקבוצה.

תקופת החכירה הינה התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה אם וודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה זו, וכן תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם וודאי באופן סביר שהקבוצה לא תממש אופציה זו.

לאחר מועד תחילת החכירה, מודדת הקבוצה את נכס זכות השימוש בעלות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו, מותאם בגין מדידה מחדש כלשהי של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת על נכס זכות השימוש מחושב לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוחזק או תקופת החכירה, לפי הקצר מביניהם.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. חכירות (המשך):

ריבית על ההתחייבות בחכירה מוכרת ברווח או הפסד בכל תקופה במהלך תקופת החכירה, בסכום שמייצר שיעור ריבית תקופתי קבוע על היתרה הנוותרת של ההתחייבות בגין החכירה.

תשלומים בגין חכירות לטווח קצר וכן תשלומים בגין חכירות שבהן נכס הבסיס הינו בעל ערך נמוך מוכרים בשיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה, כהוצאה ברווח או הפסד. חכירות לטווח קצר הן חכירות שבהן תקופת החכירה היא 12 חודשים או פחות.

(2) מדיניות הקבוצה ביחס לחכירות שבהן הקבוצה היא החוכרת עד ליום 31 בדצמבר 2018, לפי IAS 17:

כאשר הקבוצה היא החוכרת בחכירות תפעוליות, הסכמי חכירה שבמסגרתם חלק מהותי של הסיכונים והתשואות של הבעלות נשמרים בידי המחכיר מסווגים כחוזי חכירה תפעולית. תשלומים המבוצעים במסגרת חכירה תפעולית (בניכוי תמריצים כלשהם המתקבלים מהמחכיר) נזקפים לרווח או הפסד על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.

יז. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

(1) תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומחייבים עבור תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2020:

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (להלן – התיקון ל-IAS 8) ולתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן – התיקון ל-IAS 1).

התיקון ל-IAS 8, התיקון ל-IAS 1 והתיקונים שבאו בעקבותיהם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים:

- (1) משתמשים בהגדרה עקבית של מהותיות על פני התקנים השונים והמסגרת המושגית;
- (2) מבהירים את ההסבר של הגדרת המהותיות; וכן
- (3) משלבים חלק מההנחיות ב-IAS 1 הנוגעות למידע שאינו מהותי.

ההגדרה המתוקנת הינה כדלקמן:

"מידע הוא מהותי אם ניתן לצפות באופן סביר כי השמטתו, הצגתו המוטעית או הסתרתו ישפיעו על החלטות שהמשתמשים העיקריים של דיווח כספי למטרות כלליות מקבלים על סמך הדיווח הכספי האמור, אשר מספק מידע על ישות מדווחת ספציפית."

הקבוצה יישמה את התיקונים האמורים באופן פרוספקטיבי. ליישום לראשונה של התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

(2) תיקונים לתקן קיים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן – התיקון ל-IAS 1)

התיקון ל-IAS 1 מבהיר את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון מבהיר, בין היתר כי:

- (1) התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות יש זכות מהותית (substantive right) לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח. כמו כן, התיקון מבהיר כי כוונת הישות בנוגע למימוש הזכות אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות, ומבטל את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- (2) זכות מהותית כאמור קיימת רק במידה והישות עומדת בתנאים הרלוונטיים בתאריך המאזן.
- (3) "סילוק" ההתחייבות כולל סילוק בדרך של תשלום מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. עם זאת, זכות המרה בגין מכשיר המיר אשר סווגה להון אינה משפיעה על סיווגה של ההתחייבות בגין המכשיר.

לישום לראשונה של התיקון ל-1 IAS לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

באור 3 – אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

אומדנים ושיקולי דעת, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בבניינים בהקמה

כמפורט בביאור 2' בדבר יישום הוראות IFRS 15, הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

הקבוצה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

כמו כן, הקבוצה נדרשת להפעיל אומדנים לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזי מכירה עם לקוחות, ובכללן קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות ביצוע לתאריך המאזן.

נדל"ן להשקעה

השווי ההוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

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

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזער השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

ביאור 4 – מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
9,397	11,106
9,397	11,106

מזומנים בבנק ובקופה

ערכם בספרים של המזומנים ושווי המזומנים מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

ביאור 5 – נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, הנכסים הפיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מורכבים כדלקמן:

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	

השקעות הוניות שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

9,540	9,357	השקעה במניות
176	168	השקעה בתעודות סל
<u>9,716</u>	<u>9,525</u>	

השווי ההוגן של ניירות הערך ההוניים מבוסס על מחיר המניה בשוק פעיל.

השקעה בחברת הייקון

החברה השקיעה בחברת הייקון, אשר עוסקת בתחום הגימור לאריזות קרטון ומפתחת טכנולוגיה בתחום הגימור הדיגיטאלי לאריזות.

השקעת החברה בהייקון, החל משנת 2011 ועד שנת 2014 (כולל) הסתכמה ב- 2,112 אלפי דולר (לרבות סכום של 50 אלפי דולר שהועברו להייקון בחודש דצמבר 2014 על חשבון גיוס הון שהושלם בחודש פברואר 2015).

בחודש מאי 2019 הייקון השלימה גיוס הון נוסף. גיוס זה שיקף שווי נמוך משמעותית מהשווי בו נערכו גיוסים קודמים. אי לכך, נכון ליום 31 בדצמבר, 2019, החברה פנתה למעריך שווי חיצוני לקבלת אינדיקציה לשווי המניות של הייקון שהחברה מחזיקה. בהתאם להערכת השווי החיצונית, נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 השקעת החברה בהייקון נאמדת בסך של כ-172 אלפי דולר בלבד. השינויים בשווי ההוגן הוכרו במסגרת הדוח על רווח כולל אחר בשנת 2019. ביום 2 בדצמבר, 2020, חברת הייקון החלה להיסחר בבורסה בתל אביב ולפיכך החזקת החברה נמדדת לפי מחיר מצוטט בבורסה.

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	
4,766	1,563
448	432
7,048	6,586
103	244
<u>12,365</u>	<u>8,825</u>

מוסדות
ריבית לקבל
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 8א'
אחרים

ביאור 7 – מלאי מקרקעין:

הרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
26,708	26,708
88,821	52,000
115,529	78,708
38,500	38,500
224,629	230,162
263,129	268,662
378,658	347,370

נכסים שוטפים:

מלאי מקרקעין למכירה (א)

מלאי מקרקעין לבניה (ב)

סך נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

מלאי מקרקעין למכירה (א)

מלאי מקרקעין לבניה (א, ג, ד, ה)

סך נכסים לא שוטפים

(א) פרויקט הכפר הלבן

ביום 18 בספטמבר 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן "חברת הפרויקט") בהסכם לפיו רכשה חברת הפרויקט, בתמורה לסך של כ-2,820 אלפי ש"ח אופציה לרכישת עד 200 דונם ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה בתמורה לסך כולל של עד כ-126 מיליון ש"ח.

על פי ההסכם, חולקו המקרקעין ל-3 מתחמים שונים. ככל וחברת הפרויקט תממש את האופציה, כולה או חלקה, תשלם החברה למוכר את הסכומים המפורטים לעיל, בתוספת מע"מ כדין ובתוספת ריבית, כדלקמן:

מתחם	שטח המתחם במ"ר	מספר יח"ד	התמורה (ללא מע"מ)
א'	61,988	188 (בניה רוויה)	56,400 אלפי ש"ח
ב'	31,125	90 (בניה רוויה)	27,000 אלפי ש"ח
ג'	43,787	142 (בניה רוויה)	42,600 אלפי ש"ח

בנוסף על האמור לעיל התחייבה חברת הפרויקט, ככל ותמומש האופציה, כולה או חלקה, לשאת בעלויות הפיתוח של השטח אשר נכון למועד הדוח הינו נעדר תשתיות, וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיתוח שייחתם עם עיריית חדרה.

במהלך השנים 2015 עד 2017 מימשה חברת הפרויקט את האופציות עבור מתחמים א' עד ג' לעיל בעלות כוללת של 126 מיליון ש"ח בתוספת ריביות למוכר בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

בכוונת חברת הפרויקט לשווק, בין היתר, קרקעות לבנייה עצמית במתחמים אלו. חלק מקרקעות אלה, אשר צפויות להימכר ולעבור לבעלות הרוכשים להערכת הנהלת החברה הבת בשנה השוטפת, סווגו בדוח על המצב הכספי לסעיף "מלאי מקרקעין" במסגרת הנכסים השוטפים.

חברת הבת מתחייבת לרוכשים להוצאת היתר בניה לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד חתימת ההסכם. במידה וחברת הבת לא תמסור את היתר הבניה במועד הקבוע בהסכמים, יהיו רשאים הרוכשים להודיע על ביטול ההסכם ולדרוש את השבת כספי התמורה. כספי התמורה שהתקבלו נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (יושבים בחשבון נאמנות) מסתכמים ל- 411 אלפי ש"ח.

בשנת 2017 שילמה החברה מסי רכישה בסך של כ-8 מיליון ש"ח בגין המקרקעין האמורים בחדרה. מסי הרכישה האמורים נכללים בסעיף מלאי המקרקעין בדוח על המצב הכספי.

יתרת התשלומים בסעיף מלאי מקרקעין בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 כוללים למעט עלות הקרקע, עלויות נלוות לקרקע ומסי רכישה, תשלומים ליועצים שונים וריביות מהוונות בגין הלוואות מתאגידים בנקאים (בגין הבנייה הרוויה בלבד).

ביאור 7 – מלאי מקרקעין (המשך):

במהלך חודש דצמבר 2015 קיבל המוכר שומת היטלי השבחה מעיריית חדרה בסך של כ- 7.8 מיליון ש"ח, זאת בהתאם לשומה שנערכה על ידי שמאית מטעם עיריית חדרה אשר החילה על המקרקעין במתחם את תכנית מתאר חד 2020 אשר פורסמה בחודש במאי 2014, המעניקה תוספת של 12,628 מ"ר ו- 96 יחידות דיור במתחם א', אשר מהווה תוספת של כ-50% מהזכויות בתכנית מתאר חד 1135 אשר הייתה בתוקף במועד ההתקשרות בהסכם האופציה.

יובהר, כי בהתאם להוראות הסכם המכר אשר נחתם במועד מימוש האופציה לרכישת מתחם א' כאמור, חברת הפרויקט היא המחויבת לשאת בתשלום היטלי השבחה האמורים (קרי, הנובעים מתוכנית מתאר חד 2020).
לאור האמור לעיל, ולבקשתה של חברת הפרויקט מונה שמאי מכריע אשר קבע כי בשלב זה תוכנית חד 2020 לא גרמה להשבחה וכי אין לחברה בשלב זה חבות בהיטלי השבחה.

על אף האמור לעיל, בחודש יוני 2017 קיבל המוכר שומת היטלי השבחה מעיריית חדרה בסך של 5.8 מיליון ש"ח בגין מתחם ג'. לבקשתה של חברת הפרויקט מונה שמאי מכריע אחר אשר קבע כי תוכנית חד 2020 אינה מעניקה תוספת זכויות, אך היא מאפשרת תוספת צפיפות המותנית בגודל ממוצע של יחידות הדיור. לטענת השמאי המכריע, מאחר ומגבלת גודל יח"ד הממוצעת לא מתאפשרת במצב החדש לפי תוכנית חד 2020, התוכנית למעשה אינה ישימה, אינה משיכה ולכן אין חבות בהיטלי השבחה כאמור.

נוכח אי הבהירות בסוגיה המתוארת לעיל ובהתאם להחלטת השמאי כי אין תוספת זכויות, בשלב זה החברה אינה מסתמכת על תוספת זכויות ו/או צפיפות מכח תוכנית חד 2020. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, ניתן לקבל תוספת זכויות וצפיפות מכח הקלות אחרות כגון שבס-כחלון, כך שיתאפשר להערכתה לבנות כ-550 יחידות דיור בכל שלושת המתחמים, מתוך כ-130 על גבי מגרשים אשר ישווקו על ידי חברת הפרויקט לבניה עצמית של מבנים צמודי קרקע וכ- 420 יח"ד נוספות לבנייה רוויה.

ביום 27 בנובמבר 2019, התקשרה חברת הפרויקט עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת"), בהסכם למכירת 65% מזכויותיה בכלל המקרקעין לרבות החזר הוצאות שהחברה הוציאה עד ליום העסקה, זאת בתמורה לסך של כ-97 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"), והכל בהתאם להוראות הסכם המכר אשר עיקריו מפורטים להלן:

כ-41 מיליון ש"ח מתוך התמורה ישולם לחברת הפרויקט בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם המכר הקשורים, בין היתר, בהשלמת רישום חברת הפרויקט כבעלים בכלל החלקות במקרקעין. נכון ליום תאריך הדוח, התקבלו כ-32 מיליון ש"ח בגין הסכם המכר. יתר הסכומים בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח, הינם סכומים ששולמו וסכומים שצריכים לקבל בגין החזר הוצאות.

בתום 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או בתום 90 ימים ממועד רישום החלקה האחרונה על שם חברת הפרויקט, לפי המאוחר ("מועד תשלום יתרת התמורה"), ובכפוף לאי התקיימותו של התנאי המפסיק (כהגדרתו להלן), תשולם יתרת התמורה (כ-56 מיליון ש"ח) בדרך של נטילת חלק יחסי מהלוואות שניתנו לחברת הפרויקט על ידי בנקים לצורך מימון רכישת המקרקעין ("הבנקים"), בקשר עם הממכר בלבד (בסכום אשר לא יעלה על יתרת התמורה) ובאופן שחבות חברת הפרויקט והרוכשת כלפי הבנקים תהא לחוד ובנפרד. במקרה שלא תושג הסכמה עם הבנקים כאמור בתוך 12 חודשים ממועד תשלום יתרת התמורה, יפנו הצדדים לקבלת מימון מגורם אחר, כל אחד בגין חלקו היחסי במקרקעין. כנגד תשלום יתרת התמורה כאמור, תימסר החזקה בממכר לרוכשת ומלוא הזכויות בו תרשמה על שמה.

בתום 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר ("המועד הקובע"), זכאית הרוכשת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לסיים את התקשרותה בהסכם המכר ולקבל את מלוא התמורה אשר שולמה על ידה (בצירוף הפרשי הצמדה) ("התנאי המפסיק"), אלא אם כן עובר למועד הקובע התקיימו תנאים מסוימים בקשר עם פיתוח המקרקעין והיתרי הבניה בגינם, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם המכר.

בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו חברת הפרויקט והרוכשת בהסכם שיתוף לצורך הסדרת מערכת היחסים ביניהם כשותפים במקרקעין והקמת פרויקט המיועד למגורים על המקרקעין, שיווקו וניהולו ("הפרויקט" ו-"הסכם השיתוף", בהתאמה) וביצוע כל יתר הפעולות הנדרשות לשם מימוש משותף של הזכויות במקרקעין בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של

ביאור 7 – מלאי מקרקעין (המשך):

הרוכשת ("העסקה המשותפת"), במסגרתו נקבע, בין היתר, כי הרוכשת תנהל את תכנון וביצוע הפרויקט ותפקח עליהם ואף תנהל את שיווק הפרויקט. בנוסף, נקבעו בהסכם השיתוף מנגנוני דילול זכויות, מגבלות על העברת זכויותיהם של הצדדים, לרבות חובת הצעה ראשונה, זכות הצטרפות למכירה (Tag Along) וכן הוענקה לרוכשת הזכות לחייב את המוכרת להצטרף לעסקה למכירת זכויותיה ביחד עם הרוכשת (Drag Along).

למען הסר ספק, יובהר, כי על אף ההתקשרות בהסכם המכר, מציגה החברה את הנכס כמלאי המוחזק ב-100% על ידי החברה, זאת היות וקיים סיכוי סביר שהתנאי המפסיק יתממש והמכירה לא תצא אל הפועל.

יצוין כי המלאי אשר לגביו התקשרה החברה בעסקת המכירה המותנית כאמור נכלל בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 בסעיף המלאי במסגרת הנכסים השוטפים והנכסים הלא שוטפים.

ביום 27 באוקטובר 2019, הגישה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עתירה מנהלית נגד עיריית חדרה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה ("המשיבות"), שעניינה הימנעותה של האחרונה מלקדם את פיתוח התשתיות באזור "מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה (בתחומה של תכנית חד/1135 שפורסמה למתן תוקף בשנת 2003) בו רכשה החברה שלושה מתחמי קרקע, אשר להערכת החברה, ניתן יהיה לבנות על גביהם עד כ-550 יח"ד, זאת חרף ניסיונותיה הרבים של חברת הבת לקדם הוצאת היתרי בנייה במקרקעין והמצגים שניתנו לה על ידי המשיבות בעניין זה. במסגרת העתירה התבקש בית המשפט להורות למשיבות לבצע לאלתר את הנדרש על מנת שתתאפשר הבנייה במקרקעין בתחומה של התכנית האמורה.

ביום 2 בפברואר 2020 התקיים דיון בעתירה במסגרתו הושגה הסכמה, לה ניתן תוקף של פסק דין, לפיה העירייה תפעל להשלמת תכנית אסטרטגית לשלבי פיתוח למספר מתחמים (ובכללם מתחם בילו) לרבות צפי בלתי מחייב לפיתוחם וזאת עד לסוף חודש ספטמבר 2020. על אף האמור לעיל, עד למועד פרסום דוח זה טרם פרסמה העירייה את התכנית האסטרטגית כאמור. יצוין, כי ביום 11 במרץ 2021 ניתנה החלטה של בית המשפט כי בהתאם לבקשת העירייה ובהסכמת החברה, תינתן לעירייה ארכה לפרסום התכנית האסטרטגית עד לסוף חודש אפריל 2021. בית המשפט ביקש להבהיר כי לא תינתנה אורכות נוספות.

(ב) פרויקט החרש והאומן

ביום 13 בנובמבר 2014 התקשרה וויי בוקס החרש והאומן בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") בהסכם במתווה של פינוי בינוי ועסקת קומבינציה להקמת מבנה בשטח (כולל שטחים ציבוריים) של כ-10,600 מ"ר שטח מכר למגורים בתוספת כ-600 מ"ר מסחר וכ-600 מ"ר שטח ציבורי, בפינת הרחובות קומפורט והרבי מבכרך בדרום ת"א (להלן: "ההסכם"). בסך הכל, בתמורה לבניית יח"ד הדיירים ונשיאה בכלל עלויות הפרויקט, תקבל חברת הפרויקט יח"ד ושטחי מסחר המייצגים 55% משווי השטחים בפרויקט. כל זכויות הבניה שלא תהיינה צמודות ליח"ד הדיירים תהיינה של חברת הפרויקט אשר תהיה זכאית להוציאן מהרכוש המשותף, בכפוף לדין. אומדן ההשקעות והעלויות הצפויות של חברת הפרויקט בפרויקט, מוערך על ידי החברה בסך של כ-188 מיליון ש"ח.

ביום 4 בנובמבר 2015 חתמו 100% מבעלי הקרקעות על ההסכם ובכך נתנו את הסכמתם להריסת היחידות הקיימות במתחם ובניה בו. בכך נתמלאו ההתניות העיקריות להתחלת תהליך קבלת היתר בניה לשם ביצועו של הפרויקט.

ביום 15 ביוני 2017, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת הפרויקט. בהתאם להוראות ההסכם, נערכה ביום 15 באוקטובר 2017 חלוקת זכויות עם הדיירים, כך שבתמורה לבניית יחידות הדיור של הדיירים ונשיאה בכלל עלויות הפרויקט, תקבל חברת הפרויקט 64 יחידות דיור המייצגות 55% משווי השטחים בפרויקט.

ביום 21 בנובמבר 2017 התקשרה חברת הפרויקט, עם חברת אלקטרה בניה בע"מ ("הקבלן"), בהסכם קבלן ראשי, לפיו הקבלן יבצע את בנייתו והקמתו של פרויקט החרש והאומן בתמורה לסך של כ-115 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

ביאור 7 – מלאי מקרקעין (המשך):

באשר לשעבוד העודפים הצפויים מהפרויקט לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב כתוצאה מהגיוס שהושלם בחודש פברואר 2017, ראה ביאור 14 ג'.

ביום 1 ביולי 2018, קיבלה חברת הפרויקט היתר בנייה לפרויקט החרש והאומן.

חברת הפרויקט אמדה את עלות שירותי הבניה לבעלי הקרקע ביום קבלת היתר הבניה בכ- 55,602 אלפי ש"ח, המוכרים בדוח על המצב הכספי כהתחייבות לזמן קצר. יתרת ההתחייבות מופחתת בהתאם להתאם לקצב שיעור ההתקדמות בפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת התחייבות בגין שירותי הבניה עומדת על 14,292 אלפי ש"ח. באשר להכנסות שהוכרו בגין הפרויקט, ראה ביאור 16 להלן. כמו כן, בשנת 2020 רשמה חברת הפרויקט הוצאות מימון בסך 1,064 אלפי ש"ח (2019 - 1,603 אלפי ש"ח) בגין ההתחייבות האמורה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, חברת הפרויקט חתמה על 54 חוזי מכר (בגין 53 חוזים שולמו 15% ומעלה) בשווי כולל של כ-226 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). כספי התמורה שהתקבלו נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמים לכ-76 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת המלאי הסתכמה לסך של 52,000 אלפי ש"ח.

בחודש מאי 2017 התקבלה בידי החברה שומת היטל השבחה בגין הפרויקט, על סך של כ-26 מיליון ש"ח. להערכת החברה, בהסתמך על חוות דעת שהתקבלה מיועציה וכן על שומות היטלי השבחה אחרות אשר התקבלו בידי צדדים שלישיים על אותן החלקות, סכום היטל ההשבחה בו היא נדרשת לשאת נמוך משמעותית. בשלב זה, שילמה חברת הפרויקט כ-13 מיליון ש"ח מתוך השומה האמורה, ובחודש יולי 2018 אף הגישה ערעור על סכום השומה.

ביום 9 ביוני 2020, ניתנה החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל אביב במסגרת התקבלה טענתה של החברה לפיה שומת ההשבחה מושא הערר בטלה, וכי זו תקבע לפי שומות קודמות שהוציאה הוועדה המקומית (סכום המוערך בכ-8 מיליון ש"ח). ביום 29 בספטמבר 2020 הגישה החברה ערעור מנהלי על החלטתה של ועדת הערר וביקשה מבית המשפט לקבוע כי החברה זכאית לפטור מתשלום היטל השבחה. ביום 30 בספטמבר 2020 הגישה הוועדה המקומית בקשה למתן ארכה להגשת ערעור מנהלי מטעמה. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם ניתנו החלטות בערעורים המנהליים. במקביל לערעור המנהלי, פועלת החברה במסגרת שמאי מייעץ מול העירייה בנושא חיוב היטלי השבחה בגין ההקלות.

ג) פרויקט גת רימון

ביום 30 במרס 2017 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכרים"), בהסכם לרכישת מלוא זכויות המוכרים (לרבות זכויות הבעלות) בנכס מקרקעין בשטח של כ-2,800 מ"ר ברחוב דרך יפו וברחוב גת רימון, בתל אביב ("המקרקעין"). בתמורה לסך של כ-150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"). תנאי מתלה לקיומו של ההסכם הינו קבלת אישור מועצת העיר תל אביב להתקשרות בהסכם נוסף עם חברת הפרויקט לשם רכישת מספר חלקות סמוכות למקרקעין הנמצאות בבעלות עיריית תל אביב ("חלקות העירייה"), בתמורה לסך של כ-11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התנאי המתלה"). ביום 9 במאי 2017, התקיים התנאי המתלה וההסכם נכנס לתוקפו. היקף זכויות הבנייה המוערך ביחס למקרקעין הינו כ-30,000 מ"ר זכויות למסחר, משרדים ו/או מלונאות ומגורים.

ביום 27 במאי 2018 הושלמה רכישת המקרקעין ברחוב גת רימון בתל אביב ונמסרה החזקה בה בפועל לחברה בת של החברה, זאת כנגד תשלום יתרת התמורה על סך 88,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון ("יתרת התמורה"). כנגד תשלום יתרת התמורה הועמדה לחברה הבת הלוואה על ידי תאגיד בנקאי בסך של 119,000 אלפי ש"ח, כאשר 15,000 אלפי ש"ח הינה

הלוואת גישור לזמן קצר בגין המע"מ ביתרת התמורה (אשר נפרעה בחציון השני של 2018) ו-104,000 אלפי ש"ח הינה הלוואה עם מועד פירעון לסוף חודש מאי 2020 (במהלך שנת 2019 הוארך מועד הפירעון ליום 1.1.2022). על המקרקעין האמורים עתידים להיבנות דירות מגורים, משרדים ו/או מלונאות.

ביאור 7 – מלאי מקרקעין (המשך):

בשלב זה, בכוונת הנהלת החברה, לייעד את דירות המגורים למכירה ואת חלק המשרדים ו/או המלונאות ליזום ולשמור כנכס מניב, ככל שניתן יהיה לעשות זאת במגבלות הפיננסיות וההונויות של הקבוצה. אי לכך, פיצלה החברה בדוח על המצב הכספי את עלות הקרקע לרבות עלויות נלוות לסעיף מלאי מקרקעין ולסעיף נדל"ן להשקעה. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת מלאי המקרקעין הסתכמה לסך של 106,938 אלפי ש"ח.

(ד) פרויקט הבית הסקוטי

ביום 28 בדצמבר 2016 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכר"), לקבלת אופציה לרכישת נכס מקרקעין בשטח של כ-4,400 מ"ר ביפו (להלן: "הנכס" ו- "האופציה").

האופציה הקנתה לחברה את הזכות לרכוש את הנכס במהלך תקופת האופציה בתמורה לסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח ו- 22.5% מהשטחים אשר יבנו על הנכס, למעט שטחים אשר מיועדים

לצרכי ציבור ("תמורת המימוש"). כמו כן, תשלום היטלי השבחה בגין הזכויות הקיימות, המוערכים בכ-650 אלף ש"ח יחולו על החברה ולא על המוכר.

ביום 9 באוקטובר 2018 התקשרה החברה בהסכם המכר בהתאם לתנאים המסחריים של האופציה כאמור לעיל. ביום 7 באוקטובר 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה: (א) סך של 10.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה הכספית (בתוספת מע"מ) ישולם על ידי חברות בשליטתו של בעל השליטה בחברה, בדרך של הקניית זכויות למוכר בדירות בפרויקטים הנמצאים בבעלותו, כך שסכום זה יועמד לחברה כהלוואת בעלים (ההלוואה הומרה להון בהנפקת זכויות שהחברה ביצעה בחודש נובמבר 2018); (ב) מר יעקב גורסד יעניק לחברה ערבות אישית ללא הגבלה בסכום לקיום מלוא התחייבויות החברה על פי הסכם הרכישה.

בשלב זה, בכוונת החברה לייעד את המבנים הקיימים במגרש להשכרה ואילו את הזכויות הנוספות שלא מנוצלות, ליזמות לרבות 22.5% מהזכויות המגיעות למוכר.

ביום 3 בפברואר 2019, החברה שילמה למוכר את יתרת התמורה לרכישת קרקע ביפו בסך 18 מיליון ש"ח כנגד הלוואה מתאגיד בנקאי ובכך השלימה את התמורה בגין מרכיב המזומן לפיו התחייבה בהסכם המכר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שילמה החברה, כאמור, למוכר את מלוא התמורה בגין מרכיב המזומן בסך של 32.5 מיליון ש"ח ובנוסף שילמה עלויות נלוות נוספות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. החברה סיווגה בדוח על המצב הכספי נכון ליום 31 בדצמבר 2020, כ-27 מיליון ש"ח כ"מלאי מקרקעין" וכ-11 מיליון ש"ח כ"נדל"ן להשקעה".

(ה) פרויקט עמק הברכה

ביום 21 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכר") בהסכם לרכישת מחצית בלתי מסוימת מהזכויות בחלקה 21 גוש 7110 ברחוב עמק ברכה בתל אביב (שכונת נחלת יצחק) ("הנכס"). שטח החלקה הינו 444 מ"ר על גביה בנוי מבנה בשטח של 222 מ"ר.

רכישת הזכויות האמורה כפופה לאישור בית המשפט, המהווה תנאי מתלה לכניסתו של ההסכם לתוקף. אישור בית המשפט התקבל ולפיכך התנאי המתלה התקיים וההסכם נכנס לתוקף.

כמו כן יצוין, כי החברה ביצעה את רכישת הזכויות האמורה ביחד עם שותף אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("השותף"), כאשר חלק החברה בנכס יעמוד על 70% וחלקו של השותף יעמוד על 30%.

בתמורה לקבלת הזכויות בנכס, שילמה החברה והשותף בהתאם לחלקם היחסי כאמור, סך של כ-8.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, במספר תשלומים, בהתאם לשיעורים, לתנאים ולמועדים שנקבעו בהסכם. במסגרת ההסכמות עם השותף, החברה נתנה לו הלוואה בגין חלקו בפרויקט בתוספת ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, סך ההלוואה (כולל הריבית) הסתכמה לסך של כ-3.4 מיליון ש"ח ויתרת המלאי (חלק החברה) הינו כ-6.5 מיליון ש"ח.

ביאור 8 – נדל"ן להשקעה:

א. ראול וולנברג

ביום 19 בינואר 2017 השלימה החברה, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג"), אשר בבעלותה נכס מקרקעין בשטח של כ- 3,872 מ"ר ברחוב ראול וולנברג 16, תל אביב, זאת כנגד הקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה ("מניות התמורה"), אשר היוו נכון למועד ההשלמה כ- 14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון" ו-"עסקת וולנברג", בהתאמה). מנכ"ל החברה, מר יהודה גורסד, משמש מיום השלמת העסקה כיו"ר דירקטוריון של וולנברג (ביחד עם דירקטור מטעם יוניון). במקרה של שיויון בהצבעות הדירקטוריון, יינתן ליו"ר הדירקטוריון, מר יהודה גורסד, קול מכריע.

נכון ליום העסקה היה בידי וולנברג היתר בנייה להקמתו של בניין בן שבע קומות מעל שתי קומות מרתפי חניה על מקרקעי וולנברג אשר ישמש למשרדים (כ- 10,300 מ"ר) ומסחר (כ- 700 מ"ר, בקומת קרקע בלבד).

רכישת מניות וולנברג טופלה כעסקת רכישת נכסים שאינה מהווה עסק. תמורת הרכישה בסך כ- 19,662 אלפי ש"ח חושבה על בסיס השווי ההוגן של הנדל"ן בבעלותה של וולנברג בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי, בסך 55,100 אלפי ש"ח, ובניכוי הלוואה לזמן קצר בסך של כ- 15,649 אלפי ש"ח והון חוזר בסך של כ- 127 אלפי ש"ח.

ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרה וולנברג עם חברת תדורה אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף, (ביחד ולחוד: "הרוכשת"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה של וולנברג במקרקעין (כהגדרתם בהסכם), בתמורה לסך של עד 36,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הסכם המכר"), כאשר 9,000 אלפי ש"ח מסך התמורה מותנים בקבלת תוספת זכויות בנכס. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג והרוכשת בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הקמתו של נכס מניב המיועד להשכרה על גבי המקרקעין. לצורך כך הקימו הצדדים עסקה משותפת ובאמצעותה הם פועלים להוצאת היתר בניה לכלל הזכויות בנכס ולקבלת ליווי בנקאי. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, שולמו 27,500 אלפי ש"ח, 100% מסך התמורה האמורה בגין הזכויות הקיימות בהיתר בניה הקיים. בהתאם לאמור לעיל, יתרת החייבים בסך 7,048 אלפי ש"ח בגין מכירת הנדל"ן להשקעה מוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף חייבים הנכלל בנכסים השוטפים.

ביום 29 ביולי 2019, התקשרה וולנברג ביחד עם שותפיה בפרויקט בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד בנקאי לכלל הפרויקט, אך ביום 17 בנובמבר, 2020, לנוכח משבר הקורונה העולמי וחוסר הוודאות ששרר בשוק, החליטו השותפים בפרויקט לסיים את שלב המרתפים ולעצור בשלב זה את הליווי והבניה העילית עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או מכירת שטחים בפרויקט.

ביום 17 בנובמבר 2020 חתמה וולנברג ביחד עם שותפיה והבנק על כתב תיקון להסכם הליווי, לפיו סך של עד 65 מיליון ש"ח אשר הועמדו לטובת ליווי הפרויקט, יועמדו על-ידי הבנק כהלוואה לטובת מימון המקרקעין.

ביום 31 באוגוסט 2020 זימנה החברה אסיפה כללית לאישור התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות עם חברת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("המוכרת"), אשר בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, מחזיק בעקיפין בכ- 20% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה, ועם חברת הבת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג" ו-"הסכם הרכישה", בהתאמה), לפיו תרכוש החברה מאת המוכרת את מלוא (100%) מניותיה בוולנברג (המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), וזאת כנגד הקצאת 16,326,531 מניות רגילות למוכרת וכן כנגד תשלום תמורה נוספת במזומן בסכום של כ- 8 מיליון ש"ח, באופן שלאחר הרכישה תחזיק החברה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של וולנברג זכויות ההצבעה בה. ביום 27 באוקטובר 2020, אישרה האסיפה הכללית את הסכם הרכישה והעסקה נכנסה לתוקף.

נכס המקרקעין של וולנברג מהווה נדל"ן להשקעה, והוא נמדד בכל תקופה בהתאם לשווי ההוגן, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 נקבע בהתאם להערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני והוא כולל את שווי הזכויות הנוספות (סך הכל לפרויקט נוספו כ- 12,000 מ"ר זכויות נוספות כאשר חלקה של הקבוצה הינו 50%) מכח תוכנית תא/3561 אשר פורסמה למתן תוקף מיום 3 במאי 2018.

ביאור 8 – נדל"ן להשקעה (המשך):

במהלך שנת 2020 רשמה וולנברג עלייה בשווי ההון של הנדל"ן להשקעה של 2,019 אלפי ש"ח (בשנת 2019 לא נרשם שינוי בשווי ההון).

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2020, בוצעה לפי שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת השווי השירי. ערכי השווי שנקבעו עפ"י מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב הינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 4,000 ש"ח למ"ר, שווי מ"ר מבונה מסחר 6,500 ש"ח ושווי מ"ר מבונה אחסנה 1,000 ש"ח למ"ר. עפ"י הערכת השווי, אומדן שווי זכויות החברה בנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2020 המשקף את השווי ההון של הזכויות בנכס, לרבות ההשקעות שבוצעו בנכס, הינו 58,061 אלפי ש"ח. ערכו בספרים של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם ל-58,061 אלפי ש"ח.

ב. גת רימון

כאמור בביאור 7' לעיל, ביום 27 במאי 2018 הושלמה רכישת המקרקעין ברחוב גת רימון בתל אביב ונמסרה החזקה בה בפועל לחברה בת של החברה, זאת כנגד תשלום יתרת התמורה על סך 88,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("יתרת התמורה").

בשלב זה כאמור, בכוונת הנהלת החברה, לייעד את דירות המגורים למכירה ואת חלק המשרדים ו/או המלונאות ליזום ולשמור כנכס מניב, ככל שניתן יהיה לעשות זאת במגבלות הפיננסיות וההוניות של הקבוצה. אי לכך, החברה פיצלה את עלות הקרקע לרבות עלויות נלוות לסעיף מלאי בדוח על המצב הכספי ולסעיף נדל"ן להשקעה. עלויות נלוות (כגון מסי רכישה, עלויות תיווך וכדומה) המיוחסות למרכיב נדל"ן להשקעה בסך של כ-6,635 אלפי ש"ח הוכרו כהפסד בשנת 2018 בסעיף "שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה" בדוח רווח והפסד.

נכס המקרקעין בגין מרכיב המשרדים ו/או מלונאות של גת רימון מהווה כאמור נדל"ן להשקעה, והוא נמדד בכל תקופה בהתאם לשווי ההון, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. השווי ההון של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 נקבע בהתאם להערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני והוא כולל את שווי הזכויות הנוספות מכח תוכנית תא/5000.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2020, בוצעה לפי שיטת ההשוואה (עם שיטת השווי השירי כבקרה). ערכי השווי שנקבעו עפ"י מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב הינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 5,000 ש"ח למ"ר, שווי מ"ר מבונה מסחר 17,250 ש"ח, שווי מ"ר מבונה מגורים 27,500 ש"ח למ"ר ושווי מ"ר מבונה למלונאות 10,000 ש"ח.

למ"ר. עפ"י הערכת השווי, אומדן שווי זכויות החברה בנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2020 המשקף את השווי ההון של הזכויות בנכס, לרבות ההשקעות שבוצעו בנכס, הינו 94,617 אלפי ש"ח. במהלך שנת 2020 רשמה גת רימון עלייה בשווי ההון של הנדל"ן להשקעה של 23,863 אלפי ש"ח (בשנת 2019 לא נרשם שינוי בשווי ההון).

מאחר והשפעת השערוך הינה מהותית מאוד, הערכת השווי מצורפת לדוחות הכספים כנספח ב'.

יתרת הנדל"ן להשקעה בגת רימון לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 הינה 94,617 אלפי ש"ח ו-70,189 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. הבית הסקוטי

כאמור בביאור 7', בהמשך להשלמת העסקה, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 שילמה החברה, כאמור, למוכר את כל התמורה בסך של 32.5 מיליון ש"ח ובנוסף שילמה עלויות נלוות נוספות בסך של כ-5 מיליון ש"ח. החברה סיווגה בדוח על המצב הכספי נכון ליום 31 בדצמבר 2020, כ-11 מיליון ש"ח מסך התמורה כ"נדל"ן להשקעה". עלויות נלוות לקרקע, כגון מס רכישה, נזקפו לסעיף "שינויים בשווי הון של נדל"ן להשקעה" בדוח רווח והפסד. החברה הכירה בהפסד מעלויות אלו בסך של כ-1,117 אלפי ש"ח בשנת 2019.

ביאור 8 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ד. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה:

2019	2020
אלפי ש"ח	
111,321	130,533
6,316	-
8,475	7,327
5,538	-
(1,117)	25,882
130,533	163,742

יתרת נדל"ן להשקעה לתחילת השנה
רכישות השנה
תוספות השנה
העברה מתקבולים על חשבון נדל"ן לנדל"ן להשקעה
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
יתרת נדל"ן להשקעה לגמר השנה

ביאור 9 – זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
285	1,621
1,352	3,884
2,937	1,084
2,250	990
-	2,145
6,824	9,724

עובדים ומוסדות שכר
מוסדות
הוצאות לשלם
ריבית לשלם
אחרים

ערכם בספרים של הזכאים ויתרות הזכות מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

ביאור 10 – מקדמות מלקוחות

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
15,028	2,017
22,479	37,000
(35,490)	(38,539)
2,017	478

יתרה לתחילת השנה
מקדמות אשר התקבלו השנה
הכנסות שהוכרו במהלך השנה
יתרה לסוף השנה

ביאור 11 – הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים:

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2020		שיעור ריבית	
סכום		אלפי ש"ח			
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
19,161	-,-	-,-	0.6%+	פריים	(1) הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן קצר
27,450	27,450	27,450	2%+	פריים	(2) הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן קצר
-,-	18,023	18,023	1.5%+	פריים	(3) הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן קצר
3,000	100,644	100,644	2%-1.5%+	פריים	(4) אשראי במסגרת ליווי בנקאי
49,611	146,117	146,117			

בש"ח ללא הצמדה:

(1) ההלוואה הינה חלק ממסגרת הסכם ליווי שנחתם מול תאגיד בנקאי ביום 19 ביולי, 2019. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 0.7% (לא צמודה), מתחדשת כל שלושה חודשים. ככל שיתקיימו התנאים המוקדמים בהסכם הליווי, ההלוואה תצטרף למימון ההקמה במסגרת הליווי הבנקאי. באשר להקפאת הסכם הליווי והפיכת האשראי להלוואה רגילה על הקרקע, ראה ביאור א'.

(2) ביום 30 במרס 2017 קיבלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-27,450 אלפי ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.5% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום יתרת התמורה בגין מתחם ג' ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה (ראה ביאור 7 לעיל), לפירעון ביום 30 ביוני 2019. החברה האריכה את מועד פירעון ההלוואה ליום 1 באוקטובר 2021.

(3) ביום 3 בפברואר 2019, החברה קיבלה הלוואה בנקאית בסך 18 מיליון ש"ח בריבית פריים פלוס 1.5% לפירעון ביום 2 בפברואר, 2021 לצורך תשלום התמורה לרכישת הקרקע ביפו. החברה האריכה את מועד פירעון ההלוואה ליום 1 באוקטובר 2021.

(4) אשראי במסגרת פרויקט חרש והאומן אשר נמצא בליווי בנקאי. מתוך יתרת האשראי, סכום של כ-62 מיליון ש"ח ניתן במסגרת הפרויקט לשם פירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א').

ב. ערכם בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן.

ביאור 12 – הלוואות מתאגידים בנקאיים:

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2020		שיעור ריבית	
אלפי ש"ח	שיעור ריבית	אלפי ש"ח	שיעור ריבית		
58,000	פריים+1.4%	58,000	פריים+1.6%	(1)	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך
104,000	פריים+1.5%	104,000	פריים+1.5%	(2)	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך
18,023	פריים+1.5%	30,983	פריים+0.7%	(3)	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך
180,023		192,983			

בש"ח ללא הצמדה:

(1) ביום 27 בינואר 2016, קיבלה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 33.6 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.4% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום חלק מהותי מיתרת התמורה בגין מימוש האופציה לרכישת מתחם א' ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה (ראה ביאור 7 לעיל). בחודש מרס 2017 הגדיל התאגיד הבנקאי את ההלוואה ב- 5.5 מיליון ש"ח נוספים באותם תנאים. בכוונת החברה הבת של החברה להתקשר עם הבנק בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע פרויקט הבנייה במתחם א', כאשר אם וכלל שהסכם הליווי ייחתם, סכום ההלוואה ייכלל כחלק מהסכם הליווי הבנקאי ומועדי הפירעון ייקבעו בהתאם למקובל בהסכמי ליווי בנקאי.

בחודש מרס 2017, לקחה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 18.9 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.4% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום חלק מהותי מיתרת התמורה בגין מימוש האופציה לרכישת מתחם ב' ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה. בכוונת החברה הבת של החברה להתקשר עם הבנק בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע פרויקט הבנייה במתחם ב', כאשר אם וכלל

ביאור 12 – הלוואות מתאגידים בנקאיים:

שהסכם הליווי ייחתם, סכום ההלוואה ייכלל כחלק מהסכם הליווי הבנקאי ומועדי הפירעון ייקבעו בהתאם למקובל בהסכמי ליווי בנקאי.

מועד פירעון שתי ההלוואות לעיל הינו עד ליום 31 בינואר 2022.

(2) ביום 27 במאי 2018 קיבלה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 119 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים + 1.5% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום יתרת התמורה בגין רכישת הקרקע ברחוב גת רימון בתל אביב (ראה ביאורים 7' ו-8' לעיל), כאשר כ-15 מיליון ש"ח מתוך הסכום הייתה הלוואת גישור לזמן קצר שנפרעה במהלך החציון השני של 2018 והיתרה בסך 104 מיליון ש"ח הינה לפירעון ביום 27 במאי 2020. בכוננת החברה הבת של החברה להתקשר עם הבנק בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע פרויקט הבנייה. כאשר אם וככל שהסכם הליווי ייחתם, סכום ההלוואה ייכלל כחלק מהסכם הליווי הבנקאי ומועדי הפירעון ייקבעו בהתאם למקובל בהסכמי ליווי בנקאי. ביום 30 ביוני, 2019, החברה האריכה את מועד הפירעון ליום 1 בינואר, 2022. הלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 1.5% (לא צמודה).

(3) ההלוואה הינה חלק ממסגרת הסכם ליווי שנחתם מול תאגיד בנקאי ביום 19 ביולי, 2019. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 0.7% (לא צמודה), מתחדשת כל שלושה חודשים. באשר להקפאת הסכם הליווי והפיכת האשראי להלוואה רגילה על הקרקע, ראה ביאור 8'.

ב. השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2020 אינו שונה מהותית מערך בספרים.

ג. באשר לשיעבודים אשר העמידה הקבוצה, ראו ביאור 14'.

ביאור 13 – אגרות חוב:

ביום 27 בפברואר 2017 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 68,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה (להלן - "האג"ח"), בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 27 בפברואר 2017, וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ- 68 מיליון ש"ח (סכום נטו של כ- 66.5 מיליון ש"ח). האג"ח עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2019-2021 (בשנת 2019 תשלום קרן של כ- 3 מיליון ש"ח, בשנת 2020 תשלום קרן של כ- 7 מיליון ש"ח ובשנת 2021 תשלום יתרת הקרן בסך של כ- 58 מיליון ש"ח). ריבית האג"ח נקבעה על 4.95% (פירעון בתשלומים חצי שנתיים), האג"ח הינה שקלית ולא צמודה למדד. להבטחת קיומן המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי האג"ח, התחייבה החברה ליצור לטובת הנאמן למחזיקי האג"ח שעבוד יחיד, קבוע וראשון בדרגה בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד, על כל זכויות חברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, לקבלת כספי עודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את פרויקט החרש והאומן.

תמורת הגיוס (נטו מהוצאות הנפקה) הועברה לחברה לאחר חתימה על הסכם ליווי בין וויי בוקס החרש והאומן בע"מ לבין בנק מלווה לפרויקט החרש והאומן והסדרת מסמכי שעבוד יחיד, קבוע וראשון בדרגה בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד, על כל זכויות חברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ.

ביום 15 ביוני 2017 נחתם הסכם הליווי האמור. ביום 6 ביולי 2017 הועברה לחברה תמורת הגיוס בסך כ-64.8 מיליון ש"ח (נטו מעלויות הנפקה), כאשר סכום של כ-1,688 אלפי ש"ח המשקף ריבית

חצינית ומשמש ככרית ביטחון נותר אצל חשבון הנאמן, עד למועד פירעון מלוא אגרות החוב והריבית בגין.

החברה התחייבה במסגרת הנפקת האג"ח לאמות מידה פיננסיות מסוימות כדלקמן:

(1) ההון העצמי של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ- 60 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.

(2) היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין סך המאזן בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה, מזומנים ושווי מזומנים, נ"ירות ערך סחירים ומזומנים ופיקדונות בחשבונות הליווי, לא יפחת מ- 23%, במשך שני רבעונים רצופים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים.

ביאור 13 – אגרות חוב (המשך):

במידה והחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות לעיל, יהיו לבעלי מחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב או מימוש הבטוחות.

בין היתר, התחייבה החברה שבכל זמן שטרם נפרעו כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי האג"ח לא יפחת יחס העודפים מ-1 (100%). במידה והיחס יפחת מ-1 ולאחר תקופת ריפוי של 45 ימי עסקים, החברה תשלים את הפרש העודפים לסכום ההתחייבות בדרך של הפקדת מזומן לחשבון הנאמן או מתן ערבות בנקאית אוטונומית. יחס העודפים מוגדר כיחס בין העודפים הצפויים מפרויקט החרש והאומן לבין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של האג"ח. בנוסף, נקבע בשטר נאמנות מיום 27 בפברואר 2017 כדלקמן:

(1) מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באחת משתי אמות הפיננסיות המתוארות לעיל כאשר ההון העצמי של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, יפחת מ-80 מיליון ש"ח או היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין סך המאזן בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים

בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה ומזומן ושווי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי, יפחת מ-25%.

(2) החברה התחייבה שלא לבצע חלוקת דיבידנד עד לתום 24 חודשים ממועד ההנפקה, למעט ביחס לכל תמורה שתנבע לחברה מעת לעת כתוצאה מהחזקתיה בחברת הייקון מערכות בע"מ אותה תהא החברה רשאית לחלק כדיבידנד במלואה. לאחר תקופת ההגבלה, החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של האג"ח, שלא לבצע חלוקה, בין היתר, שכתוצאה מהחלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן:

(א) ההון העצמי של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, יפחת מ-80 מיליון ש"ח.

(ב) היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין סך המאזן יפחת מ-27%.

ליום 31 בדצמבר 2019, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

ביום 28 בפברואר 2019, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע פרטי, לפיה ירכוש המשקיע הפרטי במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 2,720,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("אג"ח א"), במחיר של 99 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אג"ח א', ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 2,693,000 ש"ח.

בחודש פברואר 2020, כחלק מלוח הסילוקין הנקבע בשטר הנאמנות מיום 27 בפברואר, 2017, החברה פרעה את התשלום השני של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 7,083 אלפי ש"ח.

ביום 13 בדצמבר, 2020, החברה פרעה בפירעון מוקדם את מלוא התחייבותה בגין אגרות חוב (סדרה א') ולפיכך נכון ליום 31 בדצמבר, 2020, אין לחברה התחייבויות בגין אגרות חוב הללו.

ביאור 14 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים:

א. התקשרויות:

(1) התקשרויות עם בעלי עניין - ראה פירוט בביאור 22ג' להלן בדבר עסקאות עם בעלי שליטה.

(2) פרויקטים לבנייה של החברה וחברות בנות שלה:

א) פרויקט המעפילים

ביום 29 ביולי 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בהסכם לביצוע פרויקט בניה במסגרת "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38" (להלן: "תמ"א 38" ו"ההסכם", לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים כמפורט בהסכם, בתמורה לשירותים שתעמיד החברה הבת לצדדים להסכם תהא זכאית החברה הבת להקים ולשווק 16 יח"ד בפרויקט ברחוב המעפילים 4'ב' בכפר סבא. החברה מעריכה כי היקף העלויות הצפויות של הפרויקט יסתכמו בכ-19 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוח טרם התקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט. בסוף חודש ספטמבר 2020, החברה התקשרה עם צד ג' באשר למכירת תוצרי התכנון בקשר עם הפרויקט בתמורה לסך של 400 אלפי ש"ח ובהסכמת הדיירים ביטלה את הסכם התמ"א שנחתם עם הדיירים ביום 29 ביולי, 2014. ההפרש בין עלויות שהושקעו בתכנון וקידום הפרויקט לבין התמורה שתתקבל בגין מכירת תוצרי התכנון הינו הפסד בגובה של כ-140 אלפי ש"ח והוא נרשם ברווח והפסד בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו" בדוח רווח והפסד.

ב) פרויקט מכבי 47

ביום 5 באוגוסט 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בהסכם לביצוע פרויקט בניה במסגרת תמ"א 38 (להלן: "ההסכם"), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים כמפורט בהסכם, בתמורה לשירותים שתעמיד החברה הבת לצדדים להסכם תהא זכאית החברה הבת להקים ולשווק עד 10 יח"ד בפרויקט ברחוב מכבי 47 ברעננה וכן לבנות בעבור חלק מן הצדדים להסכם 2 יח"ד נוספות בתמורה לסך של כ-1.4 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי היקף העלויות הצפויות של הפרויקט יסתכמו בכ-18 מיליון ש"ח.

ביום 17 בינואר 2016, החליטה וועדת התכנון ובניה של עיריית רעננה (בסעיף זה: "הועדה") לקבל חלק מהתנגדויות שהוגשו לוועדה באשר לפרויקט תמ"א 38 של החברה הבת ברחוב מכבי 47 ברעננה ולהפחית את הגובה המאושר לבניית הבניין המתוכנן נשוא ההסכם. כתוצאה מכך, פחת מספר יחידות הדירור אותן עתידה החברה הבת להקים ולשווק במסגרת הפרויקט נשוא ההסכם ל-8 יחידות דירור. בשל התנגדויות הדיירים בפרויקט לתוכנית הבקשה להיתר שהגישה החברה, אין וודאות בשלב זה כי החברה תבצע את הפרויקט ולפיכך החברה גרעה בשנת 2018 את עלויות הפרויקט בסך של כ-700 אלפי ש"ח בדוח על המצב הכספי ורשמה אותן כהוצאה בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו" בדוח רווח והפסד.

ג) פרויקט טור מלכא א'

ביום 6 באוקטובר 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן "חברת הפרויקט"), בהסכם בקשר עם מבנה קיים הממוקם בדרום תל-אביב הכולל 16 יח"ד בשטח כולל של כ-1,300 מ"ר (להלן: "הבניין הקיים" ו"ההסכם", לפי העניין). על פי ההסכם, ככל ודיירי הבניינים הסמוכים לבניין הקיים יצטרפו לפרויקט, ובכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים וקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין, תהרוס חברת הפרויקט את הבניין הקיים ותקים במקומו בניין/ים חדשים. ככל ולא יתקיימו התנאים האמורים תוך פרק הזמן הקבוע בהסכם, חברת הפרויקט תבצע את הפרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38/3, דהיינו חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה והוספת 14 יח"ד חדשות על גג הבניין הקיים בשטח כולל של כ-900 מ"ר שתיועדנה ותיוחדנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשים מטעמה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הגיעו הצדדים להבנות, על פיו תפעל החברה ליזום ולהקים בניין בהתאם להוראות תמ"א 38/2 בתוספת 22 יח"ד חדשות לחברת הפרויקט וזאת בהתאם לתכנון אשר הוצג לבעלי הזכויות ואשר אושר על ידם ובלוחות זמנים לתכנון וביצוע אשר ייקבעו בתוספת. טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

ביאור 14 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים:

פרויקט טור מלכא ב' (ד)

ביום 19 בפברואר 2015 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חברת הפרויקט") בהסכם מותנה בהתאם להוראות תמ"א 38/2. חברת הפרויקט התקשרה עם בעלים המחזיקים בחלק מזכויות הבעלות במבנה בן 4 קומות הכולל 24 יח"ד בשטח כולל של כ-1,260 מ"ר, הממוקם על קרקע בשטח של כ-1,600 מ"ר בדרום תל אביב. במסגרת ההסכם, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תהרוס החברה את הבניין הקיים ותקים על הקרקע בניין מגורים חדש אשר יכלול 54 יח"ד, מקומות חניה ומחסנים, כאשר כל אחד מבעלי יחידות הדיור בבניין הקיים (להלן: "הבעלים") יקבל, חלף יחידת הדיור בבניין הקיים, יח"ד, חניה, ובמידת האפשר גם מחסן. יתר 30 יח"ד והחניות בפרויקט תיועדנה ותיחודנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשים מטעמה.

אומדן ההשקעות והעלויות הצפויות של חברת הפרויקט בפרויקט, מוערך על ידי החברה בסך של כ-78 מיליון ש"ח. נכון למועד זה טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

פרויקט לוחמי גליפולי (ה)

ביום 30 ביולי 2015 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה ("חברת הפרויקט"), בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"), אשר עיקריו כדלקמן:

(1) ההסכם הינו בין חברת הפרויקט לבין חלק מהבעלים של בניין ברחוב לוחמי גליפולי 19, תל אביב, הידוע גם כגוש 6134 חלקה 583 (הבניין בן 4 קומות הכולל 16 דירות) ("הבניין הקיים").

(2) על-פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ותכננו והקמתו של בניין חדש הצפוי לכלול 41 דירות, מתוכן 16 דירות ייוחדו לבעלי הדירות והזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט. תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות מספר תנאים מתלים כמפורט בהסכם.

(3) בכוונת חברת הפרויקט לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי ממוסד בנקאי מוכר בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה. נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

(4) נכון למועד דוח זה, אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ-57 מיליון ש"ח.

פרויקט יד לבנים (ו)

ביום 8 בנובמבר 2015 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה ("חברת הפרויקט"), בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"), אשר עיקריו כדלקמן:

(1) ההסכם הינו בין חברת הפרויקט לבין חלק מבעלי הזכויות בבניין ברחוב יד לבנים 17-21, תל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 751 (הבניין בן 3 קומות הכולל 18 דירות) ("הבניין הקיים").

(2) על-פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו עד 46 דירות, מתוכן 18 דירות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ("הבעלים") ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט ("הפרויקט").

(3) תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים מתלים בלוחות זמנים הקבועים בהסכם.

ביאור 14 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

(4) בכוונת חברת הפרויקט לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי ממוסד בנקאי מוכר בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה. נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

(5) נכון למועד דוח זה, אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ-67 מיליון ש"ח.

פרויקט חסן עארפה (ז)

ביום 8 ביוני 2017 התקשרה חברה בת של החברה ("חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ("הבעלים"), בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ-2,200 מ"ר (אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינו פנוי) במתחם חסן עארפה בתל אביב (הידוע כגוש 7077, חלקה 52), לשם הקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים ("המקרקעין", "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נחתם ההסכם על ידי כ-89% מהבעלים, אשר בבעלותם כ-92% מזכויות הבעלות במקרקעין.

עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

(1) במסגרת ההסכם, ימכרו הבעלים לחברת הפרויקט חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין, בהתאם למפורט בסעיף 2 להלן ("הממכר"), זאת בתמורה להקמתו וביצועו של הפרויקט על פי הוראות הסכם. יובהר, כי העברת הבעלות בממכר תבוצע כנגד מסירת יחידות הבעלים בפרויקט לבעלים על פי הוראות ההסכם ועד אז תהא חברת הפרויקט ברת רשות בלבד במקרקעין.

(2) חלק החברה בפרויקט הינו 50% מהזכויות המיועדות למגורים (כ-5,500 מ"ר מכר) ו-60% מהזכויות המיועדות למשרדים (כ-20,000 מ"ר).

(3) להערכת החברה הבת, היקף ההשקעות הצפויות בפרויקט נאמד בכ-242 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

(4) הקמת וביצוע הפרויקט ימומנו הן על ידי מקורותיה העצמיים של הקבוצה והן ממימון בנקאי, אשר בכוונת החברה הבת לפעול לקבלתו.

ביאור 14 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

פרויקט המערכה (ח)

ביום 24 בדצמבר 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה ("חברת הפרויקט"), בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"), אשר עיקריו כדלקמן:

(1) ההסכם הינו בין חברת הפרויקט לבין חלק מבעלי הזכויות בבניין ברחוב המערכה 18-22, תל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 752 (הבניין בן 3 קומות הכולל 18 דירות) ("הבניין הקיים").

(2) על-פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו לפחות 46 דירות, מתוכן 18 דירות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ("הבעלים") ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט ("הפרויקט").

(3) תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים מתלים בלוחות זמנים הקבועים בהסכם.

(4) בכוונת חברת הפרויקט לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי ממוסד בנקאי מוכר בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה. נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

(5) נכון למועד דוח זה, אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ- 69 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 סך העלויות שהושקעו בפרויקטים המוזכרים בסעיפים א'-ח' לעיל הסתכמו ב- 9,055 אלפי ש"ח ומוצגות כהוצאות מראש לזמן ארוך.

ב. ערבויות

במסגרת פרויקט ICE בחברת הבת, וויי בוקס חרש והאומן, הונפקו לבעלי הקרקע ולרוכשים ערבויות מכר בסך של כ- 282 מיליון ש"ח וערבות בנקאית לעיריית תל אביב בגין תשלומי היטלי השבחה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

ג. שעבודים

לצורך הבטחת ערבויות שניתנות מתאגידים בנקאיים, מפעם לפעם, לטובת השתתפות במכרזים שהקבוצה משתתפת, רשמה הקבוצה שעבודים קבועים, לרבות משכון ראשון ומשכונים אחרים ללא הגבלת סכום על חשבונות ופיקדונות באותם תאגידים בנקאיים. כמו כן, בתמורה למימון מתאגידים בנקאיים שהתקבלו עבור קרקע בשלבים א', ב' ו-ג' בחדרה, קרקע ברמת החייל, קרקע ביפו וקרקע ברחוב גת רימון בתל אביב, שועבדה הקרקע לטובת אותם תאגידים בנקאיים.

ביאור 14 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

ד. חכירות

כאמור בביאור 2טז, החל מיום 1 בינואר 2019, הקבוצה מיישמת את תקן IFRS 16. ביאור זה מתייחס לחכירות שבהן הקבוצה הינה החוכרת.

ביום 1 באפריל 2019, חתמה החברה על הסכם שכירות משרדים חדש אשר נכנס לתוקפו ביוני 2019. ביום 15 ליוני 2019 הכירה החברה בנכס והתחייבות בגובה של 3,879 אלפי ש"ח. על פי ההסכם, תקופת החכירה הינה 68 חודשים בדמי שכירות חודשיים בסך של כ-32 אלפי ש"ח, כאשר לחברה 2 אופציות הארכה לתקופת חכירה נוספת של 3 שנים בכל אופציה בדמי שכירות זהים בתוספת עלייה של 5% בדמי השכירות בכל תקופת אופציה. לאור לאמור לעיל, ברבעון השני של שנת 2019 החברה הכירה בהתחייבויות בגין חכירה, בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה שיוותרו, המהווים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה. במקביל, הכירה החברה בנכס בגין זכויות השימוש בנכס החוכר בסכום השווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה, כשהוא מותאם בגין הסכום של תשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירה זו. שיעור הריבית להיוון ההתחייבות בגין חכירה זו הינה 3.1%.

(1) נכס בגין זכות שימוש:

העלות:	בניינים
יתרה ליום 1 בינואר 2020	אלפי ש"ח
שינויים במהלך השנה:	3,879
תוספות	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	3,879
פחת שנצבר:	
יתרה ליום 1 בינואר 2020	(184)
שינויים במהלך השנה:	
פחת	(336)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	(520)
יתרת העלות המופחתת ליום 1 בינואר 2020	3,695
יתרת העלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2020	3,359

(2) התחייבויות בגין חכירות:

יתרה ליום 1 בינואר 2020	אלפי ש"ח
שינויים במהלך השנה:	3,704
תוספות	-
הוצאות ריבית	111
תשלומים בגין חכירה	(381)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	3,434
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	279
התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך	3,155
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	3,434

ביאור 14 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

להלן הערך בספרים של נכס זכויות השימוש במועד היישום לראשונה של תקן IFRS16 ובתום תקופת הדיווח:

העלות:	בניינים אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2019 (כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 16) שינויים במהלך השנה- תוספות	-,-
	3,879
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	3,879
פחת שנצבר:	
יתרה ליום 1 בינואר 2019 שינויים במהלך השנה- פחת	-,-
	(184)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	(184)
יתרת העלות המופחתת ליום 1 בינואר 2019	-,-
יתרת העלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	3,695

(1) להלן הערך בספרים של ההתחייבויות בגין חכירה לאור היישום לראשונה של תקן IFRS16 בתום תקופת הדיווח:

אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 16) שינויים במהלך השנה: תוספות
3,879	הוצאות ריבית
64	תשלומים בגין חכירה
(239)	
3,704	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
270	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
3,434	התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
3,704	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 15 – הון:

א. הון המניות

(1) ההרכב

31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
מונפק ונפרע *		רשום	
196,686,093	213,012,624	900,000,000	900,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת**

* לא כולל 20,142,917 מניות החברה המוחזקות על-ידי החברה.
** נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב לפי 0.64 ש"ח למניה רגילה בת 0.1 ש"ח.

(2) המניות רגילות בנות 0.1 ש"ח מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים, רווח וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ב. ביום 20 בנובמבר 2018, פרסמה החברה תשקיף מדף שקיבל היתר מרשות ניירות הערך. ביום 19 בנובמבר 2020 קיבלה החברה אישור מרשות ניירות הערך להאריך את תוקף תשקיף המדף ב- 12 חודשים נוספים עד ליום 20 בנובמבר 2021.

ג. באשר להקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה, שנעשתה במסגרת רכישת 50% מהונה המונפק של חברת וולנברג טוורס בע"מ ביום 19 בינואר 2017 ולהקצאה פרטית נוספת של 16,326,531 מניות רגילות של החברה שנעשתה במסגרת רכישת 50% הנותרים (ובסך הכל החזקה של 100%) מהונה המונפק של חברת וולנברג טוורס ביום 27 באוקטובר 2020, ראה ביאור 8' לעיל.

ד. ביום 23 בפברואר 2017 הוקצו, על פי דוח הצעת מדף מיום 22 בפברואר 2017 שפורסם על פי תשקיף המדף מיום 4 בנובמבר 2015, 60,000 יחידות הכוללות 60,000,000 מניות רגילות של החברה ו-19,980,000 כתבי אופציה (סדרה 1) בתמורה כוללת ברוטו בסך 54 מיליון ש"ח (סכום נטו של כ-53 מיליון ש"ח). כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, כנגד תשלום מזומן של מחיר מימוש בסך 1.58 ש"ח לכתב אופציה, עד ליום 31 בינואר 2021. נכון למועד פרסום הדוח, כתבי האופציות (סדרה 1) פקעו ולא מומשו למניות רגילות של החברה.

ה. ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר יוסף תורג'מן כיו"ר דירקטוריון החברה ואחראי תחום ההנדסה בחברה, לרבות הקצאה פרטית של 4,088,300 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) הניתנות למימוש ל-4,088,300 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. של החברה בתוספת מימוש של 1.35 אגורות לאופציה. האופציות יבשילו על פני תקופה של שלוש שנים כאשר יתחילו להבשיל לאחר כשנה ממועד ההענקה, מיום 1 ביוני 2019 בחלקים שווים (12.5%) בתום כל רבעון לאחר מכן. שווי ההטבה בגין האופציות האמורות, כפי שחושב במועד ההענקה הינו כ-62 אלפי ש"ח.

ו. ביום 13 בנובמבר 2018, השלימה החברה גיוס בדרך של זכויות של מניות רגילות של החברה ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה. החברה הנפיקה 44,659,436 מניות רגילות ו-44,659,436 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה בתמורה ברוטו בסך 28.3 מיליון ש"ח (תמורה נטו בסך של כ-28 מיליון ש"ח). האופציות יפקעו ביום 30 באוקטובר 2021 ותוספת המימוש לכל אופציה הינה 63.5 אגורות. בעל השליטה השתתף בהתאם לחלקו היחסי, קרי כ-14 מיליון ש"ח (מתוכם כ-9 מיליון ש"ח נבעו מהמרת הלוואות בעל השליטה).

ז. ביום 2 בספטמבר 2019, מימש בעל השליטה, מר יעקב גורסד 15,750,000 כתבי אופציות (סדרה ב') ל-15,750,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב של החברה בתוספת מימוש של 0.635 ש"ח. סך התמורה במזומן הסתכמה ל-10 מיליון ש"ח.

ביאור 16 – הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
6,060	35,490	102,066
4,512	11,778	28,584
-,-	7,891	-,-
10,572	55,159	130,650

הכנסות מחוזים עם לקוחות
שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה
הכנסות ממכירת זכויות נוספות שהתקבלו בנדל"ן להשקעה

* יתרת הלקוחות במאזן נכון ליום 31 בדצמבר 2020, בסך 67,500 אלפי ש"ח הינה בגין פרויקט חרש והאומן.

ביאור 17 – עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
4,725	16,117	58,451
1,908	11,353	33,274
1,967	6,710	1,280
1,236	5,701	16,615
9,836	39,881	109,620

עלויות בניה
קרקע
תכנון וניהול פרויקט
אחרות

ביאור 18 – הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
4,222	4,090	5,964
787	1,281	1,458
917	850	853
300	120	-,-
123	123	93
499	431	573
6,848	6,895	8,941

שכר עבודה ודמי ניהול
שירותים מקצועיים
שכר דירה ואחזקת משרד (כולל פחת נכס זכות שימוש)
תרומות
אחזקת רכבים (כולל פחת)
אחרות

ביאור 19 – הוצאות והכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
366	-,-	-,-	
195	501	619	
411	-,-	-,-	
972	501	619	
3,720	3,729	3,881	
5,243	6,672	7,940	
896	1,603	1,064	
41	691	203	
-,-	611	-,-	
13	220	212	
9,913	13,526	13,300	
(4,042)	(3,960)	(3,887)	
5,871	9,566	9,413	
4,899	9,065	8,794	

הכנסות מימון:

ריבית מפיקדונות
ריבית מהלוואות שניתנו
הפרשי שער

סך-הכל הכנסות מימון

הוצאות מימון:

בגין אגרות חוב
בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
בגין התחייבויות בגין שירותי בניה
בגין עמלות בנקים
הפרשי שער
אחרות

בניכוי - הוצאות מימון שהווננו בגין נכס כשיר

סך-הכל הוצאות מימון

סך-הכל הוצאות מימון, נטו

ביאור 20 – מסים על ההכנסה:

א. שיעור המס

הכנסות החברה והחברות הבנות בישראל חייבות במס חברות בשיעור רגיל. שיעור מס החברות שחל על החברה והחברות הבנות שלה בישראל הינו 23%.

ב. הפסדים לצורכי מס

נכסי מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות מוכרים במידה שמימוש הטבת המס המתייחסת באמצעות קיומה של הכנסה חייבת עתידית הינו צפוי.

הפסדים עסקיים של הקבוצה לצורכי מס המועברים לשנים הבאות מגיעים לכדי 15 מיליון ש"ח ו-13 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה. יתרות ההפסדים העסקיים להעברה שבגינן לא נזקפו מסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2020, הינם כ-9.8 מיליון ש"ח. החברה לא זקקה מסים נדחים בגין יתרות הפסדים אלה מאחר שניצולם בשלב זה אינו צפוי בטווח הנראה לעין.

הפסדי הון מניירות ערך (לרבות הפסדים מניירות ערך משנים קודמות) שטרם קוזזו לצורכי מס ומועברים לשנים הבאות, וכן הפסדי הון אחרים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות, מגיעים ליום 31 בדצמבר 2020 לכדי 3.2 מיליון ש"ח. הפסדים אלה ניתנים לניצול כנגד רווחי הון (לרבות רווח מניירות ערך סחירים). החברה מכירה במסים נדחים בגין הפסדי ההון, בגבולות הסכומים שלהערכתה יהיו ניתנים לניצול בעתיד כנגד רווחי הון.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאור 20 – מסים על ההכנסה (המשך):

ג. מסים נדחים:

הרכב המסים הנדחים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והתנועה בהם באותן שנים, הינם כדלקמן:

סך-הכל	בגין הפסדים מועברים לצורכי מס	בגין פרויקטים בביצוע אלפי ש"ח	בגין נדל"ן להשקעה	בגין שערור נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	
(2,797)	1,037	(169)	(2,089)	(1,576)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
798	411	211	176		שינויים בשנת 2019:
79	30			49	זקיפה לדוח רווח או הפסד
(1,920)	1,478	42	(1,913)	(1,527)	זקיפה לרווח כולל אחר
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(4,881)	456	(1,274)	(4,063)		שינויים בשנת 2020:
46				46	זקיפה לדוח רווח או הפסד
(6,755)	1,934	(1,232)	(5,976)	(1,481)	זקיפה לרווח כולל אחר
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

ד. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח והפסד לתקופות המוצגות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
-,-	1,837	-,-	מסים שוטפים
1,981	(798)	4,881	מסים נדחים
(18)	38	(5)	מסים בגין שנים קודמות
1,963	1,077	4,876	

ה. שומות מס

על פי הוראות הדין, תקופת ההתיישנות של שומות עצמיות המוגשות על ידי נישומים נקבעת ל-4 שנים מתום שנת המס בה הוגשה השומה. בהתאם, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה והחברות הבנות בישראל עד שנת 2015 נחשבות כסופיות.

ביאור 20 – מסים על ההכנסה (המשך):

ו. מס תיאורטי:

להלן מובאת התאמה בין סכום המס "התיאורטי", שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על חברות בישראל, לבין סכום המס שנזקק בדוחות רווח או הפסד לשנה המדווחת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
(7,737)	(1,070)	30,240	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד
23%	23%	23%	שעור המס הרגילים
1,780	246	(6,955)	מס תיאורטי
			המס (חיסכון במס) התיאורטי בגין רווח או הפסד זה:
			גידול במסים הנובע מהפסדים לצורכי מס שנוצרו בשנה המדווחת
-,-	(49)	(1,126)	ושבגינם לא נזקפו מסים נדחים
			קיטון במסים הנובע מניצול בשנה המדווחת של הפסדים לצורכי מס
(3,743)	(1,274)	3,205	משנים קודמות שבגינם לא נזקפו מסים נדחים בעבר
(1,963)	(1,077)	(4,876)	סך-הכל

ז. השפעת אימוץ תקני ה-IFRS בישראל על חבות המס:

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, החל מיום 1 בינואר 2008, לפי תקני ה-IFRS.

תקני IFRS שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל.

בהתאם להוראות חוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות השעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראות השעה היא שתקני ה-IFRS לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות.

במהלך שנת 2014, פורסם תזכיר חוק מעודכן לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני ה-IFRS בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני ה-IFRS. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני ה-IFRS אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו בעתיד הקרוב.

עקב אי השלמת הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק, מעריכה הנהלת החברה כי הוראות השעה שנקבעו לשנים 2007 עד 2013 תוארכנה בסופו של דבר גם לשנים 2014 עד 2020. בשל כך, צופה הנהלת החברה בשלב זה כי החקיקה החדשה לא תחול על שנות המס שקודמות לשנת המס 2021.

בהתחשב בהוראות השעה החלות על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתן גם לשנים 2014 עד 2020, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2008 עד 2020 בהתבסס על התקינה החשבונאית הישראלית שהייתה קיימת ערב אימוץ תקני ה-IFRS בישראל, בכפוף להתאמות מסוימות.

ביאור 21 – רווח (הפסד) למניה

הרווח (הפסד) הבסיסי למניה המיוחס לבעלים של חברת האם, מחושב על ידי חלוקת הרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, למעט מניות רגילות שנרכשו על ידי החברה ומוחזקות כמניות אוצר.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
(13,875)	(4,844)	25,383
142,166	186,114	199,594
(0.098)	(0.026)	0.13

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה:

רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות *

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

* בניכוי 20,143 אלפי מניות החברה המוחזקות על-ידי החברה.

ביאור 22 – עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

"בעל עניין" - כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

"צד קשור" - כהגדרת מונח זה ב-IAS 24.

א. יתרות עם בעלי עניין:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
6,480	-,-
432	-,-
852	1,462

הלוואה לזמן קצר שניתנה *

חייבים ויתרות חובה **

זכאים בגין שכר

* בגין הלוואה שנתנה וולנברג ליוניון בשנת 2017. ההלוואה אינה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בגובה פריים פלוס 2%. בכל שנה, היתרה ליום 31 בדצמבר הינה היתרה המקסימלית שעמדה בשנה.

** בגין ריבית לקבל בגין הלוואה לזמן קצר.

ביאור 22 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. עסקאות עם בעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
219	212	431
469	653	716
1,905	2,123	3,269
3	3	3
344	336	271
5	5	5

הכנסות מימון
הוצאות הנהלה וכלליות:
הוצאות שכירות ואחזקה* (ראה ג' (1) להלן)
תגמול לבעלי עניין המועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
תגמול לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

*כולל פחת נכס זכות שימוש

ג. התקשרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים:

(1) כאמור בביאור 14ד' ביום 1 באפריל 2019 התקשרה החברה בהסכם שכירות משנה עם וויי בוקס השקעות בע"מ- בעלת השליטה בחברה (להלן "בעלת השליטה") לפיו תשכור החברה משרדים חדשים בשטח של כ- 440 מ"ר (75% מסך השטחים המושכרים על ידי בעלת השליטה) "גב אל גב" (Back to Back) לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם השכירות הראשי. ההסכם נכנס לתוקף החל מחודש יוני 2019. על פי ההסכם, תקופת החכירה הינה 68 חודשים בדמי שכירות חודשיים בסך של כ- 32 אלפי ש"ח, כאשר לחברה 2 אופציות הארכה לתקופת חכירה נוספת של 3 שנים בכל אופציה בדמי שכירות זהים בתוספת עלייה של 5% בדמי השכירות בכל תקופת אופציה. בנוסף על האמור נשאת החברה בחלק היחסי (75%) בהוצאות הנלוות לאחזקת המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, חשמל ומים).

(2) ביום 6 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את המשך התקשרות החברה בהסכמי ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן במועד אישור הדוחות הכספיים כמנהל פיתוח עסקי של החברה, ואחיו, מר יהודה גורסד, המכהן כמנכ"ל החברה. הסכמי הניהול הינם לתקופה של 3 שנים מיום 29 בינואר 2018, אולם הם ניתנים לסיום על ידי הצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 יום. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרות עם מר יוסף תורג'מן בהסכם למתן שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה, קרי עד ליום 6 במאי 2021. להלן יובאו תמצית הסכמי הניהול כאמור:

א) הסכם ניהול – מנהל פיתוח עסקי:

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליעקב גורסד, יעקב גורסד יעמיד לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "החברה") שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי, בהיקף משרה של 65% לפחות (להלן בס"ק זה: "שירותי הניהול") ו"הסכם הניהול", בהתאמה. בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה ליעקב גורסד, כנגד חשבונית מס ערוכה כדן, דמי ניהול חודשיים בסך של 40 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדן. בנוסף, החברה תשא בהוצאות הסבירות שיחולו מתוקף תפקידו של יעקב גורסד כמנהל פיתוח עסקי של החברה (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 15,000 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, יעקב גורסד יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר מותנה ברווח לפני מס של אותה שנה בסך שלמעלה מ- 11 מיליון ש"ח. ככל שהחברה תעמוד בתנאי הסף, יחושב וישולם המענק השנתי החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח. בכל מקרה, המענק השנתי שישולם ליעקב גורסד, בין בגין רכיב הרווח, לא יעלה, על 600 אלפי ש"ח.

ביאור 22 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. התקשרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך):

(ב) הסכם ניהול – מנכ"ל

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליהודה גורסד (להלן: "המנכ"ל"), יעמיד המנכ"ל לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "החברה") שירותי ניהול כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90% לפחות (להלן בס"ק זה: "שירותי הניהול" ו"הסכם הניהול", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה למנכ"ל, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה תשא בהוצאות הסבירות שיחולו מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה, אשר תכלולנה בין היתר את עלות העמדת רכב וטלפון סלולרי שתעמיד החברה למנכ"ל ונשיאה בגילום המס בגין הוצאות עלות השימוש ברכב ובטלפון הסלולרי ועלות החזקת הרכב (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 17,500 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, יהודה גורסד יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר מותנה ברווח לפני מס של אותה שנה בסך שלמעלה מ 11 מיליון ש"ח. ככל שהחברה תעמוד בתנאי הסף, יחושב וישולם המענק השנתי החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח. בכל מקרה, המענק השנתי שישולם ליהודה גורסד, לא יעלה, על 1,000 אלפי ש"ח.

(ג) הסכם ניהול – יו"ר דירקטוריון

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליוסף תורג'מן (להלן: "יו"ר"), יעמיד היו"ר לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "החברה") שירותי ניהול כיו"ר אחראי ופעיל על תחום ההנדסה בחברה, בהיקף משרה של 90% לפחות (להלן בס"ק זה: "שירותי הניהול" ו"הסכם הניהול", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה ליו"ר, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה תשא בהוצאות הסבירות שיחולו מתוקף תפקידו כיו"ר החברה, אשר תכלולנה בין היתר את עלות העמדת רכב וטלפון סלולרי שתעמיד החברה ליו"ר ונשיאה בגילום המס בגין הוצאות עלות השימוש ברכב ובטלפון הסלולרי ועלות החזקת הרכב (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 10,000 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, היו"ר יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר מותנה ברווח לפני מס של אותה שנה בסך שלמעלה מ 11 מיליון ש"ח. ככל שהחברה תעמוד בתנאי הסף, יחושב וישולם המענק השנתי החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח. בכל מקרה, המענק השנתי שישולם למר יוסף תורג'מן, לא יעלה, על 1,000 אלפי ש"ח. בנוסף, הקצתה החברה ליו"ר 4,088,300 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות ערך נקוב 0.1 ש"ח כל אחת של החברה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 15'.

להארכה ושינויים בהסכמי ההעסקה של יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל הפיתוח של החברה וזכאותם למענק שנתי בגין ביצועי החברה בשנת 2020, ראה ביאור 24, אירועים לאחר תאריך המאזן.

ד. באשר לרכישת 100% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג בחודש ינואר 2017 ובחודש אוגוסט 2020 ראה ביאור 8' לעיל.

ה. תגמול אנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
3,011	2,729	3,875

הטבות לזמן קצר

ביאור 23 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:

(1) טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן ברמה 2 וברמה 3:

ניירות ערך שאינם סחירים השווי הוגן של ההשקעה במניות שאינן סחירות מחושב בהתאם לגיוס ההון המשמעותי האחרון שהיה בשנה השוטפת או בסמוך למועד תאריך המאזן. השווי הוגן של ההשקעה באופציות מחושב בהתאם למודל בלק אנד שולס.

(2) מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

(א) לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במידרג השווי הוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מידרג השווי הוגן הינו:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זחים או התחייבויות זהות.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

(ב) להלן נתונים בדבר היררכיית השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2020		
סך-הכל	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1
9,357	-,-	9,357
168	-,-	168
9,525	-,-	9,525

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות
תעודות סל

31 בדצמבר 2019		
סך-הכל	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1
9,540	593	8,947
176	-,-	176
9,716	593	9,123

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות
תעודות סל

ב. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, ובעיקר לסיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר). תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה בוחנת אפשרויות שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים במטרה לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.
ניהול הסיכונים של החברה מבוצע על ידי מנכ"ל החברה ומנכ"ל הכספים, בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

ביאור 23 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ג. סיכוני שוק

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני השוק של החברה כוללים: סיכון מטבע, סיכון מחיר אחר וסיכון ריבית כדלקמן:

(1) סיכון מטבע

נכון לתאריך הדוחות הכספיים, החברה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות הדולר והאירו. סיכון שער חליפין נובע מנכסים שהוכרו, הנקובים במטבע שאינו מטבע הפעילות של החברה.

החברה נוהגת לנצל עלויות משמעותיות בשער החליפין של הדולר על מנת לממש יתרות מזומנים דולריות, ובכך לצמצם את חשיפתה למטבע הדולר.

להלן ניתוח רגישות לשינוי של 10% לתאריך המאזן בשערי החליפין של מטבעות החוץ המהותיים שאלהן חשופה החברה אל מול מטבע הפעילות, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתם על הרווח (הפסד) לפני מס או על ההון:

אלפי ש"ח			שיעור השינוי בדולר ובאירו ביחס לש"ח
הון	רווח (הפסד)	יתרה בספרים	
			+10%
686	-,-	8,906	2020
746	-,-	9,696	2019
			-10%
(686)	-,-	8,906	2020
(746)	-,-	9,696	2019

(2) סיכון מחיר אחר

לחברה השקעה בניירות ערך סחירים של חברות המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. החברה חשופה לתנודתיות במחירי ניירות הערך הסחירים הנובעת משינוי מחירי השוק.

עליה של 10% בשווי ניירות ערך הסחירים ליום 31 בדצמבר 2020, הייתה גורמת לעליה בקרן הון מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בסך 686 אלפי ש"ח (2019: סך של 746 אלפי ש"ח). ירידה של 10% בשווי ניירות הערך הייתה גורמת לירידה בקרן הון מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בסך 686 אלפי ש"ח (2019: סך של 746 אלפי ש"ח).

(3) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע מהלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב. הלוואות מתאגידים בנקאיים נושאות שיעורי ריבית משתנים וחושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים ואילו אגרות החוב הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון בגין שווי הוגן.

להלן ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים: שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד (לאחר השפעת המס) בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובפרט שערי מט"ח, נשארו קבועים.

ביאור 23 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

31 בדצמבר 2020					הלוואות מתאגידים בנקאיים *	
רווח או הפסד		הון	גידול בריבית	קיטון בריבית		
שוי פנקסני אלפי ש"ח	גידול בריבית					קיטון בריבית
1,679	(1,679)	339,099	1,679	(1,679)		

* בגין חלק הריבית הנזקף לדוח רווח והפסד בלבד.

31 בדצמבר 2019					הלוואות מתאגידים בנקאיים *	
רווח או הפסד		הון	גידול בריבית	קיטון בריבית		
שוי פנקסני אלפי ש"ח	גידול בריבית					קיטון בריבית
837	(837)	229,634	837	(837)		

* בגין חלק הריבית הנזקף לדוח רווח והפסד בלבד.

ד. סיכון אשראי:

1) מוסדות פיננסיים

החברה מחזיקה מזומנים ושוי מזומנים והשקעות לזמן קצר במוסדות פיננסיים שונים. המזומנים וההשקעות של החברה מוחזקים במוסדות פיננסיים בישראל. בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים.

2) חשיפה מקסימלית בגין סיכון האשראי

הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המירבית לסיכון אשראי של החברה הינו הערך בספרים של התחייבויות פיננסיות.

ה. ניהול ההון

יעדי ניהול ההון של הקבוצה הינם לשמר את יכולתה של הקבוצה להמשיך ולפעול כעסק חי במטרה להעניק תשואה לבעלי המניות והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון.

הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות הנפקת מניות חדשות או מכירת נכסים לצורך הקטנת התחייבויות.

ו. סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכוני נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופייה הדינמי של פעילותה העסקית, הקבוצה שומרת על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות.

הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות וממזומנים ושוי מזומנים. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת ברמת הקבוצה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת הקבוצה. בנוסף, המדיניות לניהול סיכון הנזילות של הקבוצה עוסקת בחיזוי תזרימי מזומנים במטבעות עיקריים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו.

ביאור 23 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של התחייבויות הפיננסיות, כשהן מסווגות לקבוצות חלות רלוונטיות, על-פי התקופה הנותנת למועד פירעון החוזי (או החזוי כאשר אין מועד פירעון חוזי) נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים.

שנה ראשונה	שנה שנייה אלפי ש"ח	שנה שלישית ואילך
7,660		
9,724		
279	287	2,868
146,117	192,983	
163,780	193,270	2,868

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020:
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין חכירה
 הלוואות מתאגידים בנקאיים *

* החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

שנה ראשונה	שנה שנייה אלפי ש"ח	שנה שלישית
7,882		
6,824		
381	381	1,207
49,611		
7,083	60,917	-,-
71,781	61,298	1,207

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019:
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין חכירה
 הלוואות מתאגידים בנקאיים *
 אגרות חוב

* החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאור 23 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ז. שינויים בהתחייבויות פיננסיות אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

סך הכל	התחייבות בגין חכירה	אגרות חוב (כולל חלויות)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
אלפי ש"ח				
300,849	3,704	67,511	180,023	49,611
			(18,022)	18,022
205,926			30,982	174,944
(164,730)	(270)	(68,000)		(96,460)
489		489		
342,534	3,434	-,-	192,983	146,117

יתרה ליום 1 בינואר 2020
שינויים במהלך שנת 2020:
התאמות
תזרימי מזומנים שהתקבלו
תזרימי מזומנים ששולמו
סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

סך הכל	התחייבות בגין חכירה	אגרות חוב (כולל חלויות)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
אלפי ש"ח				
266,807	-,-	67,206	162,000	37,601
3,879	3,879			
32,726		2,693	18,023	12,010
(2,895)	(175)	(2,720)		
332		332		
300,849	3,704	67,511	180,023	49,611

יתרה ליום 1 בינואר 2019
שינויים במהלך שנת 2019:
התאמות
תזרימי מזומנים שהתקבלו
תזרימי מזומנים ששולמו
סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 24 - אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. ביום 11 במרץ 2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות: (א) מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021; (ב) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יהודה גורסד אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כמנכ"ל החברה. בתמורה להעמדת שירותי הניהול יהיה זכאי מר יהודה גורסד לדמי ניהול חודשיים בסך של 67,500 ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים של 50,000 ש"ח פלוס מע"מ והחזר הוצאות עד לסכום של 17,500 ש"ח בחודש). מנגנון הזכאות למענק שנתי נשאר ללא שינוי. (ג) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יוסף תורג'מן אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה. בתמורה להעמדת שירותי הניהול יהיה זכאי מר יוסף תורג'מן לדמי ניהול חודשיים בסך של 70,000 ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים של 60,000 ש"ח פלוס מע"מ והחזר הוצאות עד לסכום של 10,000 ש"ח בחודש). מנגנון הזכאות למענק שנתי נשאר ללא שינוי (ד) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי. בתמורה להעמדת שירותי הניהול יהיה זכאי מר יעקב גורסד לדמי ניהול חודשיים בסך של 55,000 ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים של 40,000 ש"ח פלוס מע"מ והחזר הוצאות עד לסכום של 15,000 ש"ח בחודש). מנגנון הזכאות למענק שנתי נשאר ללא שינוי. היקף המשרה יהיה לפחות 70% (חלף 65% בתקופה הקודמת) (ה) הארכת תוקפו של פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם; (ו) הארכת תוקפה של התקשרות החברה עם דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם.

ב. ביום 24 במרץ, 2021 אישר דירקטוריון החברה מענק שנתי בהתאם להסכמי העסקה של יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בסך 1,285 אלפי ש"ח (428 אלף ש"ח לכל אחד).

נספח

פרטים על חברות ושותפויות מוחזקות
ליום 31 בדצמבר 2020

שיעור החזקה במניות המקנות זכויות הצבעה וחלק ברווחים	ש מ ה ח ב ר ה
100%	וויי בוקס טור מלכא בע"מ
100%	וויי בוקס מכבי 47 בע"מ
100%	וויי בוקס המעפילים 4 בע"מ
100%	וויי בוקס החרש והאומן בע"מ
100%	וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ
100%	וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ
100%	וויי בוקס יד לבנים (2017) בע"מ
100%	וויי בוקס חסן עראפה בע"מ
100%	וויי בוקס עמק ברכה בע"מ
100%	וויי בוקס גת רימון בע"מ
100%	ולנברג טוורס בע"מ
50%	עסקה משותפת ראול וולנברג (*)
23.3%	שותפות רשומה בשור (**)
23.3%	שותפות רשומה זויתן (**) (*) מוחזקת על-ידי ולנברג טוורס בע"מ
	(**) אינה פעילה. מוחזקת על-ידי וויי בוקס מכבי 47 בע"מ.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
31 בדצמבר 2020

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):
3	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם – רווח כולל
5-6	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-12	ביאורים נבחרים ומידע נוסף לנתונים הכספיים



לכבוד
בעלי המניות של
וויי בוקס נדל"ן בע"מ,
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שישמשו 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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
24 במרס 2021

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים:			
966	3,182	3	מזומנים ושווי מזומנים
3,000	3,784		חייבים ויתרות חובה
9,123	9,525	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
13,089	16,491		
נכסים שאינם שוטפים:			
342	-,-		הוצאות מראש
3,695	3,359	7	נכס בגין זכויות שימוש
10,737	11,064	6	נדל"ן להשקעה
26,079	27,187	5	מלאי מקרקעין
1,688	-,-		פיקדונות בנאמנות
593	-,-	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
1,748	1,473		רכוש קבוע
227,971	188,141		יתרות בגין חברות מוחזקות
272,853	231,224		
285,942	247,715		סך הכל נכסים
התחייבויות שוטפות:			
-,-	18,023	9	הלוואה מתאגיד בנקאי
7,083	-,-	8	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
4,053	6,169		זכאים ויתרות זכות
270	279	7	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
287	485		מס הכנסה לשלם
11,693	24,956		
התחייבויות שאינן שוטפות:			
60,428	-,-	8	אגרות חוב
18,023	-,-	9	הלוואה מתאגיד בנקאי
3,434	3,155	7	התחייבות בגין חכירה
48	-,-		מסים נדחים
81,933	3,155		
12,294	-,-		סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההתחייבויות, בניכוי סך הנכסים, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות
180,022	219,604		הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם
285,942	247,715		

אלדד ארוטשס
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 24 במרס 2021.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
4,795	5,286	7,139	הכנסות דמי ניהול
(6,650)	(6,634)	(8,790)	הוצאות הנהלה וכלליות
(261)	(422)	(349)	הוצאות שיווק
-,-	(1,117)	-,-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-,-	(120)	(188)	הוצאות אחרות, נטו
(2,116)	(3,007)	(2,188)	הפסד מפעולות רגילות
(3,760)	(4,639)	(4,194)	הוצאות מימון
4,117	3,917	3,777	הכנסות מימון
357	(722)	(417)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,759)	(3,729)	(2,605)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
277	617	3	הטבת מס
(1,482)	(3,112)	(2,602)	הפסד לשנה
			סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך
			ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות
			הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין
			חברות מוחזקות
(12,393)	(1,732)	27,985	סך הכל הפסד לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם
(13,875)	(4,844)	25,383	רווח (הפסד) כולל אחר:
			פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
			שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
631	(4,953)	(190)	כולל אחר
(148)	79	46	הכנסות (הוצאות) מס
483	(4,874)	(144)	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
(13,392)	(9,718)	25,239	סך רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

(המשך) - 1

ווי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970 תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
(13,875)	(4,844)	25,383
57	32	10
-	-	(25)
12,393	1,732	(27,985)
(167)	32	-
-	1,117	-
147	678	492
69	270	770
(277)	(412)	3
12,222	3,449	(26,735)
874	(2,155)	(442)
(1,124)	(13,895)	(1,108)
(177)	106	198
(2,628)	402	2,116
(3,055)	(15,542)	764
(4,708)	(16,937)	(588)
(25)	(1,590)	(206)
(798)	(6,316)	(327)
-	-	1,688
-	-	70
-	6,986	-
34	-	-
(13,523)	(13,703)	69,849
(14,312)	(14,623)	71,074
-	(2,720)	(68,000)
-	(175)	(270)
-	2,693	-
-	10,001	-
-	(1,631)	-
-	20,023	-
-	(2,000)	-
19,120	-	-
19,120	26,191	(68,270)
100	(5,369)	2,216
6,100	6,367	966
167	(32)	-
6,367	966	3,182

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
רווח (הפסד) לשנה

התאמות בגין:

מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
רווח הון ממכירת רכוש קבוע
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח
שינויים בשווי נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
פחת והפחתות
מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
עליה (ירידה) במס הכנסה לשלם
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
שינוי בפקדונות
תמורה ממכירת רכוש קבוע
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקות עם חברות מוחזקות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

פירעון אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
הקצאה פרטית אגרות חוב
מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה
החזר הלוואות בעלים
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי
החזר הלוואות מתאגיד בנקאי
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו לפעילות מימון)

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

(סיום) - 2

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970 תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
3,366	3,856	4,447
366	-,-	-,-
(191)	(38)	173

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים על ההכנסה שהתקבלו (שולמו)

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

רכישת מניות המיעוט בחברת הבת בתמורה להנפקת מניות

רכישת נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין באמצעות הלוואת בעלים

הנפקת מניות ואופציות תמורת המרת הלוואת בעלים

נכס בגין זכויות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

-,-	-,-	9,143
10,500	-,-	-,-
8,869	-,-	-,-
-,-	3,879	-,-

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970

א. הגדרות:

"החברה" - וויי בוקס נדל"ן בע"מ.

"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020 (להלן - הדוחות המאוחדים).

"חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או חברה בשליטה משותפת.

"חברה מאוחדת" - חברה בת או חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת האיחוד היחסי.

"עסקות בינחברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות או עם חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת האיחוד היחסי.

"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנה 9') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן. במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

1) נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים במאזנים המאוחדים, לאחר ניטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו במאזנים המאוחדים. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על במאזנים המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 1 – אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך):

(2) הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר ניטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

(3) תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ביאור 2 – סיווג של מכשירים לפי קבוצות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים"

המדיניות החשבונאית לטיפול במכשירים פיננסיים יושמה עבור הפריטים הבאים:

31 בדצמבר 2020:

סה"כ	מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	סה"כ
3,182		3,182	נכסים מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
3,784		3,784	
9,525	9,525		
16,491	9,525	6,966	סה"כ

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 2 – סיווג של מכשירים לפי קבוצות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים" (המשך)

31 בדצמבר 2020 (המשך):

סה"כ	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
	אלפי ש"ח
6,169	6,169
18,023	18,023
3,155	3,155
<u>27,347</u>	<u>27,347</u>

התחייבויות
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מתאגיד בנקאי
התחייבות בגין חכירה
סה"כ

31 בדצמבר 2019:

סה"כ	מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
	אלפי ש"ח	
966		966
3,000		3,000
9,716	9,716	
<u>13,682</u>	<u>9,716</u>	<u>3,966</u>

נכסים
מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סה"כ

סה"כ	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
	אלפי ש"ח
4,053	4,053
18,023	18,023
3,704	3,704
67,511	67,511
<u>93,291</u>	<u>93,291</u>

התחייבויות
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מתאגיד בנקאי
התחייבות בגין חכירה
אגרות חוב
סה"כ

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר		בקופה ובבנקים
2019	2020	
אלפי ש"ח		
966	3,182	
966	3,182	

המטבעות בהם נקובים או שאליהם צמודים המזומנים ושווי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה כחברה אם הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		ש"ח (מטבע הפעילות של החברה)
2019	2020	
אלפי ש"ח		
966	3,182	
966	3,182	

ביאור 4 – נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

באשר לנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר - ראה ביאור 5 לדוחות המאוחדים.

ביאור 5 – מלאי מקרקעין

באשר למלאי מקרקעין - ראה ביאור 7' לדוחות המאוחדים.

ביאור 6 – נדל"ן להשקעה

באשר לנדל"ן להשקעה - ראה ביאור 8' לדוחות המאוחדים.

ביאור 7 – חכירות

באשר לחכירת משרדי החברה - ראה ביאור 14' לדוחות המאוחדים.

ביאור 8 – אגרות חוב

באשר לאגרות החוב שהנפיקה החברה - ראה ביאור 13 לדוחות המאוחדים.

ביאור 9 – הלוואה מתאגיד בנקאי

באשר להלוואה מתאגיד בנקאי - ראה ביאור 11 לדוחות המאוחדים.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 10 – גילוי אודות סיכון הנזילות הנובע מההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופייה הדינמי של פעילותה העסקית, החברה שומרת על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות וממזומנים ושווי מזומנים. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת ברמת החברות הפעילות בחברה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת החברה. בנוסף, המדיניות לניהול סיכון הנזילות של החברה עוסקת בחיזוי תזרימי מזומנים במטבעות עיקריים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו.

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של התחייבויות הפיננסיות, כשהן מסווגות לקבוצות חלות רלוונטיות, על-פי התקופה הנוטרת למועד פירעון החוזי (או החזוי כאשר אין מועד פירעון חוזי) נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים.

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית ואילך	
18,023			יתרה ליום 31 בדצמבר 2020:
279	287	2,868	הלוואה מתאגיד בנקאי
6,169			התחייבות בגין חכירה
			זכאים ויתרות זכות
24,471	287	2,868	
7,083	60,917	-,-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019:
-,-	18,023	-,-	אגרות חוב
381	381	1,207	הלוואה מתאגיד בנקאי
4,053	-,-	-,-	התחייבות בגין חכירה
			זכאים ויתרות זכות
11,517	79,321	1,207	

ביאור 11 – מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס, חוקי עידוד החלים על החברה ושומות מס שלה

באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוצאות החברה לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה וחוקי העידוד החלים עליה, וכן בדבר שומות מס של החברה, ראה ביאור 20 לדוחות המאוחדים.

ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד והמיוחסים לחברה עצמה כחברה אם לתקופות המוצגות הינם כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
-,-	(38)	-,-	מסים בגין שנים קודמות
277	655	3	מסים נדחים
277	617	3	סה"כ הטבת מס (הוצאה)

כמתאפשר בהתאם להבהרת סגל הרשות, החברה בחרה שלא לכלול הסבר לגבי הקשר בין הוצאת מסים לבין הרווח החשבונאי ("ביאור מס תיאורטי").

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 12 – קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המאוחדות על ידה:

להלן מידע נוסף על מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין החברות המאוחדות על ידה:

א. השקעות ושיעורי החזקה בחברות המאוחדות

באשר לפרטים בדבר שיעורי ההחזקה בחברות בנות – ראה נספח לדוחות המאוחדים.

ב. עסקות עם החברות המאוחדות

בשנים המדווחות ביצעה החברה עסקות עם החברות המאוחדות על ידה. להלן סכומי העסקות עם החברות המאוחדות בשנים המדווחות:

2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
4,795	5,286	7,139	הכנסות דמי ניהול
3,234	3,893	3,767	הכנסות מימון

ג. יתרות עם חברות מאוחדות

היתרות לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 נושאות ריבית שנתית של 2.62% ו-2.61%, בהתאמה, פרט ליתרה בסך 70,000 אלפי ש"ח שהינה בגין שטר הון שנתנה החברה לחברה מאוחדת שלה. שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית, וטרם נקבעו לגביו תנאי הפירעון.

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 52-003868-8

כתובת: דרך מנחם בגין 23, תל אביב, 6618356

טלפון: 03-6285300

פקס: 03-5100196

מייל: yehuda@ybox.co.il

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2020

תאריך הדיווח: 24 במרץ 2021

תקנה 10א: **תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים**

להלן תמצית דוח רווח והפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2020
(באלפי ש"ח):

לרבעון שהסתיים בתאריך				לשנה שהסתיימה בתאריך	
31/3/2020	30/6/2020	30/9/2020	31/12/2020	31/12/2020	
15,411	32,560	42,649	40,030	130,650	הכנסות ממכירת דירות
(12,878)	(27,538)	(35,468)	(33,736)	(109,620)	ומקרקעין
2,533	5,022	7,181	6,294	21,030	עלות המכירות והשירותים
(1,739)	(1,841)	(1,911)	(3,450)	(8,941)	רווח גולמי
(274)	(98)	(127)	(96)	(595)	הוצאות הנהלה וכלליות
464	442	449	303	1,658	הוצאות מכירה ושיווק
-,-	-,-	-,-	25,882	25,882	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
984	3,525	5,592	28,933	39,034	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(2,226)	(2,150)	(2,200)	(2,837)	(9,413)	רווח מפעולות רגילות
129	127	158	205	619	הוצאות מימון
(1,113)	1,502	3,550	26,301	30,240	הכנסות מימון
(222)	(479)	(15)	(4,160)	(4,876)	רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים
(1,335)	1,023	3,535	22,141	25,364	מסים על ההכנסה
					רווח (הפסד) לשנה

תקנה 11 :

רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות

להלן נתונים אודות השקעות החברה בחברות בת וחברות קשורות מהותיות ליום

31 בדצמבר 2020 :

שם החברה	סוג המניות	ערכן בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח הכספי (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	ני"ע למימוש לזכויות בהון או בהצבעה ומועד המימוש	יתרת הלוואות וח"י שהחברה העמידה לחברה המוחזקת	תנאי הלוואות שהחברה המוחזקת
באלפי ש"ח						
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	100 מניות רגילות, ע.נ. 1 ש"ח כ"א	**	100%	-	(5,199)	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון. במהלך השנה חברת הבת פרעה את כל יתרת הלוואה ואף קיבלה מחברת הבת כ-5 מיליון ש"ח.
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	100 מניות רגילות, ע.נ. 1 ש"ח כ"א	**	100%	-	59,999	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון. במהלך השנה היו פירעונות חלקיים.
וויי בוקס גת רימון בע"מ	100 מניות רגילות, ע.נ. 1 ש"ח כ"א	**	100%	-	82,594	שטר הון ללא ריבית והצמדה וללא מועד פירעון, בסכום של 70 מיליון ש"ח; לגבי יתרת הסכום - ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון. לא היו פירעונות במהלך השנה.

** פחות מאלף ש"ח.

תקנה 12 :

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

בשנת הדיווח לא ביצעה החברה השקעות הוניות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות. להלן פרטים אודות שינויים שחלו במהלך שנת הדיווח בהחזקות החברה בחברת בת מהותית ובהלוואות אותן העניקה החברה לחברות בנות מהותיות :

שם החברה	מהות השינוי	מועד השינוי	השינוי בהשקעה
וולנברג טוורס בע"מ	הגדלת שיעור החזקה מ-50% ל-100%	27/10/2020	-
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	פירעון מלא של הלוואה שניתנה וקבלת הלוואה לחברת האם	חודש דצמבר 2020	פירעון של כ-57 מיליון ש"ח ומתן הלוואה לחברת האם בסך של כ-5 מיליון ש"ח
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	פירעון חלקי בהיקף הלוואה לחברת הבת	במהלך 2020	כ-20 מיליון ש"ח
וויי בוקס גת רימון בע"מ	הגדלת היקף הלוואה	במהלך 2020	כ-3 מיליון ש"ח

תקנה 13 :

הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח

במהלך שנת 2020 וכן עד למועד פרסום דוח זה, לא קיימות הכנסות לחברות בנות של החברה, למעט הכנסה ממכירת דירות בחברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ וכן מההתקשרות בהסכם מותנה למכירת 65% מהזכויות בפרויקט הכפר הלבן בחדרה. בטבלה להלן יפורטו דיבידנדים, דמי ניהול ותשלומי ריבית, אותם קבלה החברה מחברות בנות מהותיות שלה בגין שנת 2020 או שהחברה זכאית לקבלם מחברות בנות מהותיות שלה, וכן דיבידנדים, דמי ניהול ותשלומי ריבית

שהחברה קבלה או זכאית לקבל מחברות בנות מהותיות שלה עבור התקופה שמתום שנת 2020 ועד למועד פרסום הדוח:

שם החברה	רווח (הפסד) בשנת הדוח	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח	הוצאות ריבית בשנת הדוח	הוצאות ריבית לאחר תאריך הדוח
וולנברג טוורס בע"מ	לא מהותי	-,-	3,500 אלפי ש"ח	אין	-,-	-,-	-,-	-,-
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	10,318 אלפי ש"ח	-,-	אין	אין	6,311 אלפי ש"ח	2,200 אלפי ש"ח	כ-1,251 אלפי ש"ח	לא מהותי
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	לא מהותי	-,-	אין	אין	לא מהותי	לא מהותי	לא מהותי	לא מהותי
וויי בוקס גת רימון בע"מ	לא מהותי	-,-	אין	אין	לא מהותי	לא מהותי	לא מהותי	לא מהותי

תקנה 14 : רשימת הלוואות

לא רלוונטי.

תקנה 20 : מסחר בבורסה: ני"ע שנרשמו למסחר, מועדי וסיבות הפסקת מסחר

(א) ביום 18 באוקטובר 2020 נרשמו למסחר 16,326,531 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח כל אחת של החברה לאור הנפקה פרטית לחברת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ. לפרטים אודות ההנפקה הפרטית האמורה, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 7 בספטמבר 2020, 30 בספטמבר 2020, 12 באוקטובר 2020 ו-27 באוקטובר 2020 (אסמכתאות: 2020-01-089608, 2020-01-097180, 2020-01-102019 ו-2020-01-107656, בהתאמה).
(ב) בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21 : תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים ששילמה החברה בשנת הדיווח כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת הדיווח, לכל אחד מבין חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בשנת 2020 בחברה או בתאגידים בשליטתה:

שם	תפקיד	משרה	החזקה בהון התאגיד (*)	תגמולים בעבור שירותים ¹					שכר	מענק ²	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	תגמולים אחרים	סה"כ לשנת 2020 (באלפי ש"ח)
יהודה גורסד (2א)	מנכ"ל	90%	1.7%	--	428	--	600	---	--	61	-	-	-	-	-	-	1,089

¹ במונחי עלות לחברה.

² יובהר, כי ביום 24 במרץ 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה את זכאותם של ה"ה יעקב גורסד, יהודה גורסד ויוסף תורג'מן למענק שנתי בגין שנת 2020.

סה"כ לשנת 2020 (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים ¹							פרטי מקבל התגמולים			
	דמי שכירות	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ²	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד (**)(*)	היקף משרה	תפקיד	שם
1,229	³ 215	106	--	--	480	--	428	--	51.5%	65%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יעקב גורסד (א)
1,269	-	90	--	--	720	31	428	--	0.17%	90%	יו"ר דירקטוריון ואחראי תחום הנדסה	יוסף תורג'מן (ב)
606	-	--	--	--	--	--	--	606	0.44%	100%	סמנכ"ל כספים	אלדד ארוטש (ג)
271	-	--	--	--	--	--	--	271	דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (ד)			

(*) ה"ה יעקב גורסד, יהודה גורסד, יוסף תורג'מן ואלדד ארוטש מחזיקים במניות החברה גם באמצעות חברת 770 אנקור בע"מ ("אנקור") שהינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ומחזיקה במניות החברה בנאמנות עבור שותפות⁴. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה אנקור ב- 3.74% מהונה של החברה.

(**) שיעור ההחזקה אינו בדילול מלא.

לאחר יום 31.12.2020 ועד למועד פרסום דוח זה, לא שולמו כל תגמולים לנושאי המשרה הבכירה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

(א) ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תוקפן ועדכון של התקשרויות החברה בהסכמי ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, כמנהל פיתוח עסקי של החברה וכן עם אחיו, מר יהודה גורסד, כמנכ"ל החברה. הסכמי הניהול הינם לתקופה של 3 שנים מיום 29 בינואר 2018, אולם הם ניתנים לסיום על ידי הצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 יום. להלן יובאו תמצית הסכמי הניהול כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מתוקן שפרסמה החברה ביום 26 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-041389).

1) הסכם ניהול - מנהל פיתוח עסקי

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליעקב גורסד, יעקב גורסד יעמיד לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "**החברה**") שירותי ניהול פיתוח עסקי, בהיקף משרה של 65% לפחות (להלן בס"ק זה: "**שירותי הניהול**" ו- "**הסכם הניהול**", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה ליעקב גורסד, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 40 אלפי ש"ח⁵, בתוספת מע"מ כדין. החברה תישא בהוצאות הסבירות שיחולו מתוקף תפקידו של יעקב גורסד כמנהל פיתוח עסקי של החברה (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 15,000 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, העולה על 11,000 אלפי ש"ח)⁶, יעקב גורסד יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר לא יעלה על סך של 600 אלפי ש"ח (כאשר החישוב ייעשה החל מרווח לפני מס

³ לפרטים אודות התקשרות של החברה עם בעלת השליטה בה, בהסכם לשכירת משרדים בשטח של כ- 100 מ"ר במתחם רביעיית פלורנטין שבתל אביב, הנמצא בבעלותו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, ראו סעיף (2) לתקנה 22 להלן.

⁴ חלקם של ה"ה יעקב גורסד, יהודה גורסד, יוסף תורג'מן ואלדד ארוטש באנקור הינו 25%, 26%, 23%-ו-3%, בהתאמה.

⁵ צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2015 בגין חודש דצמבר 2014 ("**מדד הבסיס**"). ויעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

⁶ יצוין, כי בשנת 2020 נרשמה עמידה ביעד סף זה ועל כן מר יעקב גורסד זכאי מענק שנתי בסך של 428 אלפי ש"ח.

של 8 מיליון ש"ח). כמו כן, כמפורט בסעיף 1.4 לחלק א' לדוח התקופתי, במסגרת ההתקשרות האמורה התחייב יעקב גורסד בהתחייבות לתיחום פעילות אשר עודכנה על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 2 בנובמבר 2015.

(2) הסכם ניהול - מנכ"ל

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליהודה גורסד ("המנכ"ל"), מעמיד המנכ"ל לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "**החברה**") שירותי ניהול כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90% לפחות (להלן בס"ק זה: "**שירותי הניהול**") ו"**הסכם הניהול**", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה למנכ"ל, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח⁷, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה נושאת בהוצאות הסבירות שחלות מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה, אשר כוללות בין היתר עלות רכב וטלפון סלולרי שמעמידה החברה למנכ"ל ונשיאה בגילום המס בגין הוצאות עלות השימוש ברכב ובטלפון הסלולרי ועלות החזקת הרכב (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 17,500 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, בסכום העולה על 11,000 אלפי ש"ח)⁸, המנכ"ל יהיה זכאי למענק שנתי אשר לא יעלה על סך של 1,000 אלפי ש"ח (כאשר החישוב ייעשה החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח).

(ב) ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחרת קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר יוסף תורג'מן, לפיו מעמיד מר תורג'מן לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "**החברה**") שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה, בהיקף של 90% משרה לפחות ("**הסכם שירותי הניהול**"). הסכם שירותי הניהול הינו לתקופה של 3 שנים עד ליום 4 במאי 2021, אולם הוא ניתן לסיום על ידי הצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 יום. בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה למר תורג'מן, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח⁹, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה נושאת בהוצאות הסבירות שחלות מתוקף תפקידו כיו"ר דירקטוריון ואחראי תחום ההנדסה בחברה, אשר כוללות בין היתר עלות רכב וטלפון סלולרי שמעמידה החברה למנכ"ל ונשיאה בגילום המס בגין הוצאות עלות השימוש ברכב ובטלפון הסלולרי ועלות החזקת הרכב (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 10,000 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם שירותי הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, בסכום העולה על 11,000 אלפי ש"ח)¹⁰, מר תורג'מן יהיה זכאי למענק שנתי אשר לא יעלה על סך של 1,000 אלפי ש"ח (כאשר החישוב ייעשה החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח). בנוסף לאמור לעיל, ביום 8 במאי 2018 הקצתה החברה למר תורג'מן, 4,088,300 כתבי אופציה (לא רשומים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בהתאם לתכנית האופציות של החברה אשר אומצה על

⁷ דמי הניהול החודשיים יהיו צמודים למדד הבסיס, ויעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

⁸ יצוין, כי בשנת 2020 נרשמה עמידה ביעד סף זה ועל כן מר יהודה גורסד זכאי מענק שנתי בסך של 428 אלפי ש"ח.

⁹ דמי הניהול החודשיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 6 במאי 2018, יום אישור האסיפה הכללית אשר פורסם ביום 15 באפריל 2018, ויעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת המדד הנייל ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

¹⁰ יצוין, כי בשנת 2020 נרשמה עמידה ביעד סף זה ועל כן שולם זכאי מר יוסף תורג'מן למענק שנתי בסך של 428 אלפי ש"ח.

ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במאי 2015 ("תכנית האופציות")¹¹. שוויה ההוגן של כל אופציה כאמור, על פי מודל Scholes & Black, הינו 1.5 אגורות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מתוקן שפרסמה החברה ביום 26 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-041389). לפרטים אודות עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכמי הניהול עם ה"ה יהודה גורסד, יעקב גורסד ויוסף תורג'מן, ראו תקנה 29 להלן.

(ג) ביום 5 במאי 2015 התקשרה החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) בהסכם העסקה עם מר אלדד ארוטש, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה ושל חברות הבנות שלה בהיקף של 100% משרה ("ההסכם"). ההסכם יעמוד בתוקפו כל עוד לא בוטל על ידי מי מהצדדים. על פי ההסכם, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של 5 חודשים. סמנכ"ל הכספים זכאי לשכר חודשי בסך של כ-40 אלפי ש"ח ברוטו¹² (אשר יעודכן מעת לעת בהתאם לתוספת היוקר הנהוגה במשק), לרבות תשלום בגין שעות נוספות, החזרי נסיעות וכיו"ב. כמו כן, על פי ההסכם סמנכ"ל הכספים זכאי לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, קרן פנסיה וקרן השתלמות). בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להתחייבות החברה בהסכם, ביום 9 ביולי 2015 הקצתה החברה לסמנכ"ל הכספים, 600,017 כתבי אופציה (לא רשומים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. שוויה ההוגן של כל אופציה כאמור, על פי מודל Scholes & Black, הינו 0.5 ש"ח לפרטים נוספים בדבר הענקת האופציות לסמנכ"ל הכספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-032778).

(ד) ביום 29 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה, מתן גמול אחיד לדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה אך למעט יו"ר דירקטוריון פעיל או דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע), בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2018 (אסמכתא: 2018-01-082293).

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה הינו מר יעקב גורסד, המחזיק במניות החברה, הן במישרין והן באמצעות וויי-בוקס השקעות בע"מ ותאודור קפיטל בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות פרטיות בבעלותו ובשליטתו המלאה. כמו כן, מחזיק מר יעקב גורסד במניות החברה באמצעות אנקור¹³.

יצוין, כי במסגרת העסקאות שביצעה החברה בשנים 2017 ו-2020 לרכישת מלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של וולנברג, אודותיהן פורט בסעיפים 1.3 ו-7.3.1 לחלק א' של דוח זה (תיאור עסקי התאגיד), התחייבה יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון") כלפי החברה, שלא להצביע את מניותיה בחברה עד למועד מכירתן. בעקבות דיונים שהתקיימו עם רשות ניירות ערך, נוכח האמור לעיל, כל זמן שההתחייבות האמורה תהא בתוקף, החברה תראה במר יעקב

¹¹ לתמצית תנאיה של תכנית האופציות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-032778).
¹² בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 24 באוגוסט 2017, אשר אישרו את תיקון ההסכם והעלאת השכר החודשי.

¹³ למיטב ידיעת החברה, חלקו של ה"ה יעקב גורסד באנקור הינו 25%.

גורסד וביוניון כ"מחזיקים יחד" במניות החברה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות
ערך) לעניין כל הוראות חוק החברות הנוגעות לבעלי שליטה.

עסקאות עם בעל שליטה

תקנה 22:

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעל השליטה או שלבעל
השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2020 או
במועד מאוחר לסוף שנת 2020 ועד למועד פרסום דוח זה או שהן בתוקף במועד
דוח זה:

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
1	התקשרות של החברה עם בעלת השליטה בה, בהסכם לשכירת משרדים בשטח של כ- 100 מ"ר במתחם רביעיית פלורנטין שבתל אביב, הנמצא בבעלותו של בעל השליטה בחברה, למשך שנה עם אופציה להארכה בשנה נוספת, וזאת כעסקה שאינה חריגה ואינה מהותית עם בעלת השליטה בחברה. ביום 7 באוקטובר 2018, אישרה ועדת הביקורת את מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת. ¹⁴ בימים 26 בנובמבר 2019 ו-26 בנובמבר 2020, אישרה ועדת הביקורת את הארכת ההתקשרות בהסכם בשנה נוספת (עד ליום 26 בנובמבר 2020 ו-26 בנובמבר 2021, בהתאמה) ללא שינויים מהותיים, וזאת כעסקה שאינה חריגה ואינה מהותית עם בעלת השליטה בחברה.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו (באמצעות בעלת השליטה), צד להתקשרות.	-
2	אישור מדיניות התגמול החברה.	בהתאם להוראות חוק החברות, במניין קולות הרוב באסיפה הכללית לא ייכללו, בין היתר, קולות בעלי השליטה בחברה.	
3	התקשרות בהסכם למתן שירותים עם בעל השליטה בחברה, יעקב גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה), לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי בהיקף משרה של 65% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, הוצאות נלוות חודשיות בסך של עד 15,000 ש"ח ומענק שנתי שח עד 600 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2018-2020 כתלות בעמידה ביעדים. כן התחייב יעקב גורסד לתיחום פעילות כמפורט בסעיף 1.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017 (אסמכתא: 2018-01-027874).	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות החברה עם מנהל הפיתוח העסקי ומנכ"ל החברה מכח היותו והיות אחיו, יהודה גורסד, מוטבים על פיהן.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מתקן של החברה מיום 26 באפריל 2018 (אסמכתא 2018-01-041389) וכן דיווח בדבר תוצאות האסיפה מיום 6 במאי 2018 (אסמכתא 2018-01-044917).
4	התקשרות בהסכם למתן שירותים עם מנכ"ל החברה, יהודה גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה) לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול כמנכ"ל בהיקף משרה של 90% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, הוצאות נלוות חודשיות בסך של עד 17,500 ש"ח ומענק שנתי של עד 1,000 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2018-2020 כתלות בעמידה ביעדים.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות עם מר יוסף תורג'מן, יו"ר דירקטוריון החברה, נוכח היותו של מר יוסף תורג'מן נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יעקב גורסד.	
5	התקשרות בהסכם למתן שירותים עם יו"ר דירקטוריון החברה, יוסף תורג'מן (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה) לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה בהיקף משרה של 90% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, הוצאות נלוות חודשיות בסך של עד 10,000 ש"ח, מענק שנתי של עד 1,000 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2018-2020 כתלות בעמידה ביעדים ומענק הוני של 4,088,300 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה.		
6	ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה ביום 29	לגבי שרה ויינשטיין, דירקטורית בחברה ואשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום

¹⁴ יצוין, כי ביום 23 בדצמבר 2018, אישרה ועדת הביקורת של החברה ביצוע הפחתה של מחצית משטח שכירות המשרדים כאמור לתקופה של חודשיים (לשטח של 50 מ"ר), לטובת שימושו של בעל השליטה בחברה, אשר נשא במלוא העלות של שטח השכירות המופחת, לרבות דמי הניהול, זאת כעסקה שאינה מהותית ואינה חריגה.

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
באוגוסט 2018	שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע).	בחברה, עניין אישי בהחלטה, היות והיא זכאית לגמול האמור.	29 באוגוסט 2018 (אסמכתא: 2018-01-082293)
7	האסיפה הכללית של החברה ביום 7 באוקטובר 2018, לאחר שאושר על ידי ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2018	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטות, היות והוא, אחיו (מנכ"ל החברה מר יהודה גורסד), הגב' שרה ויינשטיין (אשתו המכהנת כדירקטורית בחברה) ומר יוסף תורג'מן (יו"ר דירקטוריון החברה אשר הינו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ושליטה מלאה של מר יעקב גורסד), מוטבים על פיהן. לגב' שרה ויינשטיין עניין אישי בהחלטות, היות והיא מוטבת על פיהן, וכן נוכח היותה אשתו של מר יעקב גורסד אשר הוא ואחיו, מר יהודה גורסד, מוטבים על פיהן.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה בדבר כינוס אסיפה כללית מיום 2 בספטמבר 2018 (אסמכתא: 2018-01-0083637; 2018-01-083640) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 7 באוקטובר 2018 (אסמכתא: 2018-01-092886)
8	ועדת הביקורת ביום 25 במרץ 2019, ודירקטוריון החברה ביום 25 במרץ 2019	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכה היותו (באמצעות בעלת השליטה), צד להתקשרות.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במרץ 2019 (אסמכתא: 2019-01-026545)
9	האסיפה הכללית של החברה ביום 15 במאי 2019, לאחר שאושר על ידי ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה ביום 25 במרץ 2019	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטה, היות והוא, אחיו (מנכ"ל החברה מר יהודה גורסד), הגב' שרה ויינשטיין (אשתו המכהנת כדירקטורית בחברה) ומר יוסף תורג'מן (יו"ר דירקטוריון החברה אשר הינו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ושליטה מלאה של מר יעקב גורסד), מוטבים על פיהן. לגב' שרה ויינשטיין עניין אישי בהחלטה, היות והיא מוטבת על פיהן, וכן נוכח היותה אשתו של מר יעקב גורסד אשר הוא ואחיו, מר יהודה גורסד, מוטבים על פיהן.	דיווח מיידי של החברה בדבר כינוס אסיפה כללית מיום 10 באפריל 2019 (אסמכתא: 2019-01-035464) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 15 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-046693)
10	האסיפה הכללית של החברה ביום 12 באוקטובר 2020, לאחר שאושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2020	אישור התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות עם יוניון, לפיו תרכוש החברה מאת יוניון את מלוא מניותיה בולנברג (המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), כנגד הקצאה פרטית של 16,326,531 מניות רגילות של החברה (אשר תהווה כ-6.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא) וכן כנגד תשלום תמורה נוספת במזומן. יצוין, כי מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, מחזיק בכ-20% מהונה המונפק והנפרע של יוניון. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 באוקטובר 2020 (אסמכתא: 2020-01-107629).	דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 בספטמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-107180) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 12 באוקטובר 2020 (אסמכתא: 2020-01-102019).
11	האסיפה הכללית של	בהתאם להוראות חוק	לפרטים נוספים

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
11	החברה ביום 11 במרץ 2021, לאחר שאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 3 בפברואר 2021	החברות, במניין קולות הרוב באסיפה הכללית לא ייכללו, בין היתר, קולות בעלי השליטה בחברה.	ראו דיווח מיידי מתקן של החברה מיום 4 במרץ 2021 (אסמכתא 2021-01-026751) וכן דיווח בדבר תוצאות האסיפה מיום 15 במרץ 2021 (אסמכתא 2021-01-034203).
12	עדכון והארכת התקשרות בהסכם למתן שירותים עם בעל השליטה בחברה, יעקב גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה), לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי בהיקף משרה של 70% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 55 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ומענק שנתי שח עד 600 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2023-2021 כתלות בעמידה ביעדים. כן התחייב יעקב גורסד לתיחום פעילות כמפורט בסעיף 1.4 לפרק א' לדוח זה.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרויות החברה עם מנהל הפיתוח העסקי ומנכ"ל החברה מכח היותו והיות אחיו, יהודה גורסד, מוטבים על פיהן.	
13	עדכון והארכת התקשרות בהסכם למתן שירותים עם מנכ"ל החברה, יהודה גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה), לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול כמנכ"ל בהיקף משרה של 90% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 67,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין ומענק שנתי של עד 1,000 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2023-2021 כתלות בעמידה ביעדים.	כמו כן, למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות עם מר יוסף תורג'מן, יו"ר דירקטוריון החברה, נוכח היותו של מר יוסף תורג'מן נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יעקב גורסד.	
14	עדכון והארכת התקשרות בהסכם למתן שירותים עם יו"ר דירקטוריון החברה, יוסף תורג'מן (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה), לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה בהיקף משרה של 90% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ומענק שנתי של עד 1,000 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2023-2021 כתלות בעמידה ביעדים.		
15	הארכת תוקפם של כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם.	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטות, היות והוא, אחיו (מנכ"ל החברה מר יהודה גורסד), הגב' שרה ויינשטיין (אשתו המכהנת כדירקטורית בחברה) ומר יוסף תורג'מן (יו"ר דירקטוריון החברה אשר הינו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלותו ושליטה מלאה של מר יעקב גורסד), מוטבים על פיהן.	

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה למועד הדוח (31 בדצמבר 2020), ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בינואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-006600). להלן יובא פירוט החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בחברה בניירות ערך של החברה, נכון למועד פרסום הדוח¹⁵:

¹⁵ יובהר, כי נושאי המשרה בחברה ובעלי העניין בה, אינם מחזיקים במועד הדוח ובמועד פרסום הדוח בניירות ערך של חברה בת ו/או חברה קשורה של החברה.

שם המחזיק	כמות מניות	כמות כתבי אופציה ¹⁶	שיעור החזקה		שיעור החזקה (דילול מלא)	
			בהון %-	בזכויות הצבעה ב- %	בהון %-	בזכויות הצבעה ב- %
יעקב גורסד ¹⁷	114,776,890	18,106,349	58.4	58.4	53.1	53.1
יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ¹⁸	15,162,601	3,762,132	7.7	7.7	7.53	7.53
שרה ויינשטיין ¹⁹	1,152,410	178,525	0.59	0.59	0.53	0.53
יוסף תורג'מן ²⁰	-	214,088,300	0	0	1.62	1.62
יהודה גורסד ²²	2,169,589	519,767	1.1	1.1	1.07	1.07
אלדד ארוטש ²³	927,458	24780,608	0.47	0.47	0.68	0.68
770 אנקור בע"מ ²⁵	7,956,752	-	3.74	3.74	2.97	2.97
ויי-בוקס נדל"ן בע"מ ²⁶	20,142,917	-	0	0	0	0

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק והנפרע של החברה ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, המצורפים לדוח זה.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח

שם המחזיק	ת.ז.ח.פ.	מען	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	ז'בוטינסקי 7, רמת גן	233,280,406
השמירה הלמן אלדובי קופות גמל בע"מ	512227265	גבעת אולגה 151, רמת גן	100
בר לב יהודה	64837123	יהודה לייב הלוי ברסקי 6א', תל אביב	62
גולדשטיין דניאל	5092799	ברק 16, נתניה	20
טל ארז	32227241	טאגנבי 21, תל אביב	1
קרמר משה	--	ת.ד. 342, בני ברק	1
סה"כ	---	---	233,280,590

¹⁶ כתבי אופציה סחירים (סדרה 2) של החברה וכן כתבי אופציה שאינם סחירים.
¹⁷ הן במישרין והן באמצעות ויי-בוקס השקעות בע"מ ותאודור קפיטל בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות פרטיות בבעלותו ובשליטתו המלאה.
¹⁸ חברה פרטית, בה מחזיק מר יעקב גורסד בכ- 20% מההונה המונפק והנפרע. לפירוט בדבר התחייבותה של יוניון שלא להצביע את מניותיה בחברה, ראו תקנה 21א לעיל.
¹⁹ אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, ודירקטורית בחברה.
²⁰ יו"ר הדירקטוריון ואחראי תחום ההנדסה בחברה.
²¹ מלווה האופציות הנ"ל אינן סחירות.
²² אחיו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, ומנכ"ל החברה.
²³ סמנכ"ל הכספים של החברה.
²⁴ מתוכן 600,017 אופציות שאינן סחירות.
²⁵ חלקם של ה"ה יעקב גורסד, יהודה גורסד, יוסף תורג'מן ואלדד ארוטשש באנקור הינו 25%, 26%, 23%- ו-3%, בהתאמה.
²⁶ מניות רדומות, כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

תקנה 25א:

המען הרשום של התאגיד

דרך מנחם בגין 23, תל אביב 6618356

טלפון: 03-6285300

פקס: 03-5100196

כתובת דואר אלקטרוני: yeHUDA@ybox.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד במועד פרסום הדוח

שם: שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	יוסף תורג'מן Yosef Toorgeman	שרה ויינשטיין Sara Weinstein	יוסף כהן Joseph Cohen	גיל גזית Gil Gazit	אהרון זהר Aharon Zohar	שרית חרל"פ Sarit Harlap
תפקיד:	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית בלתי תלוי
מספר זיהוי:	022039119	040918070	204914626	56670433	008858292	023969058
תאריך לידה:	14/10/1965	8/03/1981	2/08/1960	5/10/1960	8/02/1947	17/09/1968
מען להמצאת כתבי בי-דין:	יהודה מכבי 10, תל- אביב	הגבעה 17, סביון	הדולפין 12/2 תל אביב	רחוב הגדודים 14, רמת השרון	הרקון 6, רמת גן 52521	צבי גרף 33, פתח-תקוה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית וצרפתית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	14/05/2014 ²⁷	14/05/2014	25/5/2016	7/11/2017	28/12/2014	14/05/2014
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית בלתי תלוי
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של ווי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ושל קבוצת וויי בוקס.	דירקטורית בחברות הבת של החברה	לא	לא	לא	לא
השכלה:	הנדסאי בניין	עו"ד. בוגרת משפטים מאוניברסיטת בר אילן	PHD MATHEMATICS –SUP TELECOM, MASTERS ECONOMY – DAUPHINE UNIVERSITY PARIS	רו"ח. בוגר תואר B.A. בחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב)	רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; עו"ד, בוגרת משפטים, אוניברסיטת בר אילן. מגשרת מוסמכת

²⁷ מכון כיו"ר הדירקטוריון מיום 12 ביוני 2014.

שם:	יוסף תורג'מן	שרה ויינשטיין	יוסף כהן	גיל גזית	אהרון זהר	שרית חרל"פ
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yosef Toorgeman	Sara Weinstein	Joseph Cohen	Gil Gazit	Aharon Zohar	Sarit Harlap
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	בעלים ומנכ"ל חברת החאן בניה בע"מ; מהנדס ביצוע, קבלן ביצוע, מנהל פרויקטים ויזם	יועצת משפטית בוויי-בוקס השקעות בע"מ;	דירקטור ב GAMCO - מנכ"ל ודירקטור UNISONO 14, OCTAVES LTD. מנכ"ל ודירקטור M.SHAMEZ	יו"ר דירקטוריון לשעבר בחברת Israel BTB Ltd.; שותף בחברת Premium RG השקעות בע"מ; יו"ר דירקטוריון בחברת Unique Distribution and Finance Ltd.; דירקטור חיצוני בחברת Strawberry Fields WCG REIT.Ltd ובחברת WCG Properties Ltd.; דירקטור חיצוני בחברת אס.אר. אקורד בע"מ	רו"ח. לשעבר משנה ליו"ר בדלויט ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' רואי חשבון; יו"ר זהר את זהר ושות' רואי חשבון, יו"ר קבוצת פלפוט בע"מ	מנהלת משרד שטיין חרל"פ – עו"ד; חברה בועדות רפואיות ואתיקה, מרכז רפואי רבין חברה בועד המנהל של התזמורת הקאמרית הישראלית. חברה הנהלה באגודה לרופאה ולמשפט.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	החאן בניה בע"מ נתיב תורג'מן בע"מ דומוס נובו בע"מ	י.ג. פיתוח קרקעות חדרה בע"מ, תיאודור קפיטל בע"מ ש.ו. חברה ליעוץ 2015 בע"מ דירקטורית בחברות הבת של החברה.	UNISONO 14, GAMCO OCTAVES LTD ו-M.SHAMEZ	יו"ר דירקטוריון בחברת Distribution and Unique Finance Ltd.; דירקטור חיצוני בחברת Strawberry Fields WCG REIT.Ltd ובחברת WCG Properties Ltd; דירקטור חיצוני בחברת אס.אר. אקורד בע"מ	א. זהר שירותי ייעוץ בע"מ, אהרון זהר ניהול וייעוץ בע"מ, אשל מרדכי בע"מ (וחברות בנות וקשורות), פרויקט חן (1990) בע"מ (וחברות קשורות), שלרון ניהול ונאמנות בע"מ (וחברות בנות וקשורות), אשכ"ג בע"מ (וחברות בנות וקשורות) פלפוט בע"מ (וחברות בנות וקשורות), מנרב פרויקטים בע"מ.	אין.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין	אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	אין	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	לא	כן	לא	כן	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	יהודה גורסד	יעקב מנחם גורסד	אלדד ארוטשס	יצחק קפילוטו
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yehuda Gorsd	Yaacov Menachem Gorsd	Eldad Arotchas	Izhaq Kapiloto
מספר זיהוי:	323638015	326980703	032933434	057257586
תאריך לידה:	04/02/1981	19/04/1971	31/03/1979	20/01/1962
תאריך תחילת כהונה:	14/05/2014	²⁸ 29/01/2015	4/05/2015	1/01/2005
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל החברה. מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון וויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. דירקטור בוויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה; דירקטור בפאוש פי ישראל (אף פי אי) בע"מ חברה פרטית בשליטתו	סמנכ"ל כספים	מבקר פנים
האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	כן, אחיו של יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	כן. אחיו של יהודה גורסד המכהן כסמנכ"ל החברה. בעלה של גב' שרה ויינשטיין, דירקטורית בחברה	לא	לא
השכלה:	בוגר משפטים, University Paris II (צרפת)	תיכונית	מוסמך בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית	בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל וויי בוקס נדל"ן בע"מ; מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון וויי בוקס השקעות בע"מ	דירקטור ובעל השליטה בוויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה. בעל עניין בחברות ציבוריות בצרפת Fonciere ו- Contral Des Bois (Volta)	סמנכ"ל הכספים בחברה בחמש השנים האחרונות.	שותף במשרד רבה-קפילוטו רו"ח

²⁸ ממועד השלמת רכישת השליטה בחברה ועד ליום 29 בינואר 2015 כיהן כדירקטור בחברה.

תקנה 26:**מורשי החתימה העצמאיים בתאגיד**

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חתימתו של מר יהודה גורסד (מנכ"ל החברה), יחד עם חתימתו של אחד מבין ה"ה אלדד ארוטש (סמנכ"ל הכספים), שרה ויינשטיין (דירקטורית בחברה) או יוסף תורג'מן (יו"ר הדירקטוריון), בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין (ללא הגבלה בסכום). נוכח האמור לעיל, למועד הדוח, נחשבים מר יהודה גורסד (אחיו של מר יעקב גורסד אשר הינו בעל השליטה בחברה) וגב' שרה ווינשטיין (אשתו של מר יעקב גורסד) כמורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תקנה 27:**רואי החשבון של התאגיד**

קסלמן וקסלמן, רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 146, תל אביב.

תקנה 28:**שינוי בתקנון של התאגיד**

במהלך שנת הדיווח לא בוצעו שינויים בתקנון החברה.

תקנה 29:**המלצות והחלטות הדירקטורים**

(א) ביום 26 בנובמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה א'), אשר בוצע ביום 13 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 1 בדצמבר 2020 ו- 13 בדצמבר 2020 (אסמכתאות: 2020-01-122653 ו- 2020-01-127126, בהתאמה).

(ב) להלן יפורטו החלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה שהתקבלו בשנת 2020:

1. ביום 13 באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מינויו של מר גיל גזית לתקופת כהונה נוספת כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 2 בספטמבר 2020 ו- 13 באוקטובר 2020 (088105-01-2020 ו- , בהתאמה).

2. ביום 12 באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות עם יוניון, לפיו רכשה החברה מאת יוניון את מלוא מניותיה בוולנברג, כנגד הקצאה פרטית של 16,326,531 מניות רגילות של החברה וכן כנגד תשלום תמורה נוספת במזומן. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 30 בספטמבר 2020 ו- 12 באוקטובר 2020 (אסמכתאות: 097180-01-2020 ו-102019-01-2020, בהתאמה).

3. ביום 11 במרץ 2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות: (א) מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021; (ב) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יהודה גורסד אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כמנכ"ל החברה; (ג) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר

יוסף תורגימן אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה; (ד) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי; (ה) הארכת תוקפו של פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם; (ו) הארכת תוקפה של התקשרות החברה עם דירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם. לפרטים מוספים ראו דיווחי החברה מהימים 4 במרץ 2021 ו- 15 במרץ 2021 (אסמכתאות: 2021-01-026751 ו- 2021-01-034203, בהתאמה).

החלטות החברה

תקנה 29א:

להלן יפורטו החלטות החברה בהתאם להוראות תקנה 29א:

פטור שיפוי וביטוח

החלטת מסגרת להתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה את החלטת המסגרת להתקשרויות בפוליסות ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן מחזיקה החברה מניות, כפי שיכהנו בהן מעת לעת, ראו תקנה 22 לעיל.

מתן פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה

למועד הדוח העניקה החברה לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה בה כתבי פטור מאחריות וכתבי שיפוי. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לעיל וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 18 בינואר 2012, 1 בפברואר 2012, 2 בספטמבר 2018, 7 באוקטובר 2018, 4 במרץ 2021 ו- 15 במרץ 2021 (אסמכתאות: 2012-01-019323, 2012-01-030870, 2018-01-083640 ו- 2018-01-092886, 2021-01-026751 ו- 2021-01-034203, בהתאמה).

שמות החותמים	תפקידם
יוסף תורג'מן	יו"ר הדירקטוריון
יהודה גורסד	מנהל כללי

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 9ב(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, יהודה גורסד, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

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

24 במרס 2021
תאריך

יהודה גורסד, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, אלדד ארוטש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

24 במרס 2021
תאריך

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים

נספח א'

נספח א.1 – הסכמת מעריך שווי

נספח א.2 – הערכת שווי של הנכס גת רימון

נספח א.1 – הסכמת מעריך שווי



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מהנדס בנין ושמאי מקרקעין	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין	שרית ברמן בוחניק
HAIM BEN - DAVID	M.Sc & REAL ESTATE APPRAISER	מתכנן ערים ושמאי מקרקעין	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין	אבי שעי
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית מקרקעין	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	אסתר כהן
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	אבי דבי
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	דרור רוימי
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רז אברהם

25 במרץ, 2021

לכבוד
וויי – בוקס נדל"ן בע"מ
("החברה")

**הנדון: הסכמה להכללת הערכת שווי בדוח התקופתי
של החברה לשנת 2020**

הרינו להודיעכם כי אנו נותנים בזאת את הסכמתנו לכך שהשמאות המקיפה שנערכה על ידינו
ביום 24 בפברואר 2021, למקרקעין הממוקמים ברחוב דרך יפו 33-23 ורחוב גת רימון 16-6
בתל אביב-יפו (הידועים גם כמגרש מס' 2 על פי תב"ע תא/מק/3992) ושמועדה הקובע
הינו 31 בדצמבר 2020, תיכלל ותצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ותפורסם לציבור.

בכבוד רב,

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

נספח 2.א – הערכת שווי של הנכס גת רימון



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER
HAIM BEN - DAVID	M.Sc & REAL ESTATE APPRAISER
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין
משפטנית ושמאית מקרקעין
שמאית מקרקעין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין

יוסף זרניצקי
שרית ברמן בוחניק
חיים בן-דוד
אבי שעיו
רון זרניצקי
דנה זרניצקי
אסתר כהן
אבי דבי
דרור רוימי
רז אברהם

24 בפברואר, 2021

דו"ח 25625/21

לכבוד

חברת וויי-בוקס גת רימון בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

מגרש מס' 2 עפ"י תב"ע תא/מק/3992

דרך יפו 33-23 ורחוב גת רימון 16-6, תל אביב-יפו

1. מטרת חוות הדעת, זהות מזמין השומה ומועד קובע לשומה

1.1 לבקשת מר אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים בחברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ, בעלת הזכויות בנכס, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה הזכויות במקרקעין במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40). חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2020

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ. הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.



1.2 גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש ינואר 2020.
הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן
הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות
התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2. **שם המומחה: זרניצקי יוסף**
פרטי השכלה וניסיון מקצועי:
בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות
ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות
המקרקעין בישראל.

שם המומחה: זרניצקי רון
פרטי השכלה וניסיון מקצועי:
תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.
התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.
רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.
לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי,
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.
רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי
המקרקעין בישראל.
שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי,
תל-אביב.



1.2.3. ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4. יחסי תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני דמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.2.6. כתב שיפוי - לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך, ביום 24/2/2021, ע"י בן ששון, מתמחה.



3. פרטי הנכס

מהות הנכס הנישום - מגרש מס' 2 במתחם קרקע הידוע כמתחם ב' עפ"י תב"ע תא/מק/3992, בתחומו מתוכנן פרויקט משולב לתעסוקה ומגורים.

גושים וחלקות - חלקות/ חלקי חלקות המרכיבות את מגרש 2 עפ"י תב"ע תא/מק/3992, כשלחלקות/חלקי חלקות הנ"ל (למעט חלקי החלקות המסומנות בצהוב והינם בבעלות עיריית תל אביב), הוקצו 100% מזכויות הבניה במגרש עפ"י טבלאות איחוד וחלוקה לתב"ע. להלן פרטי החלקות/ חלקי חלקות המרכיבות את מגרש מס' 2 :

גוש שומא	חלקות	שטח נכלל במגרש 2 במ"ר	שטח עפ"י טבלאות איחוד וחלוקה לתב"ע תא/מק/3992
6925	172 ¹	361	360
	154	7	7
	153	21	21
	152	21	21
	151	18	18
	150 ²	90	90
	149	61	61
	148	2	2
	140 (חלק)	108	108
	139	48	48
	138 (חלק) ²	27	27
	137 (חלק) ²	25	25
	136 (חלק)	55	55
	110	27	27
	47 (חלק)	433	418
	46	212	212
	45 (חלק)	131	131
	44 (חלק)	144	144
	43 (חלק)	107	107
	42 (חלק)	61	61
	39 (חלק)	142	142
	38	140	140
	37	51	51
	36	89	89
	35	89	89
	34 (חלק)	313	313
	33	49	49
סה"כ		2,832 ³	2,816 ³

שטח מגרש במ"ר - 2,816 מ"ר (עפ"י תב"ע תא/מק/3992)³

זכויות - בעלות פרטית, כמפורט בפרק מצב המשפטי.

מיקום - דרך יפו 33-23 ורחוב גת רימון 16-6, תל אביב יפו.

זיהוי - הנכס זוהה באמצעות תשריטים.

¹ בטבלאות איחוד וחלוקה לתב"ע תא/מק/3992 מסומנת כחלקה 121.

² חלקות/ חלקי חלקות בעלות עיריית ת"א הנכללות במגרש מס' 2 אולם לא הוקצו בגינם זכויות בניה במגרש.

³ קיים פער מינורי בין השטחים.



4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 כללי

"מתחם ניבה" מהווה חטיבת קרקע עתירת שטח, בשטח כולל של 6.845 דונם (עפ"י תכנית תא/מק/3992), הנתחמת בין הרחובות דרך יפו מדרום, רחוב נחלת בנימין ממזרח ורחוב גת רימון מצפון. חטיבת הקרקע בחלוקה ל-2 מתחמי משנה: מתחם משנה א' (אינו מהווה חלק מנשוא השומה) ומתחם משנה ב' בתחומו כלול מגרש מס' 2 נשוא השומה (חלקות 39-33, 45-42, 110, 136, 140-137, 154-148, 172 בגוש שומא 6925).

חטיבת הקרקע מחולקת, כאמור, עפ"י התב"ע ל-2 מתחמי משנה, כדלקמן:

- מתחם א' (אינו מהווה חלק מנשוא השומה) - מתחם מזרחי, בשטח קרקע כולל של 1.788 דונם (עפ"י תב"ע תא/מק/3419), תלת חזיתי, פונה בחזית רחבה לרחוב נחלת בנימין, לרחוב גת רימון ולרחוב דרך יפו. בתחום שטח המתחם בנויים מבני בני 1-3 קומות בשימוש למסחר, משרדים ומגורים לצד סככות ומבנים בבניה קלה. בהתאם להוראות תב"ע בתוקף המבנים הבנויים בשטח המתחם מיועדים להריסה/ שיפוץ.
- מתחם ב' (מגרש מס' 2 נשוא השומה כלול במתחם זה) - מתחם מערבי, בשטח קרקע כולל 2.952 דונם (עפ"י תב"ע תא/מק/3992)⁴, דו חזיתי, פונה בחזית רחבה לכיוון רחוב גת רימון ולכיוון דרך יפו. בשטח המתחם בנויים מבנים בבנייה קשיחה וקלה בני 1-5 קומות (מרביתם חד קומתיים) בשימושי מסחר ומגורים המיועדים להריסה. במתחם מתוכנן פרויקט להקמת מגדל מגורים ותעסוקה בהתבסס על תכנית תא/5000. מגרש 2 נשוא השומה, בשטח של 2,816 מ"ר, מהווה כאמור את מרבית שטח מתחם ב', כשיתרת השטח מיועד לשצ"פ ודרכים.

להלן תשריט חטיבת הקרקע עם סימון מתחמי המשנה:



⁴ שטח המתחם כולל את מגרש מס' 2 בייעוד למע"ר, בשטח של 2,816 מ"ר ויתרת שטח (כ-136 מ"ר) מיועד לדרכים ושצ"פ.



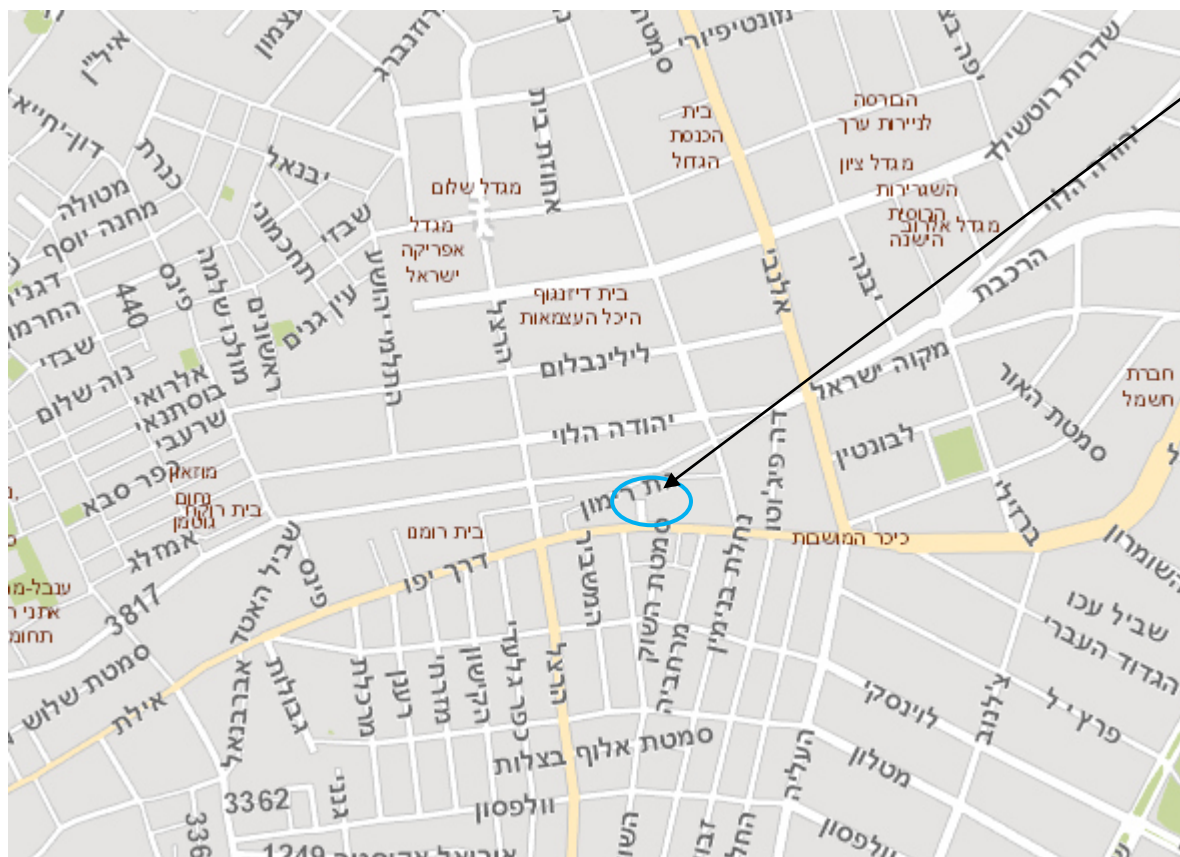
הסביבה

הגבול הדרומי של המע"ר של תל אביב המאופיין בבניינים במוכה וגבוהה, בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים. הבינוי בסביבת הנכס אינו אחיד וכולל בניינים בבניה נמוכה חלקם מיועדים לשימור, עם חזית מסחרית לצד בנייני משרדים ומגדלי משרדים, מלונאות ומגורים, דוגמת מגדל דיסקונט, מתחם בנק לאומי, מגדל "אלרוב", "מגדל שלום", "מגדל לייבר", מגדלי מגורים קיימים ומתוכננים בשד' רוטשילד ואלנבי ועוד.

הבינוי משני צידי רחוב דרך יפו מאופיין במבנים בבניה ותיקה בני 1-4 קומות (מרביתם דו קומתיים) בשימושים מעורבים של מסחר סיטונאי (בעיקר ביגוד וטקסטיל), מלאכה, מוסכים ומגורים, לצד ריבוי פרויקטים של התחדשות עירונית.

בצמוד לנשוא השומה, מצפון, תוואי הרכבת הקלה ותחנה תת קרקעית מתוכננת (תחנת "אלנבי"). כ-220 מ' קו אווירי צפונית לנשוא השומה רחוב שד' רוטשילד המהווה אזור מבוקש ויקרתי למגורים ותעסוקה, כמו גם כולל מוקדי בילוי ופנאי. באזור פיתוח סביבתי מלא.

להלן סימון הנכס על גבי תשריט סביבה :



מיקום הנכס
נשוא השומה



4.2 נשוא השומה- מגרש מס' 2 הכלול בתחום מתחם ב'

נשוא השומה מהווה, כאמור, את מגרש מס' 2 הכלול בתחום מתחם ב', בשטח קרקע של 2.816 דונם (עפ"י תב"ע תא/מק/3992). המגרש דו חזיתי, פונה בחזית דרומית וצפונית של כ- 89 מ' לכיוון רחוב דרך יפו (מחבר בין דרך מנחם בגין במזרח לדרך אילת במערב עם חיבור לשדרות ירושלים ומהווה ציר תנועה מרכזי וסואן, דו סטרי, כשחלקו הדרומי משמש כנתיב תחבורה ציבורית בחלק משעות היום, עם מדרכות מרוצפות אבן משתלבת משני צידי הרחוב) ולכיוון רחוב גת רימון (מהווה כביש פנימי חד סטרי מכיוון מזרח למערב ומקשר בין רחובות עתירי תנועה נחלת בנימין ודרך יפו), בהתאמה. בחלק המרכזי מערבי כניסה לסמטת לשם, רחוב פנימי צר ללא מוצא. עפ"י תב"ע בתוקף החלק המערבי של מגרש 2 מיועד לשפ"פ. בתחום המגרש בנויים, כאמור, מבנים בני 1-5 קומות (מרביתם חד קומתיים) בבניה ותיקה המיועדים להריסה, לצורך הקמת פרויקט למסחר, מגורים ותעסוקה, כמפורט בפרק מצב תכנוני. המבנים הקיימים מושכרים לשוכרים שונים בשכירות חופשית, למעט 2 דיירים מוגנים (עלות פינויים חלה על המוכרים) ושטח המוחזק בשימוש עצמי של חברת ניבה עד למסירת החזקה לרוכשים, כמפורט בסעיף 6.4.

להלן תשריט הנכס נשוא השומה:



להלן גבולות מגרש מס' 2 נשוא השומה:

- מצפון - חזית רחוב גת רימון, מעברו תוואי מתוכנן של הרכבת הקלה ומתחם בנק לאומי בתחומו מתוכנן פרויקט מגורים ותעסוקה עפ"י תכנית תא/5000.
- ממזרח - צלע למבנים בבניה ותיקה הבנויים במתחם א'.
- ממערב - צלע למבנים בני 1-3 קומות בבניה ותיקה בשימושי מסחר ומגורים.
- מדרום - חזית רחוב דרך יפו ומעברו מבנים בני 1-4 קומות בבניה ותיקה (חלקם שופצו לאחרונה) בשימושי מגורים מעל קרקע מסחרית.



להלן צילומי המבנים הקיימים בתחום הקרקע:





5. מצב תכנוני

5.1 תכניות בניין עיר רלוונטיות (טרם אישור תכנית תא/5000)

5.1.1 תכנית תא/3419 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6036, מיום 24/12/09, חלה על שטח של 6.845 דונם ומטרתה, בין היתר, קביעת מתחמי בניה, שינוי ייעוד הקרקע בתחומי התכנית למע"ר ושצ"פ, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה וכיוצ"ב.

בהתאם לתשריט התכנית נשוא השומה מהווה את מגרש מס' 2 הכלול בתחום

מתחם ב', בשטח קרקע כדלקמן:

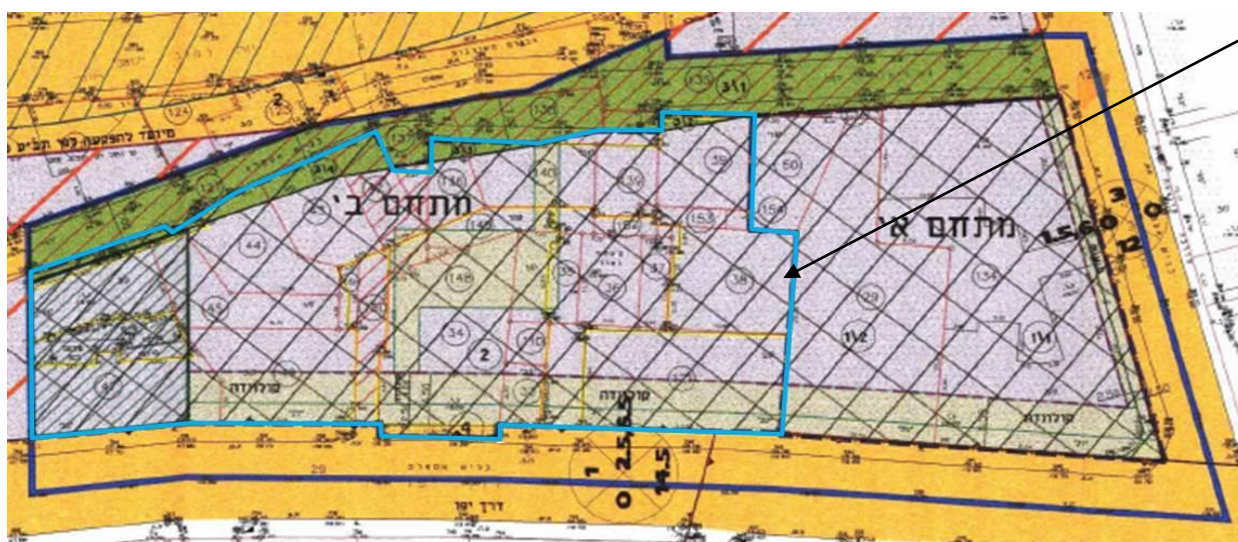
מגרש מס' 2 - 2,816 מ"ר (בחלק המערבי סימון שפ"פ בשטח של

כ-360 מ"ר)

דרכים ושצ"פ - 136 מ"ר

סה"כ מתחם ב' - 2,952 מ"ר

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



הוראות רלוונטיות לנשוא השומה

זכויות בניה:

מתחם	מס' מגרש	שטח המגרש כולל שפ"פ במ"ר	שטח עיקרי עילי במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח שירות תת קרקעי במ"ר	סה"כ שטח בניה במ"ר	גובה	תכנית	הערות
			11,892	5,350	14,030	31,272	עד 26 קומות, קומה טכנית ו-3 קומות חלקיות נוספות. לאורך דרך יפו תותר בניה של עד 5 קומות עליונות. במסגרת קומות המסד, תותר הקמת 2 קומות מסחר גבוהות.	ק"ק ללא קולונדה - 70% ק. מסד - 80% ק. טיפוסית - 30%	שטחים ציבוריים בניינים בקומות המסד
ב (חלק) 2		2,816	600	250		850			



שימושים:

בקומות המרתף: שטחי שירות לחניה, מתקנים הנדסיים, אחסנה ושטחי שירות
ללוויים נוספים עפ"י תכנית ע"1, וכן שטחים עיקריים למועדני ספורט, לשירות
דיירי הבניינים בשטח שלא יעלה על 600 מ"ר.

בקומת המרתף העליונה יותרו גם אולמות קולנוע ושטחים עיקריים אחרים
בהתאם לתכליות המותרות בקומת הכניסה במסגרת זכויות הבניה המותרות.

בקומת הכניסה ובקומת הביניים: מסחר, מסעדות, בתי אוכל, שטחי תצוגה,
גלריות לאומנות, שירותים פיננסיים, משרדים וכיוצ"ב.
מבואת כניסה לקומות העליונות ולשטחי הציבור ושטחי שירות הנדרשים לשירות
הקומה והבניין.

בקומות שמעל הכניסה:

בקומת המסד: מסחר בהיקף של עד 25% מכלל זכויות הבניה, שירותים,
מועדונים, מועדני ספורט, אולמות קולנוע, מסעדות ומשרדים.
שטח בנוי לצרכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ-600 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות
(שטחים אלו יבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבון, ויירשמו על שם עיריית תל אביב-
יפו ללא תמורה).

בקומות מעל קומות המסד: משרדים. יותר שימוש למגורים או מלונאות בהיקף
של עד 25% מכלל זכויות הבניה ובלבד שתעשה הפרדה מתאימה בין השימושים.
בקומת הגג שטחים טכניים ומתקנים.

זיקת הנאה: בחזית הפונה לדרך יפו, תחום המגרש עד לקו קומת הקרקע ייקבע
בזיקת הנאה לציבור כמדרכה ויכלול קולונדה בעומק 4 מ'. לא תותר בניה או
הקמת גדרות בשטח זה.

שפ"פ: גודל השפ"פ לא יפחת מ-420 מ"ר

הוראות בניה למגורים/ מלונאות:

- הבניה למגורים/ מלונאות תהיה בקומות רצופות ועם כניסה נפרדת ומעלית
שישרתו רק את שטחי המגורים/ מלונאות.
- השטח העיקרי הממוצע של יח"ד יהיה לא פחות מ-70 מ"ר ושטח יח"ד לא
יפחת מ-50 מ"ר עיקרי. תכנון המגורים יבטיח מגוון של יח"ד.
- ניתן להוסיף לכל יח"ד מרפסת פתוחה המקורה ע"י תקרת הקומה שמעליה
בשטח ממוצע שלא יעלה על 12 מ"ר. שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטחים
שנקבעו בתכנית זו.



לא תותר סגירת מרפסות והוראה לענין זה תיקבע בתקנון הבית המשותף ותירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

- עיצוב המגדל ושטח הקומות יקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
- קומות מגורים הכוללות רק דירות קטנות מ-70 מ"ר יחויבו בהתקנת מרחבים מוגנים קומתיים ולא תותר בניית מרחבים מוגנים דירתיים.

שימוש בעוגנים: בעת ביצוע המרתפים הגובלים בתחום רצועת הרכבת הקלה, לא תותר קביעת עוגנים, החורגים מתחום המגרשים הכלולים בתכנית אל תחום שסומן כ"רצועת המסילה או כ"תחנה תת קרקעית".

איחוד וחלוקה מחדש⁵:

- החלקות בכל אחד ממגרשי הבניה יאוחדו למגרשי בניה עפ"י חוק התו"ב ועפ"י תכנית איחוד וחלוקה.
- השטחים המיועדים לדרכים ושטחים ציבוריים יירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה.
- השטחים הציבוריים הבנויים במתחם ב' יירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו. עד לרישום יוחכרו שטחים אלה לעירייה ללא תמורה.

עקרונות עיצוב ופיתוח:

- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין וגובה הבינוי.
- בחזית התב"ע תא/מק/3992 פונה לדרך יפו תיבנה קולונדה בעומק של 4 מ'.
- תנאי למתן היתר בניה לכל מתחם יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.

⁵ תב"ע תא/מק/3992 מהווה תכנית לאיחוד וחלוקה למתחם ב' בלבד.



חניה :

מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, ובלבד שמספר מקומות החניה בתחום התכנית לא יעלה על 300, עפ"י המספר הקטן מביניהם.

להלן התפלגות מקומות החניה :

- 90 מקומות חניה במתחם א'
- 210 מקומות חניה במתחם ב'
- בהסכמת הבעלים ניתן יהיה להעביר מקומות חניה ממתחם א' למתחם ב', בלבד שסך מקומות החניה לא יעלה על 300.

בעת הוצאת היתר בניה ראשון לבניה בתחום התכנית, יציג מבקש ההיתר תכנית כניסה ויציאה לחניונים.
החניונים שיוקמו ינוהלו כחניון ציבורי ולא תותר הצמדה קניינית של החניות, למעט לדירות המגורים.

פיתוח :

תנאי להוצאת היתר בניה במתחם ב' יהיה הבטחת השתתפות היזמים למימון משימות פיתוח השצ"פ בתוואי רחוב גת רימון והמסילה המצוי בגבולות התכנית.⁶
ביצוע השצ"פ יהווה תנאי לאכלוס המבנה.

הוראות בקשר לתמ"מ 1/5 : לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת כפי שהוגדר בתמ"מ 1/5. אישור הבקשה להיתר בניה יהיה מותנה באישור חברת נ.ת.ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

⁶ נחתם הסכם פיתוח עם העירייה, כמפורט בסעיף 6.3.



תנאים להוצאת היתר בניה:

- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל שטח התכנית לאישור הוועדה המקומית.
- חתימת הסכם עם העירייה לבניית השטחים הציבוריים.
- הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור והבטחת ביצוע הסדרי הקרקע כמפורט בסעיף 11.1 לתב"ע.
- אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה.
- תיאום התכנון ואישורו ע"י נ.ת.ע.
- הבטחת ביצוע השפ"פ והשצ"פ בהתאם לתוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי יחד עם ביצוע הבניה.
- הטמעת ההנחיות לאיכות הסביבה.
- אישור משרד הבטחון ומינהל התעופה האזרחית.
- מתן כתב שיפוי לגבי אותו מגרש לוועדה המקומית, התחייבות שלא לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 ושיפוי הוועדה המקומית בהתאם לכתב השיפוי שנחתם עם יזמי התכנית.
- קיימות בתכנית מגבלות לגבי בניה לגובה עפ"י תכנית תמא/2-4- נמל התעופה בן גוריון.

תנאים לאכלוס:

- ביצוע בפועל של הסדרי הקרקע במגרשי הבניה.
- איחוד החלקות והקמת חברת ניהול ואחזקה מרכזית למתחם.
- פיתוח בפועל של שטחי השצ"פ והשטחים הציבוריים הבנויים.
- רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות המקורות.



5.1.2 תכנית תא/מק/3992 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6938, מיום 10/12/14, חלה על שטח של 2,952 מ"ר, מהווה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים למתחם ב' בלבד עפ"י מגרשי הבניה כפי שנקבעו בתכנית תא/3419.

הוראות תכנית תא/3419 יישארו בתוקף, ללא שינוי בייעוד הקרקע ובהיקף הזכויות.

עפ"י טבלאות ההקצאה לתכנית, הזכויות במגרש מס' 2 (מהווה את מרבית שטח מתחם ב') הוקצו לחברות ניבה וניבה אחזקות ולעיריית תל אביב.⁷
100% מהזכויות במגרש נרכשו ע"י חברת ויי- בוקס בשני חוזים- זכויות ניבה וניבה אחזקות במגרש נרכשו עפ"י הסכם מכר כמפורט בסעיף 6.2.1 וכלל זכויות עיריית תל אביב במגרש נרכשו עפ"י הסכם מכר כמפורט בסעיף 6.2.2.

הערה: יובהר כי בגין חלק מחלקות 137, 138 ו-150 הרשומות בשלמות ע"ש העיריה ומרכיבות את מגרש מס' 2, לא הוקצו בטבלאות איחוד וחלוקה לתב"ע תא/מק/3992 זכויות בניה במגרש.

5.1.3 תכנית "ע-1" מרתפים

תכנית מתאר מקומית "ע-1 מרתפים", אשר שינתה את תכנית "ע מרתפים", פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5167 מיום 18/06/03, קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

הוראות התכנית:

מספר קומות המרתף

התכנית מתירה בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.
בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירותי כלליים אם שוכנעה הועדה ששטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין ולא לצורך מקומות חניה, זאת בכל הבניינים למעט צמודי קרקע. בלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן.

⁷ לחברת ניבה ולחברת ניבה אחזקות הוקצה בטבלאות האיחוד וחלוקה חלק יחסי במגרש, הנובע מחלקות מקור 33-35, 38-39, 42, 44-47, 110, 136, 139-140, 148, 151-154, 172 (מספר ישן-121), 43 (חלק). לעיריית תל אביב הוקצה חלק יחסי במגרש, הנובע מחלקות 36-37, 149, 43 (חלק).



קו בניין בקומות המרתף

בבתים צמודי קרקע- בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית, שטח גדול יותר יאושר במידה והשתכנעה הועדה שהדבר דרוש לתפקוד הבית.

בשאר המבנים- בשטח של עד 80% משטח המגרש. מעל 80% יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ' כל אחת, קומות המרתף מתחת לא יהיה גדול מ- 3.5 מ' כל אחת. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם השתכנע כי הדבר דרוש לתפקוד הבניין.

הוראות כלליות למשרדים בקומת המרתף:

היתר שימוש למשרדים במקלטים או במרחבים מוגנים יותנה באישור הרשות המוסמכת עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.
לא תתיר הועדה משרדים בקומת המרתף אם לדעתה אין תנאים מספקים לקיום המשרדים (אוורור, תאורה וכיוצ"ב).
הועדה רשאית להתנות היתר בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים בתחום המגרש.

טבלת תכליות והוראות בהתייחס לשימושים רלבנטיים:

שימוש עיקרי בבנין	תכליות מותרות בקומת מרתף עליונה ובקומה שמתחתיה	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	הוראות נוספות
בנייני מסחר, תעסוקה (משרדים), תעשייה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני נופש וספורט	1. שטחי שירות כלליים. 2. שטחים נלווים למסחר, תעסוקה (משרדים מלאכה ותעשייה), לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט. 3. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	שטחי שירות כלליים.	1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. 2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. 3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחולבו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. 4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.
בנייני מגורים (ללא דירות צמודי קרקע)	1. שטחי שירות כלליים. 2. שטחים נלווים למגורים (בתים ללא דירות צמודות קרקע). 3. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	1. שטחי שירות כלליים. 2. מחסנים דירתיים.	1. לא יותרו מגורים במרתף. 2. כל השטחים הנלווים המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף. 3. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבנין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. ראה גם סעיף הוראות מיוחדות.

5.1.4 מסמך מדיניות המסילה

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 0020-11ב' -16, מיום 3/8/11, נקבעה מדיניות תכנון למתחם המסילה בתחומו נכלל, בין היתר, מתחם הקרקע נשוא השומה.

להלן עקרונות התכנון שנקבעו למתחם ניבה:

- אושרה הקמת מגדל לתעסוקה (כ-17,000 מ"ר שטחים עיקריים) עם אפשרות לעד 25% למגורים.
- תוואי רחוב גת רימון הוסב לשצ"פ, המחובר גם לשטחים הפרטיים הפתוחים במגרשים.
- נקבעו 600 מ"ר שטחי ציבור בנויים במגדל.
- נשמר עקרון ההשתלבות במרקם העירוני הקיים ושמירה על רציפות קו הרחוב בגובה 6 וחצי קומות, הכולל קולנודה וחזית מסחרית.
- בנוסף, תותר הקמתו של מבנה בן כ-11 קומות (גת רימון) שישלים את הבנייה המתחדשת במתחם תוך שימור המבנים של רחוב הרצל.

5.2 תמא/23/א/4

תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121, מיום 12.8.2010, מהווה תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין גוש דן.

בהתאם לתשריטת התמ"א מתחם "בנק לאומי" גובל מצפון בתוואי הקו האדום של מסילת הרכבת. על כן, כל בניה לרבות חפירת מרתף יקבעו על פי קווי הבניה כמפורט בתמ"א ובתיאוס עם חברת נ.ת.ע.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התמ"א:





5.3 רישוי והיתרים

המבנים הקיימים בתחום חטיבת הקרקע נבנו במהלך שנות ה-30 של המאה העשרים, כשבמהלך השנים בוצעו תוספות בניה ושינויים למבנים הקיימים (חלקם כפי הנראה ללא היתר), כמו גם בחלקם שימושי מגורים שאין וודאות באם קיים לגביהם היתר בניה.

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב בהתייחס למתחם ב' עולה, בין היתר, כי לחלק מהחלקות לא קיימים תיקי בניין, כשליתר החלקות נמצאו בתיקי הבניין היתרי בניה היסטוריים אשר חלקם אינם קריאים.

יובהר כי המבנים נבנו בשנות ה-30 של המאה הקודמת.
היות והמבנים הקיימים מסומנים להריסה עפ"י תב"ע תא/מק/3992, כשהשימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבינוי הקיים לצורך הקמת פרויקט למסחר, תעסוקה ומגורים עפ"י תכנית מפורטת על בסיס תכנית תא/5000, אין רלוונטיות לבינוי הקיים שישאר על כנו רק לתקופת הביניים.



5.4 סיכום מצב תכנוני לנשוא השומה בהתייחס לתב"ע תא/3419 ותא/מק/3992, טרם

אישור תכנית תא/5000

5.4.1 ריכוז זכויות בניה בשימושים עיקריים למתחם ב':

שטח המתחם ברוטו במ"ר : 2,952
שטח לחישוב זכויות במ"ר : 2,816
סה"כ שטח עילי ברוטו במ"ר : 18,092 (רח"ק 6.42)
מס' קומות : 30 קומות, כולל קומת טכנית ו-3 קומות חלקיות
מס' קומות מרתף : עפ"י תכנית ע/1.

שימושים:

קומת המסד : מסחר בהיקף של עד 25% מכלל זכויות הבניה. שטח
ציבורי בהיקף של 600 מ"ר עיקרי.
קומות עליונות : משרדים. יותר שימוש למגורים/ מלונאות בהיקף של עד
25% מכלל זכויות הבניה.

5.4.2 פרוגרמת לניצול זכויות למתחם :

סעיף	פירוט	הערות
שטח מגרש ברוטו במ"ר	2,952	
שטח מגרש לצורך חישוב זכויות במ"ר	2,816	
קומות	30	כולל קומת טכנית ו-3 קומות חלקיות. קומות מרתף עפ"י תכנית ע'1
סה"כ שטח עילי ברוטו במ"ר	18,092	רח"ק - 6.42
שטח ברוטו מוקצה לעיריה במ"ר	850	
סה"כ שטח ברוטו סחיר במ"ר	17,242	
תכנית קרקע (ברוטו) במ"ר	1,971	70%
שטח מסחר נטו במ"ר	1,084	55%
ק.מסד ברוטו במ"ר	2,253	80%
שטח ציבורי ברוטו בק. מסד במ"ר	850	
שטח משרדים ברוטו בק.מסד במ"ר	1,403	
יתרת שטח למשרדים ומגורים במ"ר	13,868	27 קומות
שטח מגורים ברוטו במ"ר	4,311	25% משטח ברוטו בניכוי שטח מקצה לעיריה
מגורים עיקרי במ"ר	3,193	35% העמסה
תוספת שטח למגורים בבניית ממ"קים במ"ר	368	תוספת של כ-8 מ"ר ליח"ד בגין בניית ממ"קים במקום ממ"דים לכל יח"ד. בהתייחס ל-46 יח"ד (לפי כ-70 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד), סה"כ תוספת לשטח עיקרי של 368 מ"ר
סה"כ מגורים לשיווק במ"ר	3,561	
יתרת שטח משרדים ברוטו מעל ק. מסד במ"ר ללא לובי משרדים ק.קרקע	9,558	
יתרת שטח משרדים ברוטו מעל ק. מסד במ"ר בתוספת לובי משרדים ק.קרקע	10,001	לובי משרדים ק.קרקע - כ-444 מ"ר
שטח משרדים עיקרי מיוחס לקומות עליונות מעל ק.מסד במ"ר	6,627	מגלם העמסה של 44% לברוטו

להלן ריכוז שטחים לשיווק:

⁸ כ-9,558 מ"ר קומות עליונות + כ-1,403 מ"ר ק. מסד + כ-443 מ"ר לובי



סוג	שטח לשיווק במ"ר	הערות
מסחר קרקע	1,084	שטח עיקרי
משרדים מסד וק. עליונות כולל לובי ⁸	11,404	שטח ברוטו
מגורים	3,561	שטח לשיווק מהווה שטח עיקרי בתוספת 8 מ"ר בגין בניית ממ"קים

הערה - יובהר כי כיום בהכנה תכנית מפורטת לניצול רח"ק 12.8 עפ"י תכנית תא/5000,
ראה בהמשך.



5.5 תכנית תא/5000 + תב"ע בשלבי הכנה ראשוניים

5.5.1 תכנית כללית - תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000

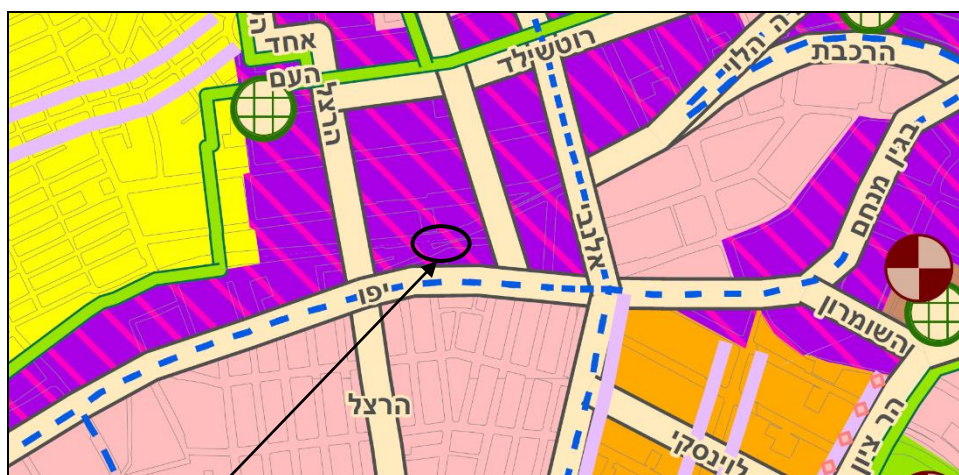
תכנית מתאר מקומית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016. התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח ארוך (עד שנת 2025).

מטרות התכנית:

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרח.
4. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית.
5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

בהתאם לתשריט התכנית החלקות נשוא השומה כלולות בתחום אזור תכנון 502 הידוע כ"כרם התימנים, שבזי, נווה צדק ומנשיה", בייעוד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

להלן סימון מיקום נשוא השומה ע"ג קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



מיקום נשוא
השומה



הוראות התכנית באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, קובעות, בין היתר,

כדלקמן:

שטחי בניה:

גודל מגרש	רח"ק ⁹ בסיסי	רח"ק מירבי
פחות מ-1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

הערה שלנו: עפ"י תכנית תא/מק/3992 המאושרת טרם תכנית תא/5000, הזכויות

המוקנות בתב"ע מנצלות רח"ק של 6.42.

בנוסף, בהוראות תכנית תא/5000 סעיף המתייחס ליחס לתכניות אחרות, בו מצוין כי תכנית מפורטות שאושרה טרם תחילת תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על האף האמור בתכנית.

שימושים:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
מקבצי שימוש ראשיים- מסחר 1¹⁰, תעסוקה 1¹¹, משרדים.
מקבצי שימושים נוספים- מגורים וכן מסחר 2¹² ו/או תעסוקה 2¹³ ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

הוראות:

- תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

⁹ שטח רצפה (שטח עיקרי, שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר), חלקי שטח קרקע (שטח מגרש לאחר הפרשות לצרכי ציבור).

¹⁰ מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

¹¹ משרדים ועסקים אשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.

¹² מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם עיצובם והשפעתם על הסביבה.

¹³ עסקים אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר אישור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.



- בנוסף, התכנית כוללת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור ("מטלות ציבוריות"), אשר יקבעו בהתייחס למאפייני התכנית ובהתאם לרובע בו היא חלה.

מסמך מדיניות:

הוועדה המקומית רשאית לדרוש מסמך מדיניות, הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות. בהתאם להוראות התכנית, למתחם "מרכז בנק לאומי" יוכן מסמך מדיניות אשר יתייחס להיבטים הבאים:

- שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים.
- פיתוח הציר הירוק בתוואי המסילה הטורקית יערך תוך שימור קירות החומה מצידי המסילה ההיסטורית ושילוב מרכיבי טבע עירוני. מתחת לציר הירוק ניתן יהיה לאשר כביש תת קרקעי, בנוסף לתוואי הרק"ל המתוכנן בתת הקרקע.

הקצאה לצרכי ציבור:

הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים המותרים על פי תכניות קודמות או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע עפ"י התיאור כדלקמן:

- בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש, ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי.
- בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש, ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי.
- בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית.
- בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההקצאה ייקבע בהתאם לייחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים.
- מגרש המיועד למגורים ובו חזית מסחרית ייחשב כמגרש למגורים.



- במגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם מגורים - להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים סחירים. במקרה זה היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב על ידי הכפלת עד 40% משטח הקרקע הכלול בתכנית (במ"ר) פחות שטח הקרקע אותו מייעדת התכנית לשטח ציבורי פתוח ולשטח ציבורי בנוי (במ"ר), במקדם שלא יפחת מ- 1 ולא יעלה 2.7.

במקרה שהוועדה תפטור תכנית מהקצאה לצורכי ציבור, עפ"י סמכותה בסעיף 4.1.1 (ג) (1) או (2) בתכנית, הדבר ייעשה מטעמים מיוחדים שירשמו בהחלטה.

5.5.2 תכנית מס' 507-0740019 - תב"ע חדשה בשלבי הכנה ראשוניים על בסיס תכנית תא/5000

רקע כללי

כיום בשלבי הכנה ראשוניים תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית תא/5000 לניצול רח"ק 12.8, החלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-6 דונם הנתחמת בין הרחובות הרצל, יפו, נחלת בנימין ורחוב מס' 3817.

בין היתר, התוכנית קובעת הוראות של איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ומשנה את ייעוד המגרשים לעירוני מעורב, שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור. התכנית קובעת זכויות בנייה לייעודים הקיימים בתחומה בשימושים מעורבים של משרדים, מגורים ומלונאות בשילוב עם מסחר ושטחים בנויים למבנה ציבור בתאי שטח 100 ו-101 וכן זכויות לשימושים ציבוריים בתא שטח 600. כמו כן, כוללת התכנית הוראות לעניין 3 בניינים קיימים המיועדים לשימור בתחום תא שטח 101 בהתאם לתכנית לשימור אתרים בתל אביב תא/2650/ב.

כאמור, התכנית מחלקת את שטח הקרקע לשלושה מגרשי תכנון (100, 101 ו-600), כאשר בהתאם למידע שנמסר בכוונת החברה לבצע הליך של איחוד וחלוקה בהסכמה ללא ניוד זכויות בין המתחמים וללא שינוי בזכויות הבעלים. קרי, זכויות חברת ויי בוקס יוקצו במתחם 100 בו היא מחזיקה כיום.

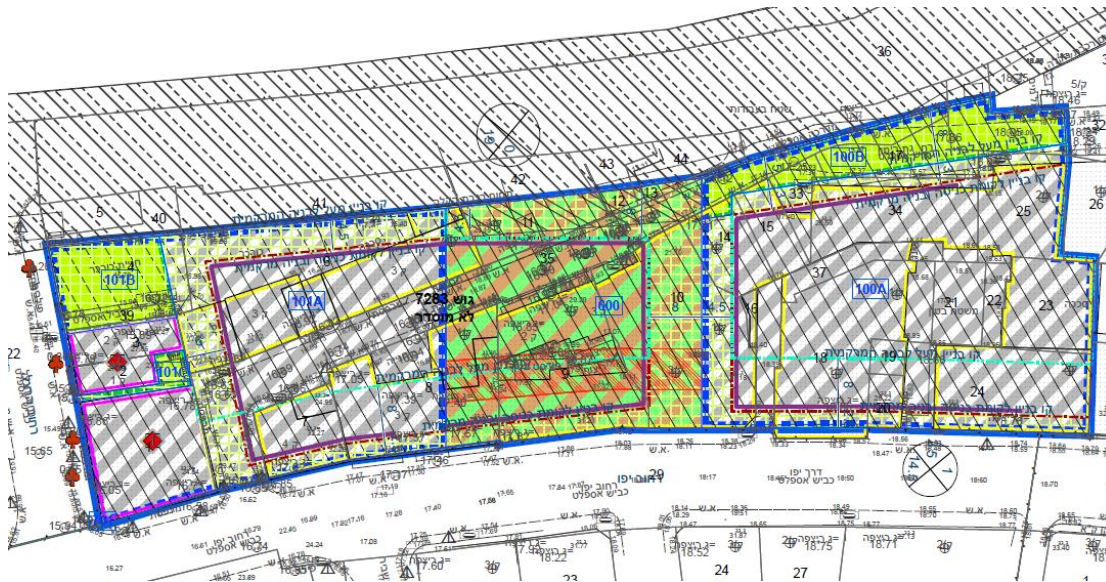
בתאריך 14/2/2021 התכנס פורם תכנון בפני מהנדס העיר, הפרויקט הוצג במתכונתו הסופית לפי רח"ק מקסימלי של 12.8 וקיבל את ברכת מהנדס העיר. כפי שנמסר ע"י מר מנדי רוטברד, שותף במשרד משה צור, עורכי התכנית, כרגע ממתינים לדיון בפני הוועדה המקומית לפניו יש לסכם נושאים הקשורים למטלות יזם ושטחי ציבור. הפרויקט המוצע תואם את תכנית המתאר ומדיניות המסילה וצפוי להתאשר במתכונתו.



בהתאם לתשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרש 100 בייעוד "עירוני

מעורב".

להלן תשריט התכנית:



עיקרי הוראות התכנית

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	תא שטח	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה במ"ר		תכסית (%)	יחיד	מס' קומות
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
עירוני מעורב	תעסוקה	100	2,572	23,700		70%	85%	40
	מגורים			7,900				
	מבנים ומוסדות			1,320				
	ציבור							
	סה"כ			32,920	16,172			

הערות לטבלה

- מתוך שטחי התעסוקה יותרו לפחות 400 מ"ר שטחים עבור שימוש מסחר ועד 12,200 מ"ר שטחים עבור שימוש למלונאות (עד 230 חדרים).
- תכסית מרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש. גובה המרתף העליון יהיה עד 7 מ', יתר הקומות עד 3.5 מ'.

שימושים:

- מעל הקרקע: תעסוקה, מלונאות, מסחר, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית, בבניינים לשימור יותר מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי.
- בקומת הקרקע (כמסומן בתשריט כחזית מסחרית): מסחר, כניסות ומבואות לבניין, יותרו שימושים תומכי רכיבה לחניית רכב דו גלגלי,



כמו כן שימושים תומכי רכיבת אופניים, שטחים המשרתים את השטחים העיקריים.

- ביתר קומות בבניה מרקמית: יותרו כל השימושים המותרים בקומת הקרקע ומעל הקרקע ובנוסף שטחים לשימושים ציבוריים.
- מתחת לקרקע: יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון. חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים למגורים, אחסנה לשטחי המסחר ותעסוקה לרבות למלונאות, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אשפה וכדומה. תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- יותרו שימושים עיקריים נוספים כגון: שימושים לוגיסטיים ואחסנה, שטחים תפעוליים וכדומה.

הוראות נוספות:

- מרפסות- מעבר לשטחים המותרים בטבלת הזכויות, תותר תוספת שטח למרפסות עבור מגורים (12 מ"ר בממוצע) ומלונאות (6 מ"ר בממוצע).
- תמהיל יח"ד-
 - א. שטח יחידות דיור ממוצע יהיה כ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
 - ב. 30% מסך הדירות יהיו דירות קטנות עד 50 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
 - ג. במידה ששטח הדירות הקטנות יהיה פחות מ-50 מ"ר ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור והם יהיו מעבר לחישוב שטח הממוצע כנזכר בסעיף א' לעיל.
 - ד. התמהיל וגודל יח"ד יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית.
- מלונאות- שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית ויוותנה בקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית תוך התייחסות לאיזון שימוש משרדים אל מול מלונאות במרכז עסקים ראשי. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה.
- שטחים ציבוריים- השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.
- מיקום שטחי הציבור הבנויים יהיה בקומה התחתונה של קומות המסד. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
- לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור חניות, תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע.



דרכים ותנועה

- הגישה לחניון התת קרקעית ל-3 תאי השטח תהיה מרמפה בתא שטח 100 מרחוב יפו. תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 600 עבור מעבר תת קרקעי מתא שטח 100 לתא שטח 101.
- תקן החנייה לתא שטח 100 יהיה 0 לזכויות הנוספות, מספר החניות יהיה כפי שנקבע בתכנית עיצוב אדריכלי תעא/3419 מתחם ניבה. תקן החנייה ליתר המגרשים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה, תקן מקסימום.

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

תנאים למתן היתרי בנייה

- ניתן להוציא היתר בנייה למבנים לשימור עם אישור תוכנית זו, זאת ללא תלות בתוכנית עיצוב בכפוף להכנת תיק תיעוד ושמירה על עקרונות נספחי הפיתוח והבינוי למתחם.
- אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ולמעבר ברכב.
- התחייבות הקמת מנגנון אחזקה.



5.5.3 פרוגרמת ניצול שטחים

להלן ניתוח זכויות בניה לניצול על בסיס הוראות התב"ע ופרוגרמת ניצול שטחים ראשונית שנערכה ע"י משרד משה צור אדריכלים, עורכי התכנית החדשה (מצורף כנספח לדוח):

נתונים כלליים:

סוג	פירוט	הערות
שטח מגרש 100	2,572	
רח"ק	12.80	
קומות	המגדל יכלול קומת קרקע + קומה ציבורית + 10 קומות משרדים, 12 קומות מלון + 10 קומות מגורים + שתי קומות טכניות	
סה"כ שטח ברוטו	32,922	
ניכוי מטלה ציבורית (שטח ברוטו)	1,320	בנוסף 13 חניות
יתרת שטח לשימושי מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	31,602	

ניתוח שטחים לבניה ושטחים לשיווק:

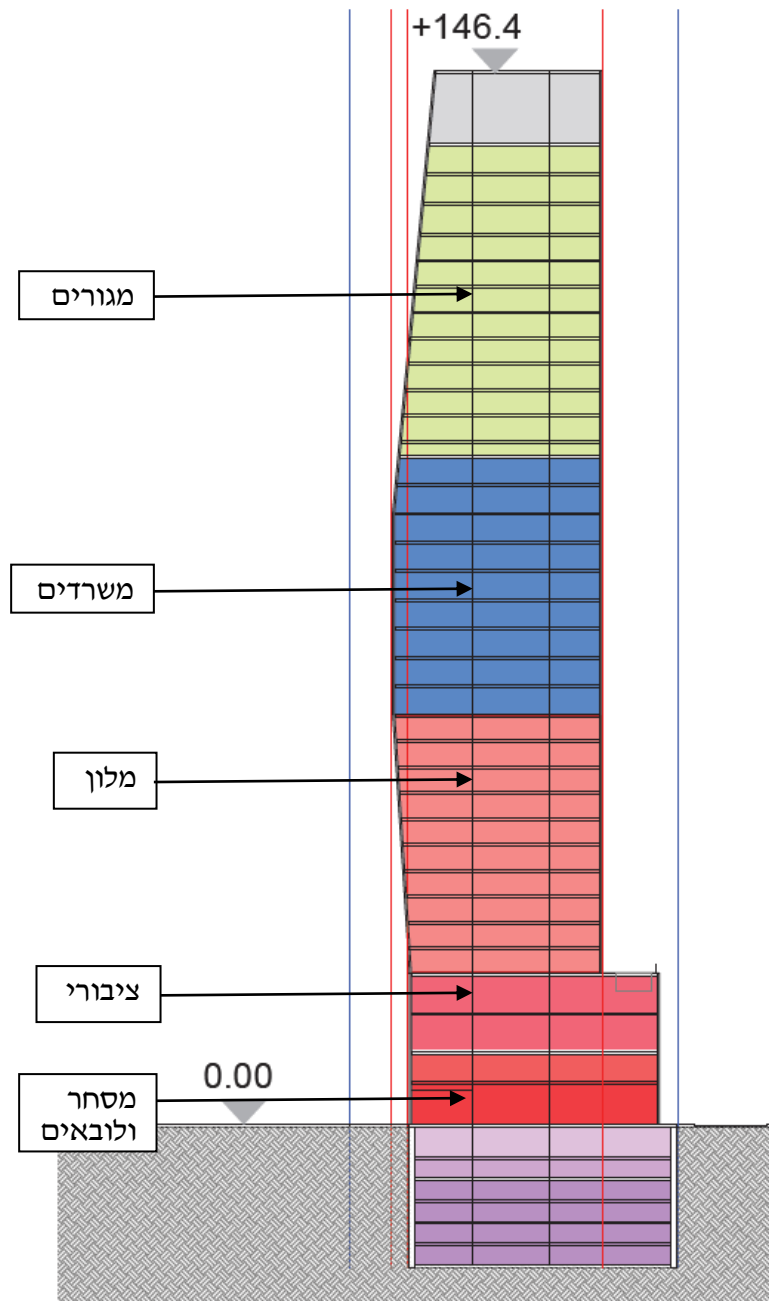
סעיף	פירוט	הערות
סה"כ שטח מגורים ברוטו במ"ר	7,900	25% משטח ברוטו בניכוי שטח ציבורי.
קומות מגורים	10	קומות עליונות
שטח קומת מגורים ברוטו במ"ר	790	
סה"כ שטח פלדלת למגורים	5,600	בנוסף 12 מ"ר מרפסת ליח"ד, בהתייחס ל-70 דירות (בהתייחס לשטח ממוצע ליח"ד של 80 מ"ר), סה"כ כ-840 מ"ר.
תכנית קומת קרקע	1,722	הובא בחשבון 70% תכנית משטח מגרש. עפ"י מסמך אדריכל, מותנה באישור עירייה.
שטח מסחרי נטו קרקע	300	
קומות מלון	12	
שטח קומת מלון ממוצעת ברוטו	930	
שטח נטו למלונאות	9,242	בהתייחס ליחס העמסה של כ-32% שירות
סה"כ שטח ברוטו למלונאות	12,200	230 חדרים
מס' קומות למשרדים	10	
שטח קומת משרדים ממוצעת ברוטו	1,200	
סה"כ שטח ברוטו למשרדים	11,200	

ריכוז שטחים לשיווק/ מטלה ציבורית:

סוג	שטח במ"ר	הערות
מסחר	300	שטח עיקרי
מגורים	5,600	שטח פלדלת
מלונאות	12,200	שטח ברוטו
משרדים	11,200	שטח ברוטו
מטלה ציבורית	1,320	בנוסף 13 חניות



חתך אופציונלי





6. מצב משפטי

6.1 מידע משפטי

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות אשר הופקו באמצעות האינטרנט¹⁴, בתאריכים שונים, ומתנהלים בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולה כדלקמן:

גוש שומא	חלקות	שטח רשום במ"ר	בעלויות	משכנתאות/ הערות
6925	172	360.90	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 23/11/16, לטובת עיריית תל אביב- יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	154 (מוקפא להסדר)	7.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב- יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	153 (מוקפא להסדר)	21.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב- יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	152 (מוקפא להסדר)	21.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב- יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	151 (מוקפא להסדר)	18.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב- יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	149 (מוקפא להסדר)	61.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 149, 43, 37-36 בגוש 6925.
	148 (מוקפא להסדר)	2.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב- יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	140 (מוקפא להסדר)	115.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב- יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	139 (מוקפא להסדר)	48.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב- יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	136 (מוקפא להסדר)	64.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב- יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	110 (מוקפא להסדר)	26.50	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב- יפו, הימנעות מעשיית עסקה.

¹⁴ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני, כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001.



גוש שומא	חלקות	שטח רשום במ"ר	בעלויות	משכנתאות/ הערות
6925	47 (מוקפא להסדר)	432.61	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומים שלושה צווי הריסה, מיום 20/12/11, לטובת בית המשפט העירוני ת"א יפו על הבעלות של ווי בוקס גת רימון בע"מ. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	46 (מוקפא להסדר)	212.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 31/12/17, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	45 (מוקפא להסדר)	134.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	44 (מוקפא להסדר)	160.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	43 (מוקפא להסדר)	132.15	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על חלק מהנכס (524/640). יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	42 (מוקפא להסדר)	85.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	39 (מוקפא להסדר)	159.22	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 27/6/78, ומיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	38 (מוקפא להסדר)	140.60	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	37 (מוקפא להסדר)	51.20	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 149, 37-36, 43 בגוש 6925.
	36 (מוקפא להסדר)	89.38	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 149, 37-36, 43 בגוש 6925.
	35 (מוקפא להסדר)	89.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	34 (מוקפא להסדר)	333.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.
	33 (מוקפא להסדר)	49.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ	(*) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מיום 16/5/19, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. יחד עם חלקות 172, 154-151, 148, 140-139, 136, 110, 47-42, 39-38, 35-33 בגוש 6925. (*) רשומה ה"א לפי סעיף 126, מיום 4/6/15, לטובת עיריית תל אביב-יפו, הימנעות מעשיית עסקה.



6.2 הסכם לרכישת 92.6% מהזכויות במגרש + הסכם לרכישת חלק העירייה במתחם (7.4%)

המשלים ל-100% מהזכויות במתחם

6.2.1 הסכם רכישת חלק ניבה (92.6%)

בהתאם להסכם מכר שנחתם, ביום 30/3/17 בין ניבה בע"מ (בפירוק מרצון), ניבה אחזקות (2009) בע"מ ויחידים נוספים (להלן: "המוכרים") לבין ווי בוקס גת רימון בע"מ (להלן: "הקונה"), עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כללי:

- ניבה בע"מ הינה הבעלים הרשום של חלקות 33-35, 38-39, 42, 524/640 חלקים מחלקה 43, 44-46, 489/732 חלקים מחלקה 47, 110, 136, 139-140, 148, 151-154, 172 בגוש שומא 6925 ברחוב דרך יפו 23-33 וברחוב גת רימון 6-16 בתל אביב (להלן: "חלקות ניבה").
 - למעט חלקות 42, 524/640 חלקים מחלקה 43, 489/732 חלקים מחלקה 47, 151, 154, 172, כל החלקות הנ"ל יירשמו אגב פירוק ניבה מרצון על שמם של יחידים בעלי המניות.
 - ניבה אחזקות הינה הבעלים הרשום של 243/732 חלקים מחלקה 47 בגוש שומא 6925.
 - עיריית תל אביב הינה הבעלים של חלקות 36, 37, 58/320 חלקים מחלקה 43, 149 בגוש שומא 6925. כמו כן, בבעלות העירייה חלקות דרך-137, 138 ו-150.
 - חלקות 110, 34-35 משועבדות במשכנתא ראשונה לטובת בנק איגוד וחלקה 172 משועבדת לטובת בנק קונטיננטל ובנק הפועלים.
 - ככל שהמוכרים יזקקו להלוואות נוספות כדי לקיים את התחייבויותיהם לפי הסכם זה, מוסכם כי המוכרים יהיו רשאים להגדיל את חובם לבנקים עד לסכום של 25 מיליון ₪.
 - שתי יחידות מסחריות בבניין הבנוי בתחום חלקה 47: יחידה בשטח של כ-32 מ"ר + גלרית עץ בשטח של 32 מ"ר ויחידה נוספת בשטח של כ-35 מ"ר + גלרית עץ בשטח של 25 מ"ר (שטחים אלה הינם הערכה בלבד ולקונה לא תהיה טענה אם השטח יהיה שונה), מושכרות בשכירות מוגנת.
 - המוכרים יפנו את הדיירים המוגנים עד למועד מסירת החזקה, וזאת בתמורה לתשלום דמי פינוי ע"י המוכרים עד לסכום של 1.5 מיליון ₪ לכל דייר מוגן.
 - האחריות המלאה על פינוי הדיירים המוגנים, לרבות נשיאה בכל הוצאות פינוי הדיירים המוגנים והוצאות ההליכים המשפטיים תחול על המוכרים.
- הערה - הדיירים המוגנים פונו.**
- מסירת החזקה במקרקעין לקונים תחשב כמקויימת וכמבוצעת עפ"י חוזה זה, גם אם יוותרו הדיירים המוגנים במקרקעין.
 - פרט לשוכרים החופשיים ולשטחים המוחזקים ע"י המוכרים לשימושם, אין שוכרים חופשיים נוספים במקרקעין.



- ניבה חתמה על כתבי שיפוי לוועדה המקומית לתו"ב ו/או לעיריית ת"א ביום 22/11/05 וביום 5/11/13, על כתבי התחייבות ביום 22/11/05 וביום 2/12/12. בגין כתב ההתחייבות מיום 2/12/12 נרשמו ה"א לטובת עיריית ת"א על החלקות של ניבה וניבה אחזקות, למעט על חלקה 46. האחריות בגין כתבי השיפוי (בהתייחס לתכנית 3419 ותכנית 3992) תחול על המוכרים בלבד.
- חוב ככל שקיים בגין תכנית תא/5000 והסכם המטלות חל אך ורק על הקונים.
- חלק מהבינוי הקיים איננו תואם היתרי בנייה או שלא קיימים לגביו היתרי בניה, על המוכרים לא מוטלת כל חובה כלשהי להסדיר זאת.

התחייבויות המוכרים:

- ביטול השכירות הרשומה בחלקה 46:
 - א. המוכרים מתחייבים לבטל על חשבונם את השכירות הרשומה כיום לטובת ישראל ברוך ושרית ברוך זקהיים.
 - ב. על החלקה נרשמה ו/או עומדת להירשם ה"א לטובת עיריית ת"א לפי כתב ההתחייבות מיום 2/12/12. מוסכם כי במידה וטרם נרשמה ה"א לטובת עיריית ת"א, ה"א שתירשם תירשם כקודמת בתוקף ובזמן לה"א שתירשם לטובת הקונה.
- פינוי הדיירים המוגנים יהיה על חשבון המוכרים ובאחריותם בלבד.
- המוכרים מתחייבים לפנות מהמקרקעין את כל השוכרים החופשיים (בתום 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה), אלא אם הודיעו הקונים כי קיימים שוכרים חופשיים שאיתם הם מבקשים להתקשר ישירות (בתוך 60 ימים מיום חתימת ההסכם).
- רישום של תכנית איחוד וחלוקה 3992 יבוצע ע"י הקונים, באחריותם ועל חשבונם.
- הקונים לבדם, ירכשו מהעירייה, אם ירצו בכך ועפ"י שיקול דעתם, את חלקות העירייה, כולם או מקצתם.
- תנאי מתלה: תנאי מתלה להתקיימות הסכם המכר הינו אישור מועצת העיר ת"א לחוזה לרכישת חלקות העירייה ע"י הקונים בתוך 90 ימים מיום חתימת חוזה זה. לחוזה זה יהיה תוקף מלא לאחר התקיימות התנאי המתלה.



התמורה:

סכום התמורה הינו 142,120,000 ₪+ מע"מ.

התמורה תשולם בפריסת תשלומים כמפורט להלן:

- תשלום ראשון: שיק בנקאי ע"ס 25,000,000 ₪+ מע"מ, אותו ימסרו הקונים לנאמן במועד חתימת הסכם זה.
- תשלום שני: סך של 19,000,000 ₪+ מע"מ, ישולם בתוך 7 ימים מקבלת אישור מועצת עיריית ת"א לרכישת חלקות העירייה ע"י הקונים.
- תשלום שלישי: סך של 18,000,000 ₪+ מע"מ, ישולם בתוך 60 ימים מהתקיימות התנאי המתלה או בתוך ארגבעה חודשים מיום חתימת הסכם זה, לפי המאוחר מבין השניים.
- יתרת התמורה (תשלום רביעי): לאחר 11 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, אך לא יאוחר מ-14 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ישלחו המוכרים לקונה הודעה בכתב בה יקבע מועד תשלום יתרת התמורה, שיחול לפחות 90 ימים לאחר מועד משלוח ההודעה. יתרת התמורה בסך של 80,120,000 ₪+ מע"מ תשולם במועד הנקוב בהודעת תשלום יתרת התמורה, היינו בתוך 14 חודשים מיום חתימת הסכם זה ולא יאוחר מ-17 חודשים מיום חתימת הסכם זה, במעמד וכנגד העברת הבעלות בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונים.
- יתרת התמורה (80,120,000 ₪) תישא ריבית בשיעור שנתי של 9% מיום חתימת חוזה זה עד ליום המיועד לתשלום יתרת התמורה קרי עד ליום 3/6/18. במידה ומדד המחירים לצרכן יעלה מעל ל-2% ממדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, יתווסף ליתרת התמורה שטרם שולמה תשלום של הצמדה למדד בסך העולה על 2% כשהמדד הבסיסי הוא מדד חודש דצמבר 2016.

מיסים ותשלומים:

מיסים ותשלומים יחולו על כ"א מהצדדים עפ"י החוק, למעט תשלום בגין היטל השבחה. היטל השבחה בגין תכנית ו/או שימוש חורג ו/או הקלה וכיוצ"ב שאושרו עד ליום החתימה על הסכם זה, למעט תכנית תא/5000, יחול על המוכרים. היטל השבחה שיחול בגין כל שינוי בתכנית 3419 ו/או תכנית 3992, לרבות בסמכות מקומית (הקלה, שימוש חורג וכיוצ"ב), ובלבד שהשינוי יהא לאחר מועד חתימת הסכם זה וכל היטל השבחה שיחול בגין תכנית תא/5000, יחול על הקונים לבדם.

תשלום בגין מטלות ציבוריות, עפ"י הסכם שחתמו המוכרים עם עיריית ת"א, ביום 6/10/13, בדבר השתתפות הבעלים בביצוע משימות פיתוח עפ"י תב"ע 3419 בסכום של 3.33 מיליון ש"ח בתוספת ריבית והצמדה, יחול על הקונים וישולם על ידם. כל תשלום נוסף בגין תכנית תא/5000, ככל שיחול, יחול על הקונים.

מסירת החזקה: המוכרים ימסרו לקונים את החזקה במקרקעין במועד תשלום יתרת התמורה, בד בבד עם העברת זכות הבעלות.



הנצחת ניבה :

- על המקרקעין פעל מאז שנות ה-30 של המאה העשרים ובמשך עשרות רבות של שנים מפעל ניבה.
- מוסכם בין הצדדים כי על הבניין שיבנה, יוצא שלט מואר בקירות החיצוניים באחת הקומות של הבניין ובמיקום בולט ונראה לעין, שישא את השמות "ניבה - NIBA".
- בלובי הכניסה לבניין המשרדים, במקום שיוסכם ע"י נציג המוכרים, תיוחד פינה למייסדי ניבה ועל הקיר ייקבע סיפור משפחת ברוך וסיפורה של ניבה. המיקום וגודל הקיר שייקבע, ייעשה בתיאום עם אדריכל הפרוייקט ואדריכל משה צור, והכל גם לשביעות רצונם של המוכרים.
- להבטחת האמור בסעיף זה, תרשם הערת אזהרה לזכות ישראל ברוך, מיום העברת הזכויות ע"ש הקונים ועד לסיום בניית הפרוייקט ורישום הבית המשותף.
- הקונים מתחייבים להקים בתוך הנכס, באחת הקומות כולל במרתף, יחידת רישום נפרדת לרבות מחסן, יחידה שקיבלה היתר בניה כדין בשטח של כ-2 מ"ר. יחידה זו תמכר לישראל ברוך בסכום של 10,000 ₪+ מע"מ. חוזה מתאים יחתם בין הקונים לבין מר ישראל ברוך. ליחידה זו יוצמדו הקירות החיצוניים שעליהם יוקם השלט "ניבה - NIBA", וכן יוצמד ליחידה זו הקיר הפנימי באולם הכניסה אשר ישמש להנצחת חברת ניבה ומשפחת ברוך או דרך אחרת שלא תכביד על הקונים ותהיה מקובלת על המוכרים.
- בתקנון הבית המשותף יירשם בנוסף להצמדה סעיף לפיו לא ניתן יהיה לשנות בשום החלטה את הוראות סעיף זה.
- עלות השלט החיצוני והפנימי, ללא הוצאות ההתקנה, יחולו על המוכרים ואילו אגרות שנתיות עבור השילוט ישולמו ע"י הקונים מידי שנה ו/או חברת הניהול. סעיף המעגן התחייבות זו יירשם בתקנון הבית המשותף.



6.2.2 הסכם רכישת חלק העירייה במתחם (7.4%)

הוצג בפנינו הסכם מכר שנחתם, ביום 7/5/17, בין עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") לבין ווי בוקס גת רימון בע"מ (להלן: "החברה") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כללי:

- ניבה בע"מ הינה הבעלים הרשום של חלקות 33-35, 38-39, 42, 43 (חלק), 44-45, 489/732 חלקים מחלקה 47, 110, 136, 139-140, 148, 151-154, 172 בגוש שומא 6925 וניבה אחזקות בע"מ הינה הבעלים של 243/732 חלקים מחלקה 47 הנמצאים בין הרחובות גת רימון ודרך יפו (להלן: "מקרקעי ניבה"; ניבה וניבה אחזקות יקראו ביחד "החברות").
- ביום 30/3/17 נחתם הסכם מכר בין החברות לבין חברת ווי בוקס גת רימון בע"מ לפיו העבירו החברות את מלוא זכויותיהן במתחם לחברה.
- העירייה הינה הבעלים הרשומים של חלקות 36, 37, 43 (חלק), 149 בגוש שומא 6925 (להלן: "מקרקעי העירייה").
- סוכם בין הצדדים כי מקרקעי העירייה, על זכויות הבניה שבהם, ימכרו לחברה במחיר של 10,912,000 ₪ + מע"מ.
- העירייה מסכימה למכור לחברה את זכויותיה בתנאי שהחברה תתחייב לפתח את מתחם ב' עפ"י תב"ע 3992, כך שעם חתימתו של חוזה זה ע"י הגורמים המוסמכים אצל החברה ובעירייה, תהיה החברה הבעלים של כל מקרקעי העירייה.
- ידוע לצדדים כי חוזה כפוף לאישור לשר הפנים לצורך קבלת פטור ממכרז.

התחייבויות החברה:

- החברה מתחייבת לבצע פרצלציה במתחם ב', לא יאוחר מ-24 חודשים מיום הרישום של גוש 7283 או מיום הוצאת היתר בניה ראשון בפריקט. ביצוע הפרצלציה יעשה על אחריותה ועל חשבונה של החברה, עפ"י תב"ע 3992, לרבות בין היתר, רישום בפועל של רצועת קרקע בבעלות העירייה עפ"י תכנית 3992 (קיום כתב התחייבות מיום 15/6/78).
- במקרה והחברה לא תבצע את רישום הזכויות כאמור לעיל, רשאית העירייה, לאחר 30 ימים ממועד דרישתה, לבצע את פעולות הרישום על חשבון החברה.
- החברה מתחייבת לחתום עם העירייה על חוזה לבניית שטחים ציבוריים במתחם ב', בהתאם להוראות תב"ע 3419 ולכתב התחייבות מיום 2/12/13.

התמורה: 10,912,000 ₪ + מע"מ (ישולם עד ליום 18/5/17).

מיסים ותשלום יחולו על כ"א מהצדדים עפ"י החוק.



מסירת חזקה: החזקה תימסר לחברה בתוך 14 ימים ממועד הודעת העירייה על קבלת אישור משרד הפנים, בכפוף לתשלום מלוא התמורה וכנגד חתימת העירייה על החוזה.

תנאי מתלה: חוזה זה מותלה באישורו של שר הפנים, שיומצא לחברה ע"י העירייה לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד חתימת חוזה זה. ככל שלא יתקבל אישור שר הפנים במועד כאמור, תהיה לעירייה או לחברה הזכות לבטל את החוזה בכל עת ע"י מתן הודעה בכתב לצד השני.

הערה- אישור שר הפנים התקבל ביום 14/12/2017.

6.3 כתבי התחייבות

6.3.1 כתב התחייבות לרישום רצועת קרקע לטובת העירייה

בתאם לכתב התחייבות שנחתם, ביום 15/6/78, בין ניבה בע"מ לבין עיריית תל אביב והוועדה המקומית עולה, בין היתר, כי בעת הריסת המבנה הקיים על חלקה 39 בגוש 6925 התחייבה ניבה להפריש רצועת קרקע לטובת הרחבת דרך גת רימון בהתאם לתכנית בניין העיר שתחול על החלקה ולרשום את רצועת הקרקע ע"ש עיריית תל אביב ללא תמורה.

הערה שלנו: באישור תב"ע 3419 הופרש שטח להרחבת רחוב גת רימון משטח חלקה 39, אולם היות וטרם נוצלו זכויות הבניה במגרש עפ"י התב"ע לא בוצעה ההפרשה בפועל והערת האזהרה טרם נמחקה.

6.3.2 הסכם מימון ובניית שטח ציבורי

בהתאם להסכם שנחתם, ביום 15/6/10/13, בין עיריית תל אביב לבין ניבה בע"מ וניבה אחזקות בע"מ עולים, בין היתר הפרטים הבאים:

כללי:

- היזם פועל לאישורה תכנית 3419 המגדילה את אחוזי הבניה בהיקף העולה על הגבול העליון של מצב הזכויות שהיה קיים עד אז באותו איזור, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתו"ב ת"א.
- ביום 22/11/05 חתם היזם כתב התחייבות כלפי העירייה בקשר עם אישור התכנית.
- הוועדה המחוזית אישרה את התכנית, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 24/12/09, בי.פ. 6036. השינויים כפי שאושרו בתכנית מחייבים את שיפור התשתית העירונית בתחום התכנית ו/או בסביבתה.

¹⁵ בכתב התחייבות קודם שנחתם בין חברת ניבה וניבה אחזקות (2009) לבין עיריית תל אביב, ביום 2/12/12, "עוגנה" התחייבות להקמת שטח ציבורי בהיקף של 600 מ"ר עיקרי + 250 מ"ר שירות. בגין התחייבות זו נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק התו"ב. הסכם משנת 2013 המפורט להלן, כולל את כתב התחייבות משנת 2012 והתחייבויות נוספות.



משימות הפיתוח:

היזם נתן הסכמתו והתחייבותו לממן ו/או להשתתף במימון משימות הפיתוח ו/או חלקן הקשורות לאזור ההשפעה של התכנית, כדלקמן:

- שדרוג ב"ס דרויאנוב
- הקמת מרכז ספורט- שוק עליה
- בניית גני ילדים ומעונות יום
- תכנון/ ביצוע מחלף רחוב בגין והרכבת ושיפור רחוב אילת
- הנגשת מבני ציבור
- שיפור רשות הרבים
- משימות פיתוח נוספות, כפי שייקבעו מעת לעת ע"י הגורמים המוסמכים בעירייה. בין הצדדים מוסכם כי העירייה תהיה רשאית לשנות את משימות הפיתוח הנמנות לעיל, שלגביהן מחויב היזם במימון מלא או בהשתתפות חלקית. העירייה היא זו שתקבע, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, את רשימת המשימות ואת מועדי ואופן ביצוען. בנוסף לתשלום סכום המימון עפ"י הוראות הסכם זה, מתחייב היזם להקים על חשבונו, שטח בנוי של 600 מ"ר עיקרי בתוספת 250 מ"ר שטחי שירות, המיועד לצרכי ציבור וזאת ללא תמורה מצד העירייה.

מסכום המימון יקוזזו הסכומים כדלקמן:

- סך של 58,000 ₪ המהווה מחצית מתשלום ששילם היזם לשמאי בועז אפלבוים, עפ"י חשבונית מיום 18/7/11.
- סך שח 9,934 ₪ המהווה מחצית מהתשלום ששילם היזם לחברת "דגש" עבור התכנון, עפ"י חשבונית מיום 15/6/03 וסכום זה עפ"י חשבונית מיום 1/3/04.

סכום המימון:

סך סכום המימון הינו 3,330,606 ₪ (מהווה 92.6% מסכום של 3,596,000 ₪) נכון למועד הקובע 8/1/10.

- סכום זה הינו בגין חלקות היזם במתחם ב' עפ"י התכנית בלבד.
- סכום המימון צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקובע ועד למועד ביצוע התשלום בפועל, בכל מקרה לא יפחת מהסכום הנקוב לעיל.
- סכום המימון הינו סופי ובלתי ניתן לשינוי.
- למען הסר ספק, סכום המימון הינו בנוסף לחובתו של היזם לשלם את אגרות הבניה, היטלי הפיתוח, היטל השבחה וכיוצ"ב.

תנאי תשלום סכום המימון: היזם מתחייב לשלם בפועל את סכום המימון כתנאי לקבלת היתר בניה למימוש זכויות בניה שמעל 300% לפי התכנית.



הערה: סכום המימון בערכים שוטפים הינו בפירוט כדלקמן:

סעיף	סכום בש"ח	הערות
סכום המימון	3,607,650	הצמדה מיום 8/1/10
קיצוז תשלום לשמאי	-59,900	הצמדה מיום 18/7/11
קיצוז תשלום ל"דגש"	-12,450	הצמדה מיום 1/3/04
קיצוז תשלום ל"דגש"	-12,120	הצמדה מיום 15/6/03
סה"כ סכום המימון, במעוגל	3,520,000	

6.4 הסכמי שכירות

המבנים הקיימים בתחום חטיבת הקרקע מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים לתקופות קצרות בשימושים הכוללים, מגורים, תעשייה, מסחר ומשרדים. הוצגו בפנינו חוזים מייצגים, כשבכלל הסכמי השכירות סעיף פינוי בהודעה מראש. בהתאם לכרטיסת החברה סה"כ הכנסה שנתית משוכרים, ללא מע"מ, הינה בסכום של כ- 1,951,000 ₪.



6.5 סיכום מצב משפטי

- 6.5.1 חברת ווי- בוקס רכשה את הזכויות במגרש 2 עפ"י תב"ע תא/3992 [92.4%] נרכשו מחברת ניבה (כמפורט בסעיף 6.2.1) ו-7.4% נרכשו מעיריית תל אביב (כמפורט בסעיף 6.2.2).
- הערה:** חלקי חלקות 137, 138 ו-150 הרשומות כחלקות דרך בבעלות עיריית תל אביב מהוות חלק ממגרש 2 עפ"י התב"ע. אולם, בטבלאות איחוד וחלוקה לתב"ע תא/3992 לא הוקצו זכויות בניה בגין שטח זה ולפיכך אינן מהוות חלק מהממכר.

סכום התמורה הכולל בגין הזכויות (כולל תשלום מרכיב ריבית לחברת ניבה),

בדלקמן:

סעיף	סכום בש"ח	הערות
רכישה מניבה (92.6%) - מרץ 17	142,120,000	
רכישה מעירייה (7.4%) - מאי 17	10,912,000	
תשלום ריבית עפ"י חוזה	8,500,000	תשלום ריבית שנתית בשיעור של 9% על יתרת התמורה (80.12 מ' נ"ח) עד ליום 3/6/18.
סה"כ סכום תמורה כולל בגין רכישת הזכויות, במעוגל	161,500,000	

- 6.5.2 השטחים במתחם מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים, כמפורט בסעיף 6.4.
- הובא בחשבון הכנסות ביניים משטחים מושכרים עפ"י כרטיס החברה. הוצגו בפנינו חוזים מייצגים, כשבכלל החוזים קיים סעיף פינוי בהודעה מראש.
- 6.5.3 בהתאם לכתבי התחייבות מיום 15/6/78 ומיום 6/10/13 (כמפורט בסעיף 6.3), על החברה להקים שטח בנוי לשימוש ציבור של 850 מ"ר ברוטו + מקומות חניה אשר ירשם על שם עיריית תל אביב ללא תמורה, כמו גם השתתפות בסכום מימון בסכום של כ-3.5 מ' נ"ח והפרשת רצועת קרקע לצורך הרחבת דרך גת רימון.
- הערה:** יובהר כי בפרוגרמה תכנונית לניצול זכויות הבניה לפי רח"ק 12.8 נקבע שטח למבנה ציבור של כ-1,320 מ"ר + מקומות חניה לפי יחס של 1:100.
- 6.5.4 בהתאם להסכם רכישת חלק חברת ניבה, התחייבה החברה להתקין ולתחזק שלט הנושא את השם "ניבה-NIBA" ולהקים קיר הנצחה בלובי המגדל.



7. היסטוריה של הנכס

7.1 הנכס נשוא השומה נרכש במהלך שנת 2017, בסכום כולל של כ-161.5 מיליון ₪+ מע"מ (כולל תשלום מרכיב ריבית לחברת ניבה)¹⁶, כמפורט בסעיף 6.5.1. מעבר לעסקת הרכישה, לא נערכו עסקאות נוספות בנכס נשוא השומה בשלוש השנים האחרונות.

7.2 עסקאות השוואה, כמפורט בפרק 8.

¹⁶ יובהר כי על הרוכשים יחולו עלויות נוספות של כ-3.5 מ' ₪ בגין הסכם פיתוח ועלות הקמת מבנה ציבור בשטח של 850 מ"ר ברוטו.



8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לקרקעות למגורים, מסחר ומשרדים

8.1.1 ניתוח עסקאות ונתוני שווי קרקע

(א) מתחם בל"ל

בהתאם לפרסום, מיום 31/12/20, חברת ישראל קנדה רכשה מחצית מהזכויות במתחם בנק לאומי ברחוב הרצל לפי שווי של כ-440 מילון ₪ ובכך הפכה למחזיקה הבלעדית במתחם.

בהתאם לפרוגרמה תכנונית הקיימת במשרדנו, ניצול והתפלגות זכויות בניה עפ"י תא/5000 לפי רח"ק של 12.8 הינו לתכנון מגדל בן 40 קומות בשימושים של מסחר בקומות הקרקע, משרדים/מלונאות בקומות שמעל קומת הקרקע ומגורים בקומות עליונות של המגדל.

(ב) בהתאם לדיווח באתר "כלכליסט" מיום 21/10/2020, מגרש ברחוב מונטיפיורי 22 בת"א, בתחומו בנוי מבנה לשימור בן 2 קומות בתוספת זכויות בניה להרחבת הקומות הקיימות ותוספת של קומת מרתף ו-2 קומות נוספות (קיים היתר בניה), נרכש ע"י קבוצת רכישה בתמורה לסך של 43,500,000 ₪ + מע"מ.

שטחי הבניה בהתפלגות כדלקמן: במבנה לשימור 92 מ"ר מסחר + כ-357 מ"ר "פלדלת" + כ-102 מ"ר מרתף דירתי וכ-733 מ"ר "פלדלת" עילי ב-2 קומות נוספות. סה"כ כ-1,377.5 מ"ר מבונה אקו' כולל מרתף דירתי (מגלם תוספת עבור השלד הקיים במבנה לשימור).

ניתוח העסקה בהתאם לזכויות הבניה שלעיל מגלם שווי של כ-31,600 ₪/מ"ר מבונה אקו'. בנטרול שטח מיוחס למרתף דירתי, מגלם כ-33,000 ₪/מ"ר מבונה אקו' עילי. יובהר כי הפרויקט אינו כולל חניה.

(ג) מגרש ברחוב הירקון

עפ"י פרסום באתר "גלובס", מיום 16/06/2019, יוסי אברהמי זכה במגרש ברחוב הירקון, בשטח של 2.3 דונם, בצמוד למגרש בו בנוי מגדל היוקרה "הרברט סמואל 10", בסכום של כ-250 מיליון ₪. ניתוח העסקה בהתייחס לניצול פוטנציאל זכויות בניה לפי תא/5000, בהתייחס לשווי למ"ר מבונה מסחר של 15,000 ₪ ולשווי למ"ר מבונה עיקרי למלונאות של 12,000 ₪, מגלם שווי למ"ר מבונה פלדלת למגורים של כ-39,000 ₪.



(ד) קרקע בהרברט סמואל

עפ"י פרסום באתר "כלכליסט", מיום 23/05/2019, דורון אביב ולני גרופ רכשו יחד מגרש בשטח של כ- 2 דונם בחלק הדרומי של רחוב הרברט סמואל בתל אביב (בסמוך למתחם הדולפינריום), בסכום של כ- 250 מיליון ₪. ניתוח העסקה עפ"י זכויות הקיימות בתב"ע (שטח עיקרי עילי של 4,000 מ"ר למגורים, 500 מ"ר למסחר ו- 4,000 מ"ר למלונאות) מגלם ערכי שווי כדלקמן:

למגורים	- 40,000 ₪/מ"ר "פלדלת"
למלונאות	- 15,000 ₪/מ"ר עיקרי
למסחר	- 20,000 ₪/מ"ר

(ה) מגרש ברחוב הירקון

בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 10/2/19, חברת "מנרב" מימשה אופציה לרכישת זכות להירשם כבעלים של כ-30% ממגרש 1 עפ"י תב"ע תא/3690 המצוי בין הרחובות הרב קוק, הירקון וגאולה בתמורה לסך של 51.7 מ' ₪. ניתוח העסקה, בהתייחס לעלות מטלה ציבורית, ותוספת עלויות נלוות החלות על הקונה שאינן כלולות במחיר המדווח, ביניהם היטל פיתוח, כמו גם הפחתה למושעא, מגלם שווי כדלקמן:

למגורים	- 30,000 ₪/מ"ר "פלדלת"
למלונאות	- 12,000 ₪/מ"ר עיקרי
למסחר	- 15,000 ₪/מ"ר

(ו) בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים מיום 09/10/2018, נרכשה חלקה 22

בגוש 7455, שד' רוטשילד 80, תמורת סכום של 63,000,000 ₪ + מע"מ. בתחום החלקה היתר בניה מאושר להריסת מבנה ותיק והקמת בניין חדש בן 5.5 קומות מעל 3 מרתפי חניה ו-17 יח"ד בסך שטח "פלדלת" כולל של כ-2,085 מ"ר ושטח מבונה של כ-2,215 מ"ר אקו'.

ניתוח העסקה בהתייחס לזכויות הבניה הקיימות, משקף שווי של כ- 30,200 ₪/מ"ר מבונה "פלדלת" וכ-28,400 ₪/מ"ר מבונה אקו'.

בהתאם לדיווח מאתר רשות המיסים מיום 13/01/2019, נמכרו 41.99% מהזכויות בנכס תמורת סכום של 35,507,479 ₪ + מע"מ. בהתאם למידע הקיים ברשותנו, העסקה כללה רכישת קרקע לדירות ספציפיות בשטח מבונה "פלדלת" כולל שלכ-988 מ"ר ושטח של כ-1,032 מ"ר מבונה אקו' (לא כולל דירת פנטהאוז). ניתוח העסקה משקף שווי של כ-36,000 ₪/מ"ר מבונה "פלדלת" ושווי של כ-34,400 ₪/מ"ר מבונה אקו'.



מתחם "חסן עארפה" (ז)

מתחם "חסן עארפה" בשטח של כ-80 דונם, ממוקם בפינת הרחובות המסגר ויצחק שדה וכיום משמש בעיקרו מוסכים ובתי מלאכה. עפ"י תב"ע חדשה למתחם תותר הקמת 14 מגדלים בשימושי משרדים, מסחר ומגורים בשטח כולל של כ-270 אלף מ"ר שיבנו בהיקף פארק ציבורי רחב היקף.

בהתאם לפרסום תוצאות מכרזים באתר רמ"י, ביום 04/09/2019 זכתה חברת "אופק אקרו בהיר" בשני מגרשים במתחם בשטח כולל של 2,626 מ"ר בסכום של 211,200,000 ₪. ניתוח העסקה בהתאם לפוטנציאל זכויות קיים + פוטנציאל זכויות עפ"י תא/5000, משקף מחיר גולמי של כ- 22,000 ₪/מ"ר מבונה מגורים, כ- 6,500 ₪/מ"ר מבונה ברוטו משרדים וכ- 30,000 ₪/מ"ר מבונה אפקטיבי (עיקרי+10%) מסחר.

מכרז בכרם התימנים (ח)

בהתאם לפרסום באתר רמ"י, מיום 7/1/18, מגרש 401 בשטח של כ- 1,310 מ"ר, עפ"י תב"ע תא/3888 הממוקם ברחוב הכובשים פינת סמטת הכרמל, שכונת "כרם התימנים" תל אביב הוחקר לתקופה של 98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות בתמורה לסכום של כ-104 מיליון ₪. בתחום המגרש ניתן להקים בניין בן 6 קומות הכולל כ-51 יח"ד (שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד-80 מ"ר) וחזית מסחרית לרחוב הכובשים. ניתוח העסקה מגלם כ-25,500 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת".

נתוני שווי קרקע מפסיקות שמאים מכריעים (ט)

- בפסיקת השמאי המכריע, מרדכי דדון, בגו"ח 6936/60 רחוב שיינקין 74 בתל אביב נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסכום של 24,300 ₪.
- בפסיקת השמאית המכריעה, נורית גרבי, בעניין השבחה שחלה בנכס הבנוי בחלקה 14 (תת חלקה 74), בגוש 7003, רחוב יחזקאל קויפמן 2, תל אביב, נכון למועד הקובע 06/01/2017, נקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה כדלקמן: למגורים- 40,000 ₪ למ"ר, למלונאות- 14,000 ₪ למ"ר.



8.2 עסקאות מכר לדירות מגורים במגדלי מגורים באזור ובמגדל ארלוזורוב 17 (מקור):

אתר רשות המיסים (כולל מע"מ):

8.2.1 עסקאות מכר למגורים במגדלים בשד' רוטשילד:

כתובת	תאריך	קומה	שטח במ"ר	חניות	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח	ממוצע	הערה
רוטשילד 30- מגדל מגורים חדיש ויוקרתי בן 28 קומות הכולל 72 יח"ד	30/05/2019	13	124	1	6,600,000	53,226	55,469	קומות נמוכות ביחס לקומות המגורים בפרויקט נשוא השומה
	20/02/2018	19	111	2	6,250,000	56,306		
	20/06/2018	6	100		5,600,200	56,002		
	27/03/2017	5	106		6,011,462	56,712		
קומות גבוהות								
רוטשילד 34-36 "מגדל מאייר" - מגדל חדיש ויוקרתי בן 42 קומות וכולל מרכז מסחרי, 120 יח"ד	17/12/2019	22	147	1	11,300,000	76,871	80,353	
	25/09/2019	31	292	2	33,075,578	113,273		
	27/01/2019	33	196	1	12,100,000	61,735		
	05/08/2018	22	196	1	13,200,000	67,347		
	03/07/2018	24	190	1	11,532,987	60,700		
	27/06/2018	27	160	1	12,000,000	75,000		
	14/03/2018	34	147	2	13,500,000	91,837		
קומות נמוכות								
קומות נמוכות ביחס לקומות המגורים בפרויקט נשוא השומה	26/02/2019	8	75	1	4,000,000	53,333	61,721	
	16/01/2019	6	101	1	4,250,000	42,079		
	31/10/2018	15	117	2	6,850,000	58,547		
	17/10/2018	10	122	1	6,750,000	55,328		
	21/05/2018	12	198	1	15,000,000	75,758		
	22/02/2018	18	139	1	9,564,295	68,808		
פרויקט "רוטשילד 17"/ רח' אחד העם 22 - פרויקט מגורים יוקרתי בן 16 קומות מעל קומת לובי גבוהה ומרתף בן 5 קומות	21/05/2019	10	174	2	9,500,000	54,598	57,240	קומות נמוכות ביחס לקומות המגורים בפרויקט נשוא השומה
	07/05/2019	6	121		7,500,000	61,983		
	11/04/2019	10	166	2	8,400,000	50,602		
	28/02/2019	9	172	2	9,500,000	55,233		
	19/02/2019	15	172	2	10,700,000	62,209		
	31/12/2018	8	345	4	18,000,000	52,174		
	23/07/2018	5	121		7,000,000	57,851		
	29/05/2018	9	172	2	11,000,000	63,953		
	15/05/2018	5	121		7,700,000	63,636		
	06/03/2018	6	121		7,150,000	59,091		

דירות מיוחדות:

בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, ביום 1/5/2019 נמכרה דירה בקומה 38
בפרויקט רוטשילד 34-36 הידוע כ"מגדל מאייר" בשטח של 434 מ"ר בתמורה
של 45,000,000 ₪ (משקף כ- 104,000 ₪/מ"ר).



8.2.2. "מגדל ליבר":

תאריך	קומה	שטח נטו במ"ר	חניות	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח	ממוצע
26/12/2019	28	80	1	4,550,000	56,875	70,073
25/12/2019	10	115	1	8,650,000	75,217	
24/09/2019	17	127	1	8,450,000	66,535	
23/09/2019	8	144	2	10,180,000	70,694	
22/07/2019	15	126	2	6,900,000	54,762	
20/06/2019	10	124	2	6,980,000	56,290	
06/06/2019	9	115	2	10,254,385	89,169	
23/04/2019	17	144	2	9,250,000	64,236	
10/04/2019	15	144	2	9,835,000	68,299	
18/03/2019	24	126	1	7,767,000	61,643	
13/02/2019	14	147	2	10,000,000	68,027	
06/02/2019	9	100		7,000,000	70,000	
24/12/2018	20	100	2	7,000,000	70,000	
31/10/2018	20	144	2	11,750,000	81,597	
09/05/2018	15	144	2	11,710,000	81,319	
07/05/2018	16	144	2	11,500,000	79,861	
31/01/2018	24	144	1	11,750,000	81,597	
20/01/2018	16	126	2	7,220,000	57,302	

הערה - המגדל ממוקם בסמיכות לנשוא השומה, אם כי במיקום עדיף במקצת בשל מיקום פנימי בצמוד לשכונת נווה צדק.

8.2.3. פרויקט "White City" רחוב יצחק אלחנן 13-15 פינת מוהליבר 1- מגדל

מגורים חדש ויוקרתי:

תאריך	קומה	שטח נטו במ"ר	חניות	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר בש"ח	ממוצע
27/03/2018	8	127	1	9,937,950	78,252	80,658
15/12/2017	7	100	1	6,200,480	62,005	
27/11/2017	18	195	1	18,100,000	92,821	
06/07/2017	16	62	1	4,800,000	77,419	

דירות מיוחדות:

- בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, ביום 16/12/2019 נמכרה דירה בקומה 27 בפרויקט בשטח של 273 מ"ר בתמורה של 34,800,000 ₪ (משקף כ- 127,500 ₪/מ"ר).
- בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, ביום 27/3/2019 נמכרה דירה בקומה 26 בפרויקט בשטח של 290 מ"ר בתמורה של 26,500,000 ₪ (משקף כ- 91,500 ₪/מ"ר).

8.3. חילוף שווי מ"ר מבונה משווי כגמור ומושלם

פירוט	סעיף
שווי מ"ר פלדלת בקומות עליונות במגדל	50,000 ₪
שווי בניכי יזמות (15%)	43,478 ₪
ניכוי עלויות בניה	15,000 ₪
יתרה לקרקע, במעוגל	28,500 ₪



נתוני השוואה למסחר ומשרדים

8.3.1. עסקאות מכר לשטחי משרדים בנויים (מקור : אתר רשות המיסים)

רוטשילד 1 (א)

בהתאם לפרסום באתר "דה מארקר" מיום 30/12/2020, רכש איש ההון אראל מרגלית באמצעות חברת שנקראת "המדפס נכסים תל אביב" את בנין המשרדים ברחוב רוטשילד 1 בתמורה של 66 מיליון ₪. הבנין כולל 3 קומות משרדים בשטח של 2,370 מ"ר ו- 39 חניות (כיום השטח מושכר לבנק לאומי הצפוי להתפנות בחודש פברואר). מחיר התמורה משקף כ- 25,000 ₪ למ"ר לשטחי המשרדים וכ- 200,000 ₪ למקום חניה.

פרויקט מגדלי הארבעה, בין הרחובות הארבעה והחשמונאים בת"א (ב)

כולל 2 מגדלים בני 34 ו- 38 קומות מעל קומת מסחר, מעל 6.5 קומות חניה משותפות. להלן עסקאות מכר ב"מגדלי הארבעה" (מקור : אתר רשות המיסים):

קומות	תאריך	קומה	מקומות חניה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה במ"ר ללא חניה	מחיר מכירה במ"ר ללא חניה
קומות גבוהות	01/01/2020	35	60	4,506	129,000,000	25,965
	13/10/2019	27	-	50	944,148	18,883
	26/06/2019	29	-	130	2,768,876	21,299
	29/05/2019	24	-	171	4,239,999	24,795
	26/02/2019	26	-	188	4,088,999	21,750
	15/11/2018	16	-	253	4,680,500	18,500
	17/10/2018	29	-	342	7,701,298	22,518
	16/09/2018	25	13	1,208	26,976,800	20,179
	05/09/2018	16	4	388	8,770,000	20,541
	09/07/2018	28	-	268	5,353,040	19,974
	13/06/2018	27	-	176	3,025,000	17,188
	28/03/2018	24	-	148	2,598,750	17,559
	13/03/2018	23	-	145	2,626,560	18,114
	11/03/2018	29	-	776	15,520,000	20,000
	08/01/2018	18	2	434	9,338,000	20,594
קומות נמוכות	17/10/2019	9	-	302	6,750,000	22,351
	30/06/2019	11	-	114	1,921,356	16,854
	30/06/2019	11	-	90	1,516,860	16,854
	12/06/2019	2	-	66	1,164,205	17,639
	14/03/2019	6	-	155	2,793,600	18,023
	18/02/2019	12	-	372	7,350,000	19,758
	27/12/2018	7	-	149	2,521,368	16,922
	12/12/2018	10	-	231	4,158,000	18,000
	21/11/2018	16	1	433	9,080,160	20,508
	15/11/2018	16	-	253	4,680,500	18,500
	25/07/2018	13	-	654	12,426,001	19,000
	06/06/2018	2	-	90	1,530,000	17,000
	24/05/2018	1	-	57	1,000,000	17,544
	22/04/2018	11	3	366	7,300,000	18,306

הערה - המחירים המוצגים בטבלה הינם בניכוי מקומות חניה לפי 200 אש"ח/מקום.



(ג) מגדל "אלקטרה-סיטי" (מגדל הרכבת) - הרכבת 58, תל אביב

המגדל כולל 22 קומות משרדים בשטח של 30,000 מ"ר מעל קומת מסחר ומרתפי חניה.

להלן עסקאות מכר משרדים שבוצעו במגדל (מקור: אתר רשות המיסים):

תאריך	קומה	שטח נטו במ"ר	במ"ר (בהתייחס להעמסה של כ- 50%)	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר נטו בש"ח	מחיר מכירה למ"ר ברוטו בש"ח
03/10/2019	6		172	2,829,000		16,448
03/06/2019	11	287	430	7,095,000	24,721	16,500
24/03/2019	19		44	720,000		16,364
16/01/2019	2		49	780,000		15,918
14/06/2018	1	39	58.5	975,000	25,000	16,667
30/04/2018	2	46	69	1,040,000	22,609	15,072
09/04/2018	6		138	2,204,800		15,977

הערה- ניתוח השווי למ"ר ברוטו עפ"י העסקאות בטבלה לעיל, נערך בהתאמה למ"ר

ברוטו בהתייחס להעמסה של כ- 50% (במס' עסקאות שבטבלה דווח שטח ברוטו

הכולל העמסה של כ- 55% ו- 57%).

(ד) בהתאם לפרסום באתר גלובס, מתאריך 18/12/2019, חברת "קרן הריט סלע

נדל"ר רכשה שלוש קומות במגדל פלטינוס ברחוב הארבעה בתל אביב, בשטח

כולל של כ- 2,605 מ"ר תמורת 66,000,000 ₪ (כולל 59 מקומות חנייה). ניתוח

העסקה, בהתייחס לניכוי מקומות חנייה לפי 200,000 אש"ח למקום, מגלם שווי

למ"ר משרדים של כ- 20,800 ₪/למ"ר (בהתייחס לגמר מלא, שכן כל השטח

שנרכש מושכר לשוכרים שונים).

(ה) בתאריך 17/6/2019 נמכרו קומות משרדים 12, 13 בבניין trade tower (בניין

חדש ומודרני) הממוקם ברחוב המרד, בשטח של 2,255 מ"ר לשיווק, תמורת 44

מליון ₪, משקף כ- 19,500 ₪ למ"ר. הקומות מושכרות עד 12/2021 למשרד

קסלמן תמורת כ- 94.5 ₪ למ"ר לחודש.

8.3.2. נתוני שכירות לשטחי משרדים

(א) "מגדל דיסקונט" יהודה הלוי 23

בהתאם למידע הקיים במשרדנו, ב"מגדל דיסקונט" הסמוך לנכס נשוא השומה,

מושכרים שטחי משרדים בשטח כולל של כ- 7,450 מ"ר לפי דמ"ש ממוצעים של

כ- 125 ₪/מ"ר לחודש.

בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בשלבי מו"מ לקראת חתימה השכרת שטח של

כ- 215 מ"ר לפי דמ"ש של כ- 125 ₪/מ"ר לחודש.



(ב) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במהלך שנת 2020 הושכרו במרכז העיר תל אביב, שד' רוטשילד והסביבה, הושכרו יחידות משרדים לפי דמי שכירות חודשיים כדלקמן:

מיקום	שוכר	קומה	שטח אקו' במ"ר	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש חודשיים למ"ר בש"ח	סיום תקופת השכירות	הערות
שדרות רוטשילד	משרד עורכי דין	13	639	60,777	95	31/08/2021	
	חברת השקעות	13	140	14,700	105	15/04/2021	
	משרד לשירותים פיננסיים	15-17	1,068	116,257	109	15/04/2021	כולל מרפסת חיצונית בשטח של כ- 31 מ"ר
	חברת היי-טק	1	180	19,821	110	30/04/2021	
שדרות רוטשילד	משרד עורכי דין	2	180	18,900	105	30/04/2021	
	חברת הייטק	3	180	18,900	105	31/08/2021	קומה 3 ללא מעלית
	חברת הייטק	קרקע	1,491	128,298	86	30/04/2022	
	משרד תיווך	1	160	13,920	87	31/12/2024	
שדרות רוטשילד	משרד חברת מדיה	1	90	7,962	88	30/04/2021	
	משרדים בניין משרדים-משמש כמלון עלויות הסבה על השוכר	בניין בשלמות	3,695	358,748	97	31/12/2025	
יבנה	משרד עורכי דין	בניין בשלמות	812	82,826	102	31/01/2025	כולל 90 מ"ר מסעדה בקומת הקרקע

(ג) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בבניין ותיק לאחר שימור, דו-אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, הממוקם ברחוב אחד העם, מושכרים שטחי משרדים בשטחים של 75-110 מ"ר, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ-96 ₪/מ"ר.

(ד) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, במגדל משרדים מודרני בשד' רוטשילד המשלב מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומות העליונות, אחסנה וחניון בקומות המרתף, דמי השכירות לקומות המשרדים הינם בין 100 ל-128 ₪/מ"ר.

8.3.3 נתוני סקרים לשטחי משרדים

(א) בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון השני לשנת 2020, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים בת"א ומספק מדגם מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים במרכז העיר תל אביב, עולים בין היתר, הנתונים הבאים:

מגדלי משרדים מסוג "Class A"

דמ"ש חודשיים למ"ר: 117.5 ₪
שיעור התפוסה: 98.22%
דמי ניהול למ"ר: 22 ₪

מגדלי משרדים מסוג "Class B"

דמ"ש חודשיים למ"ר: 85.67 ₪
שיעור התפוסה: 97.21%
דמי ניהול למ"ר: 22.33 ₪



(ב) בהתאם לסקר שוק של חברת 'CBRE', לרבעון השני לשנת 2020, בהתייחס

לשימוש משרדים בעיר תל אביב-יפו, עולה כדלקמן:

דמ"ש חודשיים למ"ר: 97 ₪

שיעור תפוסה: 93%

הערה- הסקר מתייחס לשוק המשרדים בעיר תל אביב-יפו בכללותה, ללא

אבחנה בין אזורי תעסוקה בעיר.

(ג) בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון השני של שנת

2020, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמ"ש

חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים במבנים חדישים בשדרות רוטשילד ת"א

הינם בגבולות 101 ₪/ מ"ר (שיעור תפוסה כ-88%).

8.3.4. חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי כגמור ומושלם

סעיף	פירוט
שווי מ"ר משרדים מעטפת	15,750 ₪
שווי בניכוי יזמות (20%)	13,125 ₪
ניכוי עלויות בניה	-8,000 ₪
יתרה לקרקע, במעוגל	5,100 ₪



8.4 נתוני השוואה למסחר

8.4.1 להלן נתוני עסקאות מכר לשטחי מסחר במרכז תל אביב

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר עסקה בש"ח למ"ר	מחיר עסקה בש"ח למ"ר
22/10/2018	6918	4	נחלת בנימין 6	550	15,700,000	28,545
29/03/2018	7099	118	יהודה הלוי 114	346	10,700,000	30,925
24/05/2017	8989	10	ידידה פרנקל 53	383	15,600,000	40,731
05/02/2017	7445	4	לבנטין 24	105	3,198,000	30,457

8.4.2 נתוני הסכמי שכירות ודמ"ש לשטחי מסחר

(א) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במרכז העיר תל אביב, שדי רוטשילד והסביבה,

הושכרו שטחי מסחר לפי דמי שכירות חודשיים כדלקמן:

מיקום	שוכר	שטח אקו' במ"ר	דמ"ש חודשיים בש"ח	דמ"ש חודשיים למ"ר אקו' בש"ח	תחילת שכירות	סיום השכירות	הערה
שד' רוטשילד	בית קפה	133	43,816	329	08/07/2009	07/07/2024	
שד' רוטשילד	מסעדה	83	27,400	330	08/07/2009	07/07/2024	
שד' רוטשילד	חנויות לממכר מזון	174	44,714	257	01/01/2013	31/12/2023	מפוצל לשתי יחידות ומושכר בשכירות משנה
אחד העם	מסעדה	299	53,174	178	15/02/2004	31/03/2022	
אחד העם	מסעדה	170	34,612	204	01/08/2017	31/12/2023	
אחד העם	בר/מועדון	146	26,280	180	30/06/2013	30/06/2020	מחדש שכירות מדי חודש
שד' רוטשילד	בר/מסעדה	384	76,527	199	01/12/2012	30/11/2021	מפוצל לשתי יחידות ומושכר בשכירות משנה
שד' רוטשילד	בר/מועדון	95	12,350	130	16/01/2016	30/06/2020	מחדש שכירות מדי חודש
שד' רוטשילד	מסעדה	200	35,007	175		31/08/2022	חזרה מקורי משנת 1995, הוארך מס' פעמים

הערה - כיום לאור מגבלות/השלכות משבר הקורונה ניתנות הנחות נקודתיות לשטחי המסחר.

(ב) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בבנין ותיק לאחר שימור, דו-אגפי בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, מושכרים שטחי מסחר בשטחים בגבולות של 353-46 מ"ר, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ-191 ש"ח למ"ר לחודש.

(ג) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, עפ"י הסכם שכירות משנת 2018, בקומת הקרקע של פרויקט מגורים יוקרתי הממוקם בשד' רוטשילד, בקרבת נשוא השומה, הושכרה יחידת מסחר עתירת שטח של כ-903 מ"ר אקו' (היחידה כוללת שטחים פנימיים וחזיתיים בשטח כולל של כ-1,500 מ"ר) לפי דמ"ש חודשיים של כ-195 ש"ח/מ"ר אקו'. השטח נרכש לפי כ-40,000 ש"ח/מ"ר אקו'.



(ד) שומה מכרעת בועז קוט 2017- בשדרות רוטשילד 29 פינת אלנבי 116 מושכר שטח מסחרי של 113 מ"ר בקומת הקרקע + 125 מ"ר בקומה א' עבור מסעדה תמורת 42,000 ₪ לחודש + מע"מ (משקף כ- 223 ₪ למ"ר אקו' (מקדם 0.6 לקומה א').

(ה) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במבנה לשימור הממוקם בנחלת בנימין וכולל שתי קומות טיפוסיות מעל ק"ק, גלריה וקומת מרתף, בשטח כולל של כ-1,300 מ"ר, הושכר עפ"י חוזה מתאריך 08/2017 שטח מסחרי של כ-200 מ"ר בקומת הקרקע (כולל העמסה מקובלת של 15%) לפי דמ"ש חודשיים של 230 ₪/מ"ר.

(ו) עפ"י מידע הקיים במשרדנו, ברח' יבנה, מושכר שטח מסחרי המשמש כמסעדה בקומת הקרקע של מבנה משרדים, בשטח של 168 מ"ר, לפי דמ"ש חודשיים של 200 ₪/מ"ר.

(ז) בהתאם למידע שברשותנו, ברח' אלנבי, הושכרו 3 חנויות בשטח של 103 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כוללים של כ-22,000 ₪, משקף דמ"ש חודשיים של כ-215 ₪/חודש.

(ח) שומה מכרעת 2017 - בהתאם לשומה מכרעת לחלקה 117 גוש 6921, שדי רוטשילד 29 פינת אלנבי 116 תל אביב שנערכה ע"י השמאי מכריע בועז קוט, מושכר שטח מסחרי של 113 מ"ר המשמש כמסעדה בקומת הקרקע + 125 מ"ר בקומה א' עבור מסעדה תמורת סכום של 42,000 ₪ + מע"מ (משקף 176 ₪/מ"ר בממוצע או לחילופין כ-209 ₪/מ"ר אקו' (לפי מקדם של 0.7 לשטח שבקומה א').

(ט) נתוני סקר 'CBRE' לשטחי מסחר

בהתאם לסקר שוק של חברת 'CBRE' לרבעון השני לשנת 2020, הסוקר את שוק המשרדים והמסחר בעיר תל אביב-יפו, ובהתייחס לשימושי מסחר, עולה כדלקמן:

דמ"ש חודשיים למ"ר: 176 ₪

שיעור תפוסה: 94%

הערה - הסקר מתייחס לשוק המסחר בעיר תל אביב-יפו בכללותה, ללא אבחנה בין אזורי תעסוקה בעיר.



8.5 נתוני השוואה למלונאות

8.5.1 עסקאות מכר

- (א) בהתאם לדיוח באתר "כלכליסט" מיום 20/10/2020, נרכש מלון "גילגל" ברחוב נס ציונה 7 בתל אביב, תמורת סכום של כ-64 מיליון ₪. המלון כולל כ-50 חדרים בשטח כולל של כ-2,000 מ"ר (40 מ"ר/חדר בממוצע). מחיר העסקה משקף שווי של כ-1.28 מיליון ₪/חדר.
- (ב) בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 5/9/2019, חברת אפריקה ישראל רכשה את מלון "port TLV" הממוקם ברחוב יורדי הסירה בתמורה לסך של 60 מ' ₪. המלון נמצא בשלבי בניה, ממותג כמלון בוטיק, וצפוי לכלול 39 דירות יוקרה ו-44 חדרי מלון ומסחר. בהתאם לפרסום, העסקה הינה בהתייחס למרכיב המלונאי בלבד, כך שמחיר התמורה מגלם סך של כ-1.36 ₪ לחדר מלונאי בממוצע.
- (ג) בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 3/4/2019, חברת המלונות אפריקה ישראל רכשה את מלון הבוטיק "אינדיגו" הממוקם ברחוב אהליאב 5, מתחם הבורסה ברמת גן. המלון שנפתח לפני כ-4 שנים ומשרת בעיקר אנשי עסקים כולל 92 חדרים ונמכר בתמורה של כ-115 מיליון ₪. העסקה משקפת כ-1.25 מיליון ₪ לחדר.
- (ד) בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 25/2/2019, מלון "ג'קוב סמואל" הכולל 22 חדרים + מסעדה הממוקם ברחוב ארלוזורוב 19 פינת דיזנגוף 197, נמכר בתמורה של כ-45 מיליון ₪ בעסקת מניות. בניכוי החלק המיוחס למסעדה כ-10.8 מיליון ₪, משקף מחיר של כ-1.55 מיליון ₪ לחדר.

8.5.2 נתוני הסכמי שכירות ודמ"ש לשימוש מלונאות

- (א) בחודש 6/2019 נחתם הסכם שכירות עבור מלון מתוכנן במתחם הבית הסקוטי, יפת 52, תל אביב, בהשקעת הבעלים. חברת סלינה מתכננת להקים במתחם מלון שיכלול כ-74 חדרים בשטח ממוצע של כ-18 מ"ר נטו ותשלם 5 מיליון ₪ בשנה, ללא קשר למחזור ההכנסות, לתקופת שכירות של כ-21 שנה. הני"ל מבטא כ-1.04 מיליון ₪ לחדר לפי שעור היוון של כ-6.5%.
- (ב) עפ"י מידע הקיים במשרדנו, מבנה לשימור הממוקם בנחלת בנימין הכולל שתי קומות טיפוסיות מעל ק"ק, גלריה וקומת מרתף, בשטח כולל של כ-1,300 מ"ר, מושכר בשלמותו לשימושי מלונאות עפ"י חוזה ארוך טווח משנת 2017 לפי דמ"ש חודשיים של 165 ₪/מ"ר (בהתאם לחשבונית לחודש 12/2018 אשר הוצגה בפנינו).
- (ג) בפסיקת השמאי המכריע, אייל יצחקי, למועד הקובע 11/04/2018, בעניין ההשבחה שחלה בנכס הבנוי בחלקה 38 בגוש 6937, רח' יבנה 32, בעקבות אישור שימוש חורג ממשרדים ומסחר לבית מלון "טאון האוס" בן 19 חדרים בבניין בשטח של כ-618 מ"ר ברוטו עילי, צוינו דמי השכירות המתקבלים בפועל בנכס (נכון למועד 06/2018), המשקפים דמ"ש של 127 ₪/מ"ר ברוטו.



8.6 קביעת ערכי שווי למ"ר מבונה

בהתייחס לעסקה שנערכה במתחם בל"ל ולנתוני השוואה נוספים, נקבעו על ידינו ערכי שווי למ"ר מבונה לשימושים השונים, כדלקמן:

למגורים	- 27,500 ₪/מ"ר מבונה לקומות מגורים בקומות עליונות של מגדל עם שימושים מעורבים.
למשרדים	- 5,000 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.
למלונאות	- 10,000 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.
למסחר	- 17,250 ₪/מ"ר עיקרי.

הערה לעניין שווי משרדים:

משבר נגיף הקורונה פרץ ברבעון הראשון של שנת 2020. כידוע, משבר הקורונה ורמת התחלואה הגבוהה הביאה להטלת מגבלות חסרות תקדים על האוכלוסייה בארץ ובעולם ולפגיעה בפעילות הכלכלית במרבית הענפים אך ברמות שונות ומשתנות. ביחס לשטחי משרדים, עפ"י סקירת אינטר ישראל מחודש ינואר 2021, ניכרת יציבות או ירידות מינוריות בחלק מהערים (באזור הצפון, ירושלים, באר שבע, פתח תקווה, הרצליה פיתוח, נס ציונה, רחובות) וירידות קלות בערים אחרות (נתניה, הוד השרון) אולם באזורי המע"ר בתל אביב מציג הסקר ירידה בדמי השכירות לצד ירידות מינוריות בשיעורי התפוסה¹⁷. יחד עם זאת ידוע לנו כי גם בתל אביב קיימת שונות בין בנייני המשרדים והשפעת הקורונה תלויה במשתנים נוספים (אופי הבניין, זהות השוכרים, תקופת החוזים וכו'). מכאן שההשלכות של משבר הקורונה נבחנו על ידינו באופן נקודתי בהתאם להשפעות והשינויים שניכרו בפועל בנכס הנדון במהלך שנת 2020 ועד המועד הקובע, תוך התייחסות לסיכון ואי ודאות לגבי משך תקופת המשבר.

לאור האמור לעיל, בהתייחס לעובדה כי הנכס נשוא השומה מהווה במהותו פרויקט להקמת מגדל מעורב לשימושי תעסוקה, מלונאות ומגורים אשר בנייתו צפויה להימשך מספר שנים, כמו גם בהתייחס לעסקת שנערכה במתחם בל"ל בסמוך למועד הקובע לחוות הדעת ובהתייחס לעסקת מכר לשטחי משרדים בנויים בפרויקט "רוטשילד 1", נקבע על ידינו שווי מ"ר מבונה למשרדים בנשוא השומה לסך שבגבולות 5,000 ₪ למ"ר מבונה שהינו השווי הראוי בנכס נשוא השומה ומגלם את מאפייניו הספציפיים של הנכס הנדון.

¹⁷ סקר נת"מ מצביע על שיעור תפוסה של 98.22% לחציון השני של שנת 2020, סקר CBRE מצביע על שיעור תפוסה של 93% ברבעון שני של שנת 2020.



9. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס שבנדון, הבאנו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

9.1. נשוא השומה- מגרש מס' 2 הכלול במתחם ב' עפ"י תב"ע תא/מק/3992, פינת הרחובות דרך יפו 31-23 וגת רימון 16-6, דרום העיר תל אביב.

9.2. מיקום הנכס ואופי הסביבה - מתחם המע"ר של תל אביב המאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים. בצמוד למתחם מצפון תואי הרכבת הקלה, ומעברו מתחם בנק לאומי ורחוב יהודה הלוי. בסמוך מצפון (כ-230 מ') רחוב רוטשילד, כמו גם מיקום בסמיכות למתחם "שוק לוינסקי" המהווה מוקד בילוי ופנאי.

9.3. שטח קרקע נשוא השומה והבינוי בתחומי- שטח מגרש מס' 2 הינו כ- 2,816 מ"ר, בתחומי בנויים מבנים המיועדים להריסה. בתכנון הקמת פרויקט משולב של מגורים, מסחר ותעסוקה (לאחר אישור תב"ע מפורטת על בסיס תכנית תא/5000).

9.4. מצב תכנוני - הובא בחשבון כי עפ"י תכנית מאושרת, טרם אישור תכנית תא/5000, ניתן להקים בתחום המגרש מגדל בשימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומגורים בקומות עליונות, ברח"ק של 6.42. תכנית תא/5000 מייצגת את הקרקע לאזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים בניצול רח"ק בסיסי של 4.2 ורח"ק מקסימאלי של 12.8. הוצגה בפנינו פרוגרמה תכנונית לניצול והתפלגות זכויות הבניה במתחם לניצול רח"ק 12.8 (כמפורט בסעיף 5.5.3, כמו כן ראה מסמך אדריכל המצורף כנספח). עסקה אחרונה שבוצעה במתחם בל"ל, לקרקע בייעוד זהה, נערכה בהתייחס לניצול רח"ק של 12.8. לפיכך ולאור הקידום בתכנון הנקודתי במתחם, נערך אומדן שווי הנכס על בסיס פרוגרמה לניצול רח"ק של 12.8 (ראה סעיף 5.5.3).

9.5. מצב משפטי- בעלות פרטית. המבנים במתחם מושכרים בשכירות חופשית לתקופות קצרות עם סעיף פינני מוקדם. בהתאם לכתבי התחייבות, היזם יישא בעלות סכום מימון של כ-3.5 מ' ₪ ובמטלה ציבורית של הקמת שטח בנוי בהיקף של 850 מ"ר ברוטו לשימוש ציבורי והפרשת רצועת קרקע לצורך הרחבת דרך גת רימון (כמפורט בסעיף 6.3). יובהר כי בהתאם לפרוגרמה לניצול זכויות לפי רח"ק 12.8 שטח מוקצה לטובת מטלה ציבורית הינו 1,320 מ"ר + חניות לפי יחס של 1:100. בהתאם להסכם המכר קיימת התחייבות של הרוכש להציב ולשאת בעלות התקנה ותחזוקה של שלט הנושא את השם "ניבה- NIBA" וקיר הנצחה בלובי הבניין.



9.6. קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שוים של נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגי השונים - באם קיים).

9.7. אומדן השווי נערך בהתבסס על פוטנציאל זכויות בניה על בסיס תב"ע בהכנה (עברה פורום מהנדס העיר, כמפורט בסעיף 5.2) התואמת להוראות תכנית המתאר תא/5000, כשהובא בחשבון ניכוי תשלום היטל השבחה צפוי ודחייה עד לאישור תכנית כאמור.

אומדן השווי לשימושים השונים במתחם, נערך עפ"י גישת ההשוואה בהתייחס בהתייחס לעסקאות מתחם בל"ל הממוקם בסמוך לנשוא השומה ונערכה במועד סמוך למועד הקובע כמו גם בהתייחס לעסקאות השוואה לקרקעות לשימושי מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות בסביבה הקרובה וברחבי העיר תל-אביב, בביצוע התאמות נדרשות, כמו גם בהתייחס לניתוח בגישת השווי השיורי ממחירי מכירה ודמ"ש מבוקשים לשטחי משרדים/מגורים בסביבה הקרובה, כאינדיקציה לבחינת סבירות שווי קרקע למ"ר מבונה לשימושים השונים.

להלן גורמים ושיקולים ספציפיים:

9.7.1 הובא בחשבון שטחים לשיווק עפ"י פרוגרמה לניצול זכויות הבניה במתחם לפי רח"ק 12.8, כמפורט בסעיף 5.5.3.

9.7.2 הובא בחשבון באומדן השווי ניכוי עלויות הריסת בינוי קיים, ודחיה נדרשת למימוש הזכויות.

9.7.3 הובא בחשבון כי דירות המגורים במגדל המתוכנן ייהנו מנוף פנורמי לים התיכון ולגוש דן (הובא בחשבון כי דירות המגורים מחד ימוקמו בקומות העליונות של המגדל, מאידך ימוקמו במגדל הכולל שימושים מעורבים של משרדים / מלונאות בקומות תחתונות). הובא בחשבון שווי ממוצע המגלם תוספת בגין מיקום בקומות גבוהות במגדל של כ-34 קומות.



- 9.7.4 הובא בחשבון בקביעת שווי לשימושים השונים נגישות נוחה ומהירה למתחם, בין היתר, לאור תוואי הרק"ל בצמוד מצפון.
- 9.7.5 הובא בחשבון ניכוי עלות בנית שטח ציבורי צפוי לעירייה וחניות שיוצמדו לשטח זה. כמו כן, הובא בחשבון ניכוי עלות השתתפות בסכום המימון, כמפורט בסעיף 6.3.2.
- יובהר כי בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה, סכום המימון יקוזז מעלות המטלה הציבורית, אולם היות וטרם נחתם הסכם לעניין המטלות הציבוריות בתכנית לניצול זכויות לפי רח"ק 12.8, מטעמי שמרנות, הובא בחשבון ניכוי סכום זה מאומדן השווי.
- 9.7.6 נתוני ההשוואה לקרקעות, כמפורט בסעיף 8.1 ובייחוד לעסקת מתחם בל"ל הסמוך אשר נערכה בסמוך למועד הקובע לחוות הדעת, מגלם הפחתה לגודל לפיכך, באומדן השווי לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת להיקף ופריסת מכירות.
- 9.7.7 הובא בחשבון ניכוי עלויות הריסת הבינוי הקיים וניכוי עלות תחזוקה לצמיתות של שלט "ניבה-NIBA", כמו גם ניכוי עלות הקמת קיר הנצחה.
- 9.7.8 באומדן השווי הובא בחשבון בתקופת הביניים היוון תקבולי דמ"ש על בסיס כרטסת הכנסות.
- 9.7.9 נתוני השוואה, ראה פרק 8.
- 9.8 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.



10. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.



11. תחשיב שומה

11.1 ריכוז שטחים לשיווק ומטלה ציבורית

סוג	שטח במ"ר	הערות
מסחר	300	שטח עיקרי
מגורים	5,600	שטח פלדלת
מלונאות	12,200	שטח ברוטו
משרדים	11,200	שטח ברוטו
מטלה ציבורית	1,320	בנוסף 13 חניות

11.2 תחשיב

סוג	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה/ עלות בניית שטח ציבורי	סה"כ בש"ח	הערות
מסחר	300	17,250 ₪	5,175,000 ₪	
מגורים	5,600	27,500 ₪	154,000,000 ₪	קומות עליונות במגדל
מלונאות	12,200	10,000 ₪	122,000,000 ₪	
משרדים	11,200	5,000 ₪	56,000,000 ₪	
סה"כ שווי גולמי				
			337,200,000 ₪	
מטלה ציבורית- משרדים	1,320	9,000 ₪	-11,880,000 ₪	
מטלה ציבורית- חניות	13	120,000 ₪	-1,560,000 ₪	
ניכוי פיתוח שצ"פ (הסכם מימון עם העיריה)				
			-3,520,000 ₪	
ניכוי עלויות הריסה				
			-2,000,000 ₪	
ניכוי התחייבות בהסכם כלפי ניבה (שלט + קיר הנצחה)				
			-100,000 ₪	
שווי למועד אישור תכנית				
			318,100,000 ₪	
ניכוי היטל השבחה צפוי				
			-81,100,000 ₪	אומדנה בלבד
סה"כ שווי כזמין לבניה				
			237,000,000 ₪	
שווי לאחר דחיה לאישור תכנית				
	0.87		207,005,000 ₪	n=2, i=7%
תוספת תקבולי ביניים				
			3,490,000 ₪	סה"כ הכנסה שנתיית משכ"ד עפ"י כרטסת לשנת 2020 - 1,951,050 ₪
סה"כ שווי הזכויות בנכס, במעוגל				
			210,500,000 ₪	



12. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברות במקרקעין נכון ליום 31/12/20, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן רווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאי בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום שבגבולות **210,500,000 ₪ + מע"מ**.

12.1. משבר נגיף הקורונה - משבר נגיף הקורונה פרץ ברבעון הראשון של שנת 2020.

כידוע, משבר הקורונה ורמת התחלואה הגבוהה הביאה להטלת מגבלות חסרות תקדים על האוכלוסייה בארץ ובעולם ולפגיעה בפעילות הכלכלית במרבית הענפים אך ברמות שונות ומשתנות. כך למשל נכסים מסחריים הכוללים חנויות ביגוד, מסעדות וכדומה נפגעו יותר בשל פעילות כלכלית נמוכה ואילו ההשפעה על נכסי תעשייה ולוגיסטיקה מועטה, אם בכלל.

ביחס לשטחי משרדים, עפ"י סקירת אינטר ישראל מחודש ינואר 2021, ניכרת יציבות או ירידות מינוריות בחלק מהערים (באזור הצפון, ירושלים, באר שבע, פתח תקווה, הרצליה פיתוח, נס ציונה, רחובות) וירידות קלות בערים אחרות (נתניה, הוד השרון) אולם באזורי המערב בתל אביב מציג הסקר ירידה בדמי השכירות לצד ירידות מינוריות בשיעורי התפוסה¹⁸.

יחד עם זאת ידוע לנו כי גם בתל אביב קיימת שונות בין בנייני המשרדים והשפעת הקורונה תלויה במשתנים נוספים (אופי הבניין, זהות השוכרים, תקופת החוזים וכו').

מכאן שההשלכות של משבר הקורונה נבחנו על ידינו באופן נקודתי בהתאם להשפעות והשינויים שניכרו בפועל בנכס הנדון במהלך שנת 2020 ועד המועד הקובע, תוך התייחסות לסיכון ואי ודאות לגבי משך תקופת המשבר.

12.2. במתחם הקרקע פעל בעבר מפעל טקסטיל, כשכיום במבנים הקיימים שימושי מסחר/ מגורים/ אחסנה/ משרדים. אומדן השווי אינו מביא בחשבון הפחתה בגין זיהום קרקע (ככל שקיימת).

12.3. ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו (30/09/2020) בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, בסך של 17,696 אלפי ש"ח.

12.4. בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.

¹⁸ סקר נת"מ מצביע על שיעור תפוסה של 98.22% לחציון השני של שנת 2020, סקר CBRE מצביע על שיעור תפוסה של 93% ברבעון שני של שנת 2020.



12.5. חוות דעת זו נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

12.6. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

לוטה: מסמך אדריכל לעניין ניצול זכויות הבניה עפ"י תכנית תא/5000 (2 עמודים)
סטטוס תכנוני (1 עמוד)

בכבוד רב,

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



פרוגרמת תכנון ראשונית- משה צור

8256
23/02/2021

לכבוד :

הנידון: פרוגרמה לפרויקט מתחם ניבה, תל אביב

פרוגרמות תכנון בהתבסס על תא/5000, מגרש 2 ע"פ תוכנית תא/מק/3992 (מתחם ב' לפי תוכנית 3419)

משרדנו מטפל בהכנת תוכנית מפורטת למתחם הנדון. התוכנית היתה בדיון בפורום מהנדס העיר ועומדת בפני דיון בוועדה.

להלן הזכויות שהוצגו בפורום, יתכנו שינויים עד מועד הכניסה לוועדה בהתאם להחלטות העירייה בקשר לשטחי הציבור במתחם.

מנצ' יוסף

משה צור

סוג	פרוט (מ"ר)	הערות
שטח מגרש (מתחם ב')	2,816	לפי תב"ע תא/3992
שטח מגרש לאחר הפרשת שטח לשצ"פ	2,572	
רח"ק	12.8	
סה"כ שטח ברוטו	32,921	
ניכוי מטלה ציבורית (שטח ברוטו)	1,320	תלוי סיכום עם העירייה
יתר שטח לשימושי מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	31,601	

סעיף	פרוט	הערות
סה"כ שטח מגורים ברוטו במ"ר	כ- 7,900	25% משטח ברוטו בניכוי שטח ציבורי
סה"כ קומות מגורים	10	
שטח קומת מגורים ברוטו במ"ר	770	
שטח עיקרי מגורים	כ- 5600	
סה"כ תכסית קומת קרקע במ"ר	1,722	70% תכסית – בדיון מול העירייה
שטח מסחרי נטו בקומת קרקע במ"ר	300	
סה"כ שטח משרדים עילי, במ"ר	11,200	

משה צור – אדריכלים, בוני ערים בע"מ
ת"א, רח' נמל תל-אביב 36, מיקוד 63506
טל. 03 5450500, פקס. 03 5450505
חיפה, רח' דישראל 54, מיקוד 34334
טל. 04-8305100, פקס. 04-8305105
office@mz-a.com





	10	סה"כ קומות משרדים
	1,200	שטח קומה ממוצעת ברוטו במ"ר
	12,200	סה"כ שטח מלון עילי במ"ר
	12	סה"כ קומות מלון
	930	שטח קומה ממוצעת ברוטו במ"ר
המגדל יכלול קומת קרקע+ קומה ציבורית + 10 קומות משרדים, 12 קומות מלון ו 10 קומות מגורים + שתי קומות טכניות	36	סה"כ קומות

מנצי נח קני

משה צור

בברכה,
משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

משה צור – אדריכלים, בוני ערים בע"מ
ת"א, רח' נמל תל-אביב 36, מיקוד 63506
טל. 03 5450500, פקס. 03 5450505
חיפה, רח' דישראל 54, מיקוד 34334
טל. 04-8305100, פקס. 04-8305105
office@mz-a.com





סטטוס תכנוני:

שלום רב.
תב"ע למגרש 2 של חברת YBOX בגת רימון, ניבה מקודמת ע"י משרדנו בהתאם לתא 5000 ולמדיניות המעודכנת לאזור זה.
בתאריך 14.2.2021 עברנו פורום מהנדס עיר שם הוצג הפרויקט במתכונתו הסופי על פי רח"ק מקסימלי של 12.8.
מצורף סיכום.
הפרויקט עבר פורום מהנדס עיר בהצלחה ואנו ממתינים לדיון בועדה המקומית שלפניו יש לסכם נושאים הקשורים למטלות יזם ושטחי ציבור.
כפי שציינתי, הפרויקט שיועלה לאישור הועדה הינו פרויקט שתואם את תכנית המתאר של תל אביב ותואם את המדיניות המעודכנת למתחם המסילה והוא אמור להיות מאושר כפי שיוצג.
מנדי.

Mendi Rotbard
Partner
Moshe Zur Architects LTD
Tel-972-3-5450500
Fax-972-3-5450505
mendi@mz-a.com

