מהדרין בערבון מוגבל

דוח תקופתי

לשנת 2019

מהדרין בערבון מוגבל

תיאור עסקי התאגיד

מהדרין בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2019

מספר החברה ברשם:	520018482
כתובת:	מתחם "מבנה" בארות יצחק 6090500
טלפון:	03-9371301
פקסימיליה:	03-9371303
כתובת דואר אלקטרוני:	amaliao@mtex.co.il
תאריך המאזן:	31 בדצמבר 2019
תאריך הדוח:	27 באפריל 2020

פרק א' – תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו 5
1.1 כללי 5
1.2 מבנה ההחזקות של החברה 6
2. תחומי הפעילות של הקבוצה 7
3. השקעות בהון החברה, עסקאות במניותיה וחלוקת דיבידנדים 7
4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד 8
5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד..... 9
6. תחום החקלאות 10
6.1 מידע כללי על התחום 10
6.2 מוצרים ושירותים 16
6.3 פילוח הכנסות ממכירת מוצרים ושירותים 17
6.4 לקוחות 17
6.5 שיווק והפצה בתחום החקלאות 20
6.6 תחרות 24
6.7 עונתיות 28
6.8 כושר ייצור 29
6.9 נכסים לא מוחשיים בתחום החקלאות 29
6.10 חומרי גלם וספקים בתחום החקלאות 29
6.11 סיכונים סביבתיים בתחום החקלאות ודרכי ניהולם 31
6.12 מגבלות, חקיקה, תקינה, אילוצים ופקוח על פעילות הקבוצה בתחום החקלאות..... 34
6.13 הסכמי שיתוף פעולה 35
6.14 מידע כספי לגבי מכירת תוצרת חקלאית לפי אזורים גיאוגרפיים..... 36
6.15 דיון בגורמי סיכון בתחום החקלאות..... 36
7. תחום הנכסים המניבים 40
7.1 מידע כללי על התחום 40
7.2 תחרות 42
7.3 מגבלות ופקוח על פעילות התאגיד 42
7.4 דיון בגורמי סיכון 42

7.5 תמצית התוצאות 43

7.6 פילוח ברמת הפעילות בכללותה 43

8. תחום בתי הקירור 47

8.1 מידע כללי על תחום הפעילות 47

8.2 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים 49

8.3 לקוחות 49

8.4 תחרות בתחום בתי הקירור 49

8.5 סיכונים סביבתיים בתחום בתי הקירור ודרכי ניהולם 49

8.6 מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום בתי הקירור 50

8.7 דיון בגורמי סיכון בתחום בתי הקירור 50

9. תחום המים 51

9.1 מידע כללי 51

9.2 לקוחות 52

9.3 כושר ייצור 53

9.4 מגבלות ופיקוח על הפעילות בתחום המים..... 53

9.5 סיכונים סביבתיים בתחום המים ודרכי ניהולם..... 54

10. רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים 54

10.1 מטעי הקבוצה..... 54

10.2 שינוי ייעוד ועסקאות נדל"ן..... 55

10.3 בתי האריזה של הקבוצה..... 58

10.4 מבנים מסחריים- בתי הקירור של הקבוצה..... 59

11. נכסים בלתי מוחשיים 59

12. הון אנושי 60

12.1 מבנה ארגוני..... 60

12.2 מצבת העובדים..... 60

12.3 הסכמי העסקה..... 60

12.4 עובדי קבלני כוח אדם..... 61

12.5 עובדים זרים ועובדי שטחי יש"ע..... 61

12.6 השקעות הקבוצה באימונים והדרכה..... 62

12.7 תכנית תגמול לעובדים..... 62

12.8 מידע על קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה..... 62
12.9 תיאור שינויים מבניים..... 63
12.10 שיפוי, פטור וביטוח נושאי משרה..... 63
12.11 תלות בעובדים..... 63
13. הון חוזר 63
14. מימון 63
14.1 כללי..... 64
14.2 אשראי בר דיווח..... 65
14.3 שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית 69
14.4 מגבלות אשראי החלות על הקבוצה 69
14.5 מסגרות אשראי 70
14.6 הסכם פקטורינג 70
15. מיסוי 70
16. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה 70
16.1 חוקי עבודה..... 70
16.2 מתחמים מועדפים לדיור והחלטות 1469 ו - 1470 (יולי 2016) של רמ"י 71
17. הליכים משפטיים 71
18 יעדים ואסטרטגיה עסקית 71
18.1 תחום החקלאות 71
18.2 פעילות שיווקית בינלאומית..... 72

פרק 1 – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1. כללי

מהדרין בע"מ ("**החברה**" או "**מהדרין**") התאגדה בישראל ביום 27 במרץ 1951 כחברה ציבורית. בשנת 1963 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**").

עד ליום 18 בספטמבר 2019, בעלי המניות העיקריים של החברה, שהיוו גם את בעלי השליטה בחברה, היו החברה לנכסים ולבנין בע"מ ("**נכסים ובנין**") והפניקס אחזקות בע"מ ("**הפניקס**"), אשר למיטב ידיעת החברה היו קשורות ביניהן בהסכם בקשר להחזקותיהן במניות החברה ("**הסכם בעלי המניות**").

ביום 18 בספטמבר 2019, בוצעה חלוקת כל מניות החברה שהוחזקו (בעקיפין) על ידי הפניקס, כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה, כמפורט בסעיף 3.1 להלן, בעקבות כך פקע הסכם בעלי המניות, ובכך הסתיימה השליטה המשותפת של הפניקס ונכסים ובנין בחברה.

ביום 10 בדצמבר 2019 בוצעה חלוקת כל מניות החברה שהוחזקו, במישרין ובעקיפין, על ידי נכסים ובנין, כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה, כמפורט בסעיף 3.2 להלן, ובעקבות כך נכסים ובנין חדלה מלהיות בעלת השליטה בחברה.

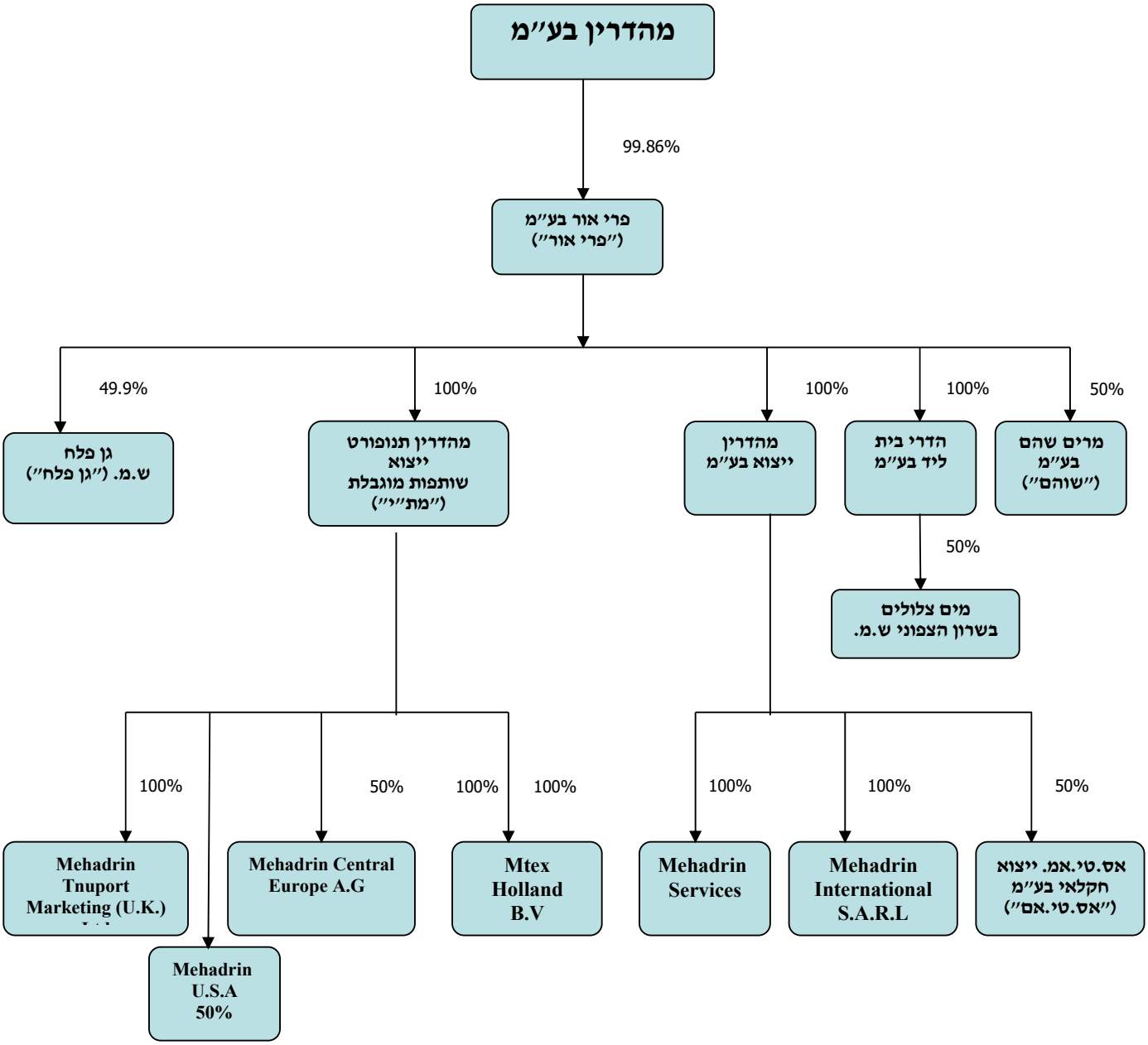
בהתאם, באותו מועד, החברה חדלה להיות חברת שכבה שנייה (ואף אינה חברת שכבה ראשונה) ותאגיד ריאלי משמעותי, כמשמעות מונחים אלה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות תשע"ד-2013.

במהלך חודשים ינואר ופברואר 2020, חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("**דסק"ש**"), בעלת עניין בחברה, רכשה בבורסה מניות נוספות של החברה. ביום 10 במרץ 2020 לאחר שדסק"ש רכשה מניות נוספות של החברה ושיעור החזקתה הכולל עומד על 40.2% מהון מניות החברה, הודיעו דסק"ש והחברה כי לאחר הרכישה, דסק"ש הפכה להיות בעלת שליטה בחברה.

לפרטים נוספים אודות השליטה בחברה ראה חלק ד' (תקנה 21א) ולפרטים אודות בעלי העניין בחברה ראה חלק ד' (תקנה 24).

1.2. **<u>מבנה ההחזקות של החברה</u>**

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה במועד הדוח:



לחברה החזקות בחברות ושותפויות נוספות, שאינן פעילות או שאינן מהותיות לפעילותה. לפירוט מלא של החברות המוחזקות ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019 המהווים חלק מדוח זה ("**הדוחות הכספיים המאוחדים**").

החברה והחברות המוחזקות על ידה אשר דוחותיהן מאוחדים יחד עם דוחותיה הכספיים של מהדרין, ייקראו ביחד: "**הקבוצה**".

2. <u>תחומי הפעילות של הקבוצה</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, פועלת הקבוצה בארבעה תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, כדלקמן:

2.1. **<u>תחום החקלאות</u>**- תחום החקלאות מהווה את עיקר פעילות הקבוצה, וכולל עיבוד פרדסים ומטעי פרי ואחזקתם, באמצעות פרי אור וגן פלח, אריזה ושיווק פרי בארץ ובחו"ל, באמצעות מת"י, ייצוא ושיווק של ירקות, באמצעות אס.טי.אם וכן ייצוא, אריזה ושיווק של פירות (מנגו, רימונים, אור) באמצעות שותם. **עונת הפרי אינה תואמת את השנה הקלנדרית והיא מתחילה בחודש יולי ונמשכת עד לחודש יוני בשנה העוקבת** ("**העונה**"). כך, תקופת הדוח הנוכחית כוללת את מרביתה של עונת הפרי 2018/2019 ותחילתה של עונת הפרי 2019/2020. לפירוט בעניין תחום החקלאות ראה סעיף 6 להלן.

2.2. **<u>תחום נכסים מניבים</u>**- הקבוצה מחזיקה שטחים ומבנים לצורך השכרתם ללקוחות שונים, ובכלל זה שטחים המיועדים לסככות, אריזה ואחסנה, משרדים ולהעמדת מתקנים ואנטנות סלולריות. ליום 31 בדצמבר 2019 מחזיקה הקבוצה, באמצעות החברה ופרי אור, בכ- 44,500 מ"ר של שטחים מניבים, רובם המכריע בשימוש הקבוצה וכ- 4,200 מ"ר הושכרו לצדדים שלישיים לפירוט בעניין תחום הנכסים המניבים ראה סעיף 0 להלן.

2.3. **<u>תחום בתי קירור</u>**- הקבוצה מספקת למת"י וללקוחות אחרים שירותי אחסון בצינון של פירות, ירקות, מוצרי חלב ומוצרים בהקפאה, כגון רכזי מיצים, ירקות קפואים, בשר ודגים, וזאת באמצעות עשרה אתרי קירור ברחבי הארץ (בין בבעלותה ובין שלא). לפירוט בעניין תחום בתי הקירור ראה סעיף 8 להלן.

2.4. **<u>תחום המים</u>**- הקבוצה מספקת לפרדסים שבבעלותה וללקוחות חיצוניים מים להשקיה שנשאבים מבארות של החברה ("**מקורות המים העצמאיים**") וממקורות מים חיצוניים, כדוגמת מפעלי קולחין מקומיים וממקורות חברת המים בע"מ ("**מקורות**" ו- "**מקורות המים החיצוניים**", בהתאמה). בנוסף, חיברה הקבוצה למערכת הארצית שלוש בארות לאספקת מים לשתייה ומעניקה למקורות שירותי שאיבת מים לשתייה בהתאם להנחיות רשות המים מדי שנה. לפירוט נוסף בעניין תחום המים ראה סעיף 0 להלן.

3. <u>השקעות בהון החברה, עסקאות במניותיה וחלוקת דיבידנדים</u>

3.1 ביום 18 בספטמבר 2019 חולקו כל מניות החברה שהוחזקו בעקיפין על ידי הפניקס, והיוו כ- 41.42% מהון מניות החברה, כדיבידנד בעין לבעלי מניות הפניקס (בסעיף זה: "**החלוקה**"). על פי דיווחי הפניקס, שווי החלוקה היה בהיקף כולל של 208,638,225 ש"ח.

3.2 ביום 10 בדצמבר 2019 חולקו כל מניות החברה המוחזקות, במישרין ובעקיפין, על ידי נכסים ובנין, והיוו כ- 45.62% מהון מניות החברה, כדיבידנד בעין לבעלי מניות נכסים ובנין (בסעיף זה: "**החלוקה**"). על פי דיווחי נכסים ובנין, ממוצע שערי הנעילה של מניות החברה בשלושת ימי המסחר שקדמו ליום החלוקה בפועל, הינו 12,863 אג'.

3.3 לפרטים אודות דיבידנד שחילקה החברה ביום 27 ביוני 2018, ראה נספח נתונים נוספים לדוחות על השינויים בהון מאוחדים.

3.4 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה, ליום 31 בדצמבר 2019, עומדת על סך 480,863 אלפי ש"ח.

3.1 לפירוט אודות מגבלות על יכולת החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, ראה סעיף 14.2 להלן.

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

4.1. נתונים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של הקבוצה, בחלוקה לפי תחומי פעילות, לשנים 2017-2019 (באלפי ש"ח)

שנת 2019

	חקלאות	נכסים מניבים	בתי קירור	מים	התאמות למאוחד**	מאוחד
סך הכנסות						
מחיצוניים	1,220,634	4,469	42,370	20,457		1,287,930
מתחומי פעילות אחרים בקבוצה			33,127		(33,127)	
סה"כ	1,220,634	4,469	75,497	20,457	(33,127)	1,287,930
סך עלויות מיוחסות						
משתנות	1,101,285		32,832	12,144		1,146,261
קבועות	104,850	1,212	27,761	2,515		136,338
עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה	33,127				(33,127)	
סה"כ	1,239,262	1,212	60,593	14,659	(33,127)	1,282,599
רווח גולמי	(18,628)	3,257	14,904	5,798		5,331
הכנסות מיוחסות		27,159				27,159
הכנסות אחרות						31,225
הוצאות הנהלה וכלליות						(26,807)
רווח מפעולות רגילות						36,908
מיוחס לבעלים של החברה האם						36,866
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה						42
נכסים	1,095,031	12,422	78,365	172,070		1,357,888
התחייבויות	385,732	38	4,297	413,155		803,222

שנת 2018

	חקלאות	נכסים מניבים	בתי קירור	מים	התאמות למאוחד**	מאוחד
סך הכנסות						
מחיצוניים	1,260,287	6,539	40,763	23,415	-	1,331,004
מתחומי פעילות אחרים בקבוצה	-	-	31,695	-	(31,695)	-
סה"כ	1,260,287	6,539	72,458	23,415	(31,695)	1,331,004
סך עלויות מיוחסות						
משתנות	1,129,633	-	24,210	13,375	-	1,167,218
קבועות	*97,892	1,561	33,675	2,575		*135,703
עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה	31,695	-	-	-	(31,695)	-
סה"כ	*1,259,220	1,561	57,885	15,950	(31,695)	*1,302,921
רווח גולמי	*1,067	4,978	14,573	7,465	-	*28,083
הכנסות מיוחסות	-	17,441	-	-	-	17,441
הכנסות אחרות	-	-	-	-	-	32,428
הוצאות הנהלה וכלליות	-	-	-	-	-	(23,101)*
רווח מפעולות רגילות	-	-	-	-	-	*54,851
מיוחס לבעלים של החברה האם	-	-	-	-	-	*54,780
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	71
נכסים	1,011,590	96,787	79,337	117,398	-	1,305,112
התחייבויות	303,783	38	5,146	452,150	-	761,117

שנת 2017

	חקלאות	נכסים מניבים	בתי קירור	מים	התאמות למאוחד**	מאוחד
סך הכנסות						
מחיצוניים	1,391,774	7,415	41,454	24,204	-	1,464,847
מתחומי פעילות אחרים בקבוצה	-	-	29,745	-	(29,745)	-
סה"כ	1,391,774	7,415	71,199	24,204	(29,745)	1,464,847
סך עלויות מיוחסות						
משתנות	1,248,811	-	21,858	14,135	-	1,284,804
קבועות	85,283	1,586	32,006	2,819	-	121,694
עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה	29,745	-	-	-	(29,745)	-
סה"כ	1,363,839	1,586	53,864	16,954	(29,745)	1,406,498
רווח גולמי	27,935	5,829	17,335	7,250	-	58,349
הכנסות מיוחסות	-	11,373	-	-	-	11,373
הכנסות אחרות	-	-	-	-	-	36,775
הוצאות הנהלה וכלליות	-	-	-	-	-	(23,254)
רווח מפעולות רגילות	-	-	-	-	-	83,243
מיוחס לבעלים של החברה האם	-	-	-	-	-	83,142
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	101
נכסים	992,817	106,695	74,684	164,803	-	1,338,999
התחייבויות	304,680	38	5,260	504,556	-	814,534

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

** סעיף "ההתאמות למאוחד" כולל הכנסות שנמצאות בתחום פעילות אחד ומהוות הוצאות בתחום פעילות אחר, ולכן בעת האיחוד יש לקזז פעילות זו. ההתאמות הן בעיקר במתן שירותי קירור והשכרת בתי אריזה למערכת החקלאית, המהווים הכנסות בתחום בתי הקירור ובתחום הנכסים המניבים, מצד אחד, והוצאות בתחום החקלאות, מצד שני. לא הוצג רווח תפעולי בחלוקה לכל תחום פעילות משום שלא ניתן לחלק את הוצאות ההנהלה וכלליות לפי תחומים אלה.

4.2. התפתחויות הנתונים

לניתוח התפתחויות הנתונים כאמור בסעיף 4.1 לעיל, ראה סעיפים 1.1 ו- 1.2 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המהווה חלק מדוח זה ("**דוח הדירקטוריון**").

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

לתיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של הקבוצה, אשר למיטב ידיעת החברה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של הקבוצה והתפתחותה, ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון וסעיף 6.15 להלן וכמפורט להלן.

פרק 2 – תיאור עסקי התאגיד – לפי תחומי פעילות

6. תחום החקלאות

6.1 מידע כללי על תחום החקלאות

6.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו

6.1.1.1 עיבוד פרדסים ומטעים ואחזקתם

ענף ההדרים מהווה אחד מענפי החקלאות הבסיסיים והוותיקים בישראל. נוכח שחיקה מתמשכת ברווחיות וייסוף השקל בשנים האחרונות, הקבוצה כמעט וחדלה מלנטוע נטיעות חדשות של פרדסים ונוטעת בעיקר זני אבוקדו.

להלן התפלגות הרכב הזנים העיקריים הגדלים בפרדסים ובמטעים המעובדים על-ידי הקבוצה, באמצעות פרי אור וגן פלח (עסקה משותפת), לפי שנות נטיעה:

זן	דונמים מניבים	נטיעה 2016	נטיעה 2017	נטיעה 2018	נטיעה 2019	סה"כ
שמוטי	4,128	6		4	5	4,142
אפילים	446					446
המלין	50					50
טבורי	263				24	287
טבורי קמבריה	407					407
טבורי קרטר	40					40
טבורי סמי	2,428					2,428
טבורי ניוהול	703			40		743
טבורי ראוסטנברג	983					983
תזים	**9,449**	**6**		**44**	**28**	**9,527**
אשכוליות	832				53	885
סן רייז	3,437		58	257	340	4,092
סוויטי יפן	528				39	567
אשכוליות	**4,797**		**58**	**257**	**431**	**5,544**
מיכל	857			87	10	953
מורקוט	40					40
אודם	460					460
סצומה	193					193
מינאולה	287			20		306
אורה	137					137
סנטינה	1,195					1,195
הדס	197	10				207
ראשון	122					122
אור	13,491	6				13,498
זני ניסיון	20					20
קליפים	**16,998**	**16**		**107**	**10**	**17,130**
לימונים	1,423					1,423
לימונים	**1,423**					**1,423**
פומלו	287			8		295
פומלו	**287**			**8**		**295**
אבוקדו	4,509	690	628	699	394	6,921
אפרסמון	532				18	550
מנגו	86	32	48			170
רימונים	198					198
פקאן	58	5				63
ענבים	303					303
פגויה	7	6				13
סובטרופים	**5,693**	**733**	**676**	**703**	**412**	**8,217**
הדרים +סובטרופים	**38,648**	**755**	**734**	**1,119**	**881**	**42,137**
סה"כ ההדרים	**32,955**	**22**	**58**	**416**	**469**	**33,919**

עץ ההדר מתחיל להניב ארבע שנים בממוצע לאחר מועד נטיעתו ("**תחילת ניבה**") ומגיע לניבה מלאה כשמונה שנים בממוצע ממועד נטיעתו ("**ניבה מלאה**"). פרדסי ההדרים המטופלים כראוי מניבים לאורך עשרות שנים וקיימים פרדסים מניבים בני 50 שנה ויותר. עם זאת, קיימים גורמים חיצוניים המשפיעים על תנובת העץ כמו תנודות מזג האוויר, מחלות ומזיקים ותנודתיות הנבה טבעית בחקלאות.

להערכת החברה, ממוצע קיימותם של עצים מסוגים שונים כתפוזים וקליפים הינו בין 45-35 שנה. החברה אומדת את אומדן החיים השימושי של הפרדסים הנטועים על קרקעות החכורות על ידה מרשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") בכ-30 שנה.

נכון למועד הדוח, מתוך סך הפרדסים שהקבוצה מעבדת, כ- 8% טרם הגיעו לתחילת ניבה. כ- 7% מהפרדסים שניטעו הם פרדסים ותיקים (מעל 40 שנה), אשר בהדרגתיות הקבוצה עוקרת ונוטעת במקומם מטעים חדשים, בזנים רווחיים יותר.

ענפי האבוקדו והמנגו נהנים בשנים האחרונות ממגמה כלל ארצית של נטיעות נרחבות, ואולם ענפים אלה מהווים עדיין פלח קטן יחסית מסל הזנים של הקבוצה, כ- 17% בלבד. הקבוצה פועלת להרחבת היקף הנטיעות והגדלת היקף הפרי המשווק על ידה בזנים אלה, ובפרט באבוקדו, מצד אחד, ועוקרת פרדסים מפסידים, מצד שני.
להערכת החברה, תמהיל הזנים הנטועים בשטחים שמעבדת הקבוצה, אמור, במועד הנבתם, לענות על יעדי השיווק ולשפר את הרווחיות הממוצעת בפרדסים ובמטעים.

*הערכות החברה בעניין השפעת תמהיל הזנים הנטועים על רווחיות הקבוצה הנן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ("**חוק ניירות ערך**") המבוססות על ניסיון הקבוצה, תמהיל המכירות שלה, הערכות שהיא מבצעת לגבי הביקוש לפירות אותם היא מגדלת ומשווקת ועוד. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בשל גורמי סיכון המפורטים בסעיף 6.15 להלן וגורמים נוספים המשפיעים על הניבה כגון תנודות מזג האוויר, מחלות ומזיקים ותנודתיות הנבה טבעית בחקלאות.*

<u>הסכמי חכירה, עיבוד ואחזקה</u>

מתוך כלל השטחים אותם מעבדת הקבוצה, כ- 32,543 דונם הם מטעים ופרדסים של גורמים חיצוניים, בהסכמי אחזקה ונטיעה ובהסכמי עיבוד, והיתר, כ- 9,593 דונם, הם קרקע פרטית ו/או בחכירה ישירה מרמ"י. לפרטים נוספים ראה סעיף 10 להלן.

6.1.1.2. <u>אריזת פרי, שיווק פרי בארץ ובחו"ל וייצוא ירקות</u>

<u>אריזת פרי</u>

הקבוצה אורזת ומשווקת פרי שמקורו ממטעי הקבוצה וממטעים של מגדלים אחרים לרבות פרי שנרכש מבתי אריזה פרטיים. כ- 73% מפרי ההדר וכ- 58% מפרי האבוקדו שנארז בבתי האריזה המתופעלים על ידי הקבוצה, מקורם בפרדסים או מטעים (לפי העניין) המנוהלים על ידי הקבוצה. בעונות חקלאיות בהן יש ירידה כמותית משמעותיות בכמויות הפרי המגודל והמשווק על ידי הקבוצה, נוכח סרוגיות של הטבע או מסיבות אחרות (תופעות אקלימיות, אסונות טבע וכו'), באופן ישיר קיימת ירידה בפעילות האריזה והשיווק של הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.3.2 להלן.

נכון למועד הדוח, הקבוצה בעלת זכויות בשלושה בתי אריזה ומרכז הפצה, וכן הקבוצה שוכרת שני בתי אריזה נוספים להדרים ולאבוקדו.

<u>שיווק פרי בארץ ובחו"ל</u>

שיווק פרי הדר בחו"ל מותנה בהיתרי יצוא והסדרה של יצוא הפרי על ידי מועצת הצמחים, לרבות תשלום היטלים בסכומים של 20 עד 83 ש"ח לטון, בתלות בזן הפרי.

בשנים האחרונות, ונוכח המשבר בענף החקלאות, פועלת הקבוצה להרחבת תחום האריזה והשיווק של פירות ולצורך כך משקיעה בתשתית בתי האריזה: נכון לשנת 2019, 54% מפעילות הקבוצה מקורו בתוצרת שהקבוצה פועלת כמשווקת בלבד (ולא כמגדלת), לעומת 45% בשנת 2018; כך בענפי תפוחי אדמה, גזר ותמרים משמשת הקבוצה כמשווקת בלבד; כמו כן, הקבוצה משמשת כמשווקת בלבד בכ- 36% מסך גידולי פירות ההדר (לעומת 41% בשנת 2018) ו- 74% מסך גידולי האבוקדו (לעומת 71% בשנת 2018); הקבוצה פועלת להרחבת תחום אריזה ושיווק של מנגו, רימונים וקליפים מאוחרים (אורי), בפרט נוכח העובדה שפעילות האריזה והשיווק של המנגו מתבצעת בעונתיות הפוכה לפעילות הקבוצה בהדרים, אבוקדו וירקות ומרוכזת ברובה ברבעון השלישי והרביעי של השנה.

<u>ייצוא ירקות</u>

הקבוצה אינה מגדלת ירקות אלא משווקת ומייצאת בלבד, באופן ישיר או באמצעות בתי אריזה עמם התקשרה, פלפל[1], תפוחי אדמה, בטטות וגזר לייצוא. בתקופת הדוח קטן היקף הפלפלים המשווק על ידי הקבוצה (מ- 6,529 טון בשנת 2018 ל- 5,031 טון בשנת 2019). על מנת להגדיל את כמות הירקות המיוצאת, מסייעת הקבוצה למגדלים להגדיל את שטחי הגידול שלהם, בין היתר על-ידי הענקת מימון, הון חוזר.

פירוט בעניין השפעת פעילות ייצוא הירקות, ראה סעיף 6.5.2 להלן.

[1] הפלפל משווק באמצעיות חברה כלולה, אס.טי.אם.

6.1.1.3. <u>אספקת מים להשקיה בתחום החקלאות</u>

מים מהווים כ- 35% מעלות העיבוד לדונם מטעים. כמות המשקעים השנתית הממוצעת בעונת החורף בישראל אינה מספיקה להשקיה של שטחי הפרדסים, והשלמת צריכת המים נעשית באמצעות השקיה, ובפרט בעונות שחונות. עונות 2017/2018 ו- 2018/2019 היו עונות שהצריכו שימוש בכמויות מים גדולות, אך יחד עם זאת החורף הגשום שנרשם בתחילת 2019, הקטין את הביקוש למים, מצד אחד, ומחירי מחירי המים השפירים במקורות הוזלו בעונה 2018/2019, מצד שני.

לפרטים נוספים על אספקת מים להשקיה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה וממקורות חיצוניים, ראה סעיף 9.1.1.1 להלן.

6.1.2. <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום החקלאות</u>

לפירוט בדבר המגבלות על פעילות הקבוצה בתחום החקלאות ראה סעיף 6.12 להלן.

6.1.3. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום החקלאות וברווחיותו</u>

6.1.3.1. <u>כמויות הפרי</u>. העונה החקלאית (עונה 2018/2019) התאפיינה בעליית יבול בפרדסי ומטעי הקבוצה, ובפרט בזן האור ובזני האבוקדו, בהיקף של כ- 17% (עליה כוללת מ- 120 אלף טון פרי ל- 140 אלף טון פרי, ועליה ביבולי האור מ- 29 אלפי טון פרי ל- 46 אלפי טון פרי ובאבוקדו עליה מ-5 אלפי טון ל-8 אלפי טון). העליה הכמותית נובעת מתופעת סירוגיות הטבע בין העונות. למרות הגידול הכמותי בזן אור, זו הייתה שנה חריגה בגודל הפרי ובאיכותו. הצטברו מלאים גדולים מאוד בארץ ובחו״ל והפחת באור הגיע לכ-12%, אשר גרם לירידת מחיר ולהפסד בפרדסי הקבוצה. בעקבות כך, לקבוצה הפסד גולמי מפעילות חקלאית בשנת 2019 בסך 18,628 אלפי ש״ח לעומת רווח של 1,067 אלפי ש״ח בשנת 2018. למועד הדוח, מסתמן כי כמויות הפרי בעונה 2019/2020 תהיינה קטנות בכ- 4% בממוצע בפרט בזן האור והאבוקדו.

6.1.3.2. <u>אריזה ושיווק</u>. כתוצאה מעליית כמויות היבול, ובפרט בזן האור (עונה 2018/2019), העונה התאפיינה גם בעליה בכמויות הפרי שנארז ושווק בבתי האריזה של הקבוצה, בשיעור של כ- 11%, וכמויות פרי ההדר שארזו בבית האריזה הגיעו לכ- 102.6 אלפי טון לעומת 92.5 אלפי טון אשתקד. גם באבוקדו, ובפרט בזן האס, העונה התאפיינה בעליה כמותית, כתוצאה מסירוגיות של הטבע, וכתוצאה חלה עליה בכמות הייצוא והשיווק בשוק המקומי של אבוקדו מ- 32.7 אלפי טון אשתקד ל- 35.1 אלפי טון בעונה הנוכחית.

6.1.3.3. <u>מצב השווקים באירופה ובצפון אמריקה</u>. השווקים באירופה ובצפון אמריקה מאופיינים בעודף היצע בקליפים (באירופה מספרד, מרוקו ותורכיה ובצפון אמריקה מקליפורניה ומרוקו) ובגזר, המשפיעים על יכולת הקבוצה להעלות מחירים, ואף גורמים לירידת מחירים, בעיקר בגזר. בתפוחי האדמה השוק באירופה התאפיין במחירים גבוהים. המצב הכלכלי השורר ברוסיה

ובאוקראינה הפחית באופן כמעט מוחלט את היצוא לאוקראינה והקשה על היצוא בתמורה הולמת מהשוק הרוסי, בחלק מהמוצרים. המצב הכלכלי ברוסיה משליך גם על עודף היצע בשוק המקומי ולמחירים נמוכים בעיקר לזני הקליפים, שבעבר יוצאו לרוסיה. על פי נתוני תחילת עונת הפרי 2019/2020 החברה מעריכה כי בעונה זו יתעצם הביקוש לזן אור באירופה.

6.1.3.4. <u>המצב הבטחוני בארץ</u>. למצב המדיני-בטחוני בארץ יש השפעה על העיבוד החקלאי ועל השיווק והמכירות הן בשוק המקומי והן בשוק הבינלאומי. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.1.4 לדוח הדירקטוריון.

6.1.3.5. <u>שערי מטבע</u>. נוכח היקפי היצוא של הקבוצה (כ- 945 מיליוני ש"ח בשנת 2019), מושפעת הקבוצה מהשינויים הניכרים החלים מדי עונה בשערי החליפין. הקבוצה פועלת ללא הרף לצמצום חשיפתה באמצעות הגנות מטבע מגוונות, אולם הגנות אלו הן חלקיות, ואינן מפצות על השפעת המטבע על התוצאות הכספיות. בשנת הדוח השקל פוחת מול מטבעות הייצוא, ובכללם היורו והפאונד בכ-5.5%, 5%, בהתאמה. אומנם בשער הדולר לא חל שינוי, אולם חשיפת החברה לשערי היורו והפאונד גדולה מהחשיפה המטבעית לדולר. החשיפה לשער המטבע הובילה בשנת הדוח להפסד מימון של כ- 75.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.1.5 לדוח הדירקטוריון.

6.1.3.6. <u>פעילות הייצוא במזרח הרחוק</u>. בשנת הדוח חלה ירידה בהיקף הפעילות השיווקית של הקבוצה למזרח הרחוק, בעיקר בזני האשכוליות. היקף מחזור הפעילות של הקבוצה למזרח הסתכם ב- 38.2 מיליון ש"ח בשנת 2019 (לעומת 59.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

6.1.3.7. <u>מחירי ייצוא</u>. בשנת הדו"ח מחיר המכירה לטון בשער הנמל בהדרים ירד. על פי נתוני תחילת עונת הפרי 2019/20 החברה מעריכה כי בעונה זו תהיה עליית מחירים בהדרים, באבוקדו ובתמרים, זאת למרות ירידה בשערי המטבע.

6.1.3.8. <u>מחירי התשומות</u>. עלייה במחיר התשומות ובעיקר יישום מלא של שני עדכוני שכר מינימום, שהשפעתו נאמדה בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח בשנת 2019, שוחקת את הרווחיות הגולמית בתחום.

הערכת החברה לצפי היבולים בעונה 2019/20 הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המפורטים לעיל. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בשל גורמי סיכון המפורטים בסעיף 6.15 להלן.

לפירוט בדבר השפעות קיימות ואפשריות של התפרצות והתפשטות נגיף הקורונה (Covid-19: "**נגיף הקורונה**"), על תחום החקלאות, ראה סעיף 6.15.3 להלן.

6.1.4. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום החקלאות והשינויים החלים בהם</u>

להערכת החברה גורמי ההצלחה העיקריים לפעילותה בתחום, הם כדלקמן:

6.1.4.1. מיומנות, ידע וניסיון שנרכש בקבוצה במשך כל שנות פעילותה בארץ ובחו"ל.

6.1.4.2. יתרון הגודל של הקבוצה, המתבטא בעיקר ברכישת תשומות ושירותים וביכולות לוגיסטיות.

6.1.4.3. פריסה גיאוגרפית רחבה של הפרדסים והמטעים המאפשרים לקבוצה להתאים את אזור האקלים וסוג הקרקע אל זן הפרי באופן אופטימאלי.

6.1.4.4. התאמת סל הזנים שלה לטעמם המשתנה של הלקוחות, ועמידה בזמנים מבוקשים.

6.1.4.5. שליטה אנכית בשרשרת הערך (אינטגרציה אנכית), עיבוד מטעים אריזת הפרי ושיווקו.

6.1.4.6. שמירה וחיזוק הקשרים עם לקוחות קבועים ובפרט רשתות השיווק הגדולות. מגוון הלקוחות בארץ ובחו"ל מאפשר אופטימיזציה של ויסות הפרי.

6.1.4.7. פריסה שיווקית רחבה, תוך הסתייעות, בין היתר, בחברות בנות באירופה.

6.1.4.8. הרחבת מעגל ספקי הפרי והירקות ושיפור ביחסי הסחר הבינלאומי.

6.1.4.9. הון עצמי ויכולת פיננסית המאפשרים לתמוך במגדלים העובדים עם הקבוצה בהלוואות הון חוזר ובמיזמים עסקיים.

6.1.5. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום החקלאות ושינויים החלים בהם</u>

6.1.5.1. <u>חסמי כניסה</u>

(א) מגבלות רגולטוריות שונות- פעילות בתחום דורשת קבלה של היתרים ורישיונות שונים ועמידה בתנאיהם ועמידה בתקני איכות הנדרשים על-ידי הלקוחות במדינות השונות. ראה סעיף 6.12 להלן.

(ב) הון עצמי, יכולת פיננסית, מוניטין וניסיון משפיעים, בין היתר, על יכולת הקבוצה להתקשר עם גורמים המעבדים פרדסים לצורך הגדלת היקף הפרי שיגיע למערך הפעילות החקלאית של הקבוצה, וכן הם מקנים לקבוצה יתרון שווקי בהשוואה למתחרים.

6.1.5.2. <u>חסם יציאה</u>. בהסכמי החכירה בין הקבוצה לרמ"י נקבע כי הקרקע מוחכרת למטרת נטיעה, גידול, עיבוד וניהול של מטעי פרי הדר וסובטרופיים, וכי אסור לחוכר להשתמש בקרקע למטרה אחרת. על פי סימן ה' לפרק משנה 8.15 לקובץ החלטות מועצת ישראל (8.15.30) חוכר המחזיק בהסכם חכירה למטרת מטעים, רשאי להשתמש במוחכר לכל עיבוד חקלאי. כמו כן בהסכמי החכירה החדשים מוגדרת מטרת החכירה "עיבוד חקלאי" כך שהקבוצה יכולה לעבור לכל סוג אחר של גידול. לפיכך, במידה והקבוצה מעוניינת להפסיק לגדל ולעבד פרדסים, גידולים סובטרופיים או כל עיבוד חקלאי אחר, באופן שלא מוסכם או מוסדר על-ידי רמ"י, היא תימצא בהפרה של הסכמי החכירה. לפרטים

בדבר חידוש הסכמי החכירה מול רמ"י ראה סעיף 10.1.1 להלן.

6.1.6. <u>מבנה התחרות בתחום החקלאות ושינויים החלים בו</u>

לפירוט בדבר התחרות בתחום החקלאות ראה סעיף 6.6 להלן.

6.1.7. <u>התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות</u>

מעמדן וכוחן של רשתות השיווק גדל ומתחזק על חשבון השווקים הפתוחים. מצד אחד, שינוי זה מהווה יתרון לקבוצה בשל גודלה ויכולתה לספק תכניות סדורות לרשתות, ומצד שני, התחזקות הרשתות הגדולות, בד בבד עם התחרות הגדולה בין החקלאים והמשווקים, מקשה על ניהול המשא ומתן ומשפיע על מחירי המכירה שביכולתה של הקבוצה לגבות.

6.2. **<u>מוצרים ושירותים בתחום החקלאות</u>**

6.2.1. <u>עיבוד פרדסים ומטעים ואחזקתם</u>

הקבוצה מספקת שירותי נטיעה ועיבוד פרי, ובכלל זה מספקת את כל השירותים הקשורים בניהול הפרדס/המטע והקטיף. פעילות ניהול המטעים כשלעצמה בעלת רווחיות נמוכה, אולם בכך מבטיחה הקבוצה אספקה שוטפת של כמויות פרי מזנים חדשים באיכויות מרביות, וכן תרומתו של יבול המטע למערכי האריזה והשיווק של הקבוצה, מהווה תשואה נלווית חשובה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מעבדת הקבוצה 42,138 דונם של מטעי פרי (מתוכם 33,919 דונם פרדסים ו- 8,217 דונם מטעי פרי סובטרופיים). מתוך השטחים הנ"ל 7,623 דונם מניב הם פרדסים ומטעים של הקבוצה ("**מטעי הקבוצה**") ו- 31,024 דונם מניב הם פרדסים ומטעים של לקוחות חיצוניים. יתרת השטחים טרם הגיעו לניבה. נכון למועד הדוח, לקבוצה הסכמי עיבוד לשטחים בהיקף של 115 דונם, הסכמי אחזקה ונטיעה לשטחים בהיקף של 24,922 דונם והסכמי הלוואה לזמן ארוך בגין שטחים בהיקף של 7,522 דונם.

לפרטים על התקשרויות הקבוצה עם לקוחותיה בהסכמים לעיבוד מטעים ובהסכמי אחזקה ונטיעה, ראה סעיף 6.4.1.1 להלן.

6.2.2. <u>אריזת פירות</u>

הקבוצה מפעילה שמונה קווי אריזה לאריזת פירות. האריזה מתבצעת בחמישה בתי אריזה, ומרכז הפצה הממוקם בצריפין. שלושה מבתי האריזה (בנתניה, באשקלון ובגליל עליון) ומרכז ההפצה נמצאים בבעלות הקבוצה ושני בתי אריזה (בנתיבות ובעמק יזרעאל) שכורים מצדדי ג' במחירי שוק ("**בתי האריזה**").

במטרה להגיע לניצול אופטימאלי של מערכות האריזה, מופעלים בשיא העונה כל בתי האריזה, ואף במשמרת מורחבת, ובתחילת העונה (אוקטובר – נובמבר) ובסופה (מאי - יוני) כשכמויות הפרי מתמעטות, מופעלים רק חלק מבתי האריזה.

בסוף תהליך האריזה מועבר הפרי לבתי קירור או ישירות ליעדי השיווק.

בשנת 2018 החלה הקבוצה בשדרוג בתי האריזה שבבעלותה ובפרט בית אריזה

באשקלון להדרים ובית אריזה לאבוקדו בעמק יזרעאל, ובשנת 2019 שודרג בית אריזה בנתניה, מתוך מטרה לסגור את פעילותה בבית האריזה שבנתיבות, לא יאוחר ממחצית שנת 2020. סגירת בית האריזה בנתיבות, וההשקעות בשדרוג בתי האריזה, מייעלות את בתי האריזה ואת יכולות האריזה של הקבוצה ויאפשרו, להערכת החברה, לחיסכון (במונחי רווחיות תפעולית) בסכום של כ-4.5 מיליוני ש"ח בשנה.

הערכת החברה לחיסכון הצפוי בעלויות נוכח סגירת חלק מבתי האריזה ושדרוג בתי אריזה אחרים, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים התפעוליים והכספיים שבידי החברה, לרבות עלויות דמי שכירות, מיסוי, כוח אדם ועוד. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.

6.2.3. <u>שיווק ויצוא של פירות וירקות</u>

6.2.3.1. <u>פרי הדר ופירות סובטרופיים</u>. פרי הנארז בבתי האריזה משווק לשווקים השונים בהתאם לאיכותו. הפירות המשווקים הם פירות הדר, אבוקדו, אפרסמון ותמרים - באמצעות מת"י, ומנגו, רימונים וחלק מכמויות האור - באמצעות שוהם. על-פי הסכם עם גן שמואל, פרי לתעשייה שמקורו בפרדסי גן פלח נמכר לגן שמואל במחירי שוק לפרי המיועד לתעשייה. נתח השוק של הפירות המיוצאים מישראל שולי ביחס לכמויות הנצרכות במדינות היעד.

6.2.3.2. <u>ירקות</u>. הקבוצה מייצאת ירקות שונים, ובכלל זה פלפל, סלרי צנונית, גזר ותפו"א באמצעות אס.טי.אם, תפוח אדמה וגזר באמצעות מת"י.

6.3. **<u>פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים בתחום החקלאות</u>**

לפרטים בדבר מכירות לפי מגזרים גיאוגרפיים ופילוח מוצרים ושירותים ראה באור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.4. **<u>לקוחות תחום החקלאות</u>**

6.4.1. לקבוצה מספר סוגי לקוחות והתקשרויות בתחום התואם לסוג השירות המסופק:

6.4.1.1. <u>עיבוד ואחזקה</u>. הקבוצה מתקשרת עם בעלי הקרקע בשני סוגים של הסכמים, כדלקמן:

(א) **הסכמי עיבוד** - בהסכמים אלה הקבוצה נותנת שירותי עיבוד ואחזקה למטע, והלקוח מעמיד לרשותה את האמצעים הנחוצים להשקיית המטע ומתחייב שתוצרת הפרי תועבר למערכי האריזה והשיווק של הקבוצה. הקבוצה גובה מהלקוח את הוצאותיה בפועל, בתוספת עלות בגין מנהל עבודה במטע ודמי ניהול, בסכום קבוע בגין כל דונם של מטע מעובד. הלקוח הוא הנהנה מרווחי המטע ובמרבית ההסכמים הוא גם אחראי לכיסוי מלוא ההפסדים. בחלק מההסכמים מתחייבת הקבוצה להעניק ליווי פיננסי עד קבלת תמורה בגין שיווק הפרי. גובה המימון נקבע על סמך אומדן שמבצעת הקבוצה לפדיון הצפוי מהמטע והוא יכול להגיע עד מלוא הסכום הנחוץ לאחזקת המטע.

(ב) **הסכמי אחזקה ונטיעה** - הסכמים אלה יוצרים מעין מיזם משותף, במסגרתו מבצעת הקבוצה את שירותי האחזקה של המטע, והלקוח (הפרדסן) מעמיד לרשות הקבוצה את אמצעי הייצור ומתחייב שתוצרת הפרי תועבר למערכי האריזה והשיווק של הקבוצה. בתקופת ההסכם מבצעת הקבוצה השקעות בפרדסים, אשר מעלות משמעותית את אורך חייהם הכלכלי. הקבוצה מקפידה כי הסכמים מסוג זה יהיו לתקופות ארוכות (15-18 שנה ואף יותר). בתום תקופת ההסכם מקבל הפרדסן את הפרדס במצבו כפי שהוא.

הקבוצה מתקשרת בהסכמים מסוג זה כאשר יש צפי לרווחים מהמטע; למטע יש סל זנים ואיכויות המתאים לדרישות השוק של פרי טרי; יתרונות יחסיים למטע, הנובעים ממיקומו הגיאוגרפי, תנאי קרקע וטופוגרפיה ומים מוזלים וכיוצ"ב.

מרבית עד מלוא המימון הנדרש להשקעה בפרדסים מועמד על-ידי הקבוצה כהלוואה למיזם שתיפרע מתוך הכנסות המיזם (non-recourse). החזר המימון נעשה מהתמורה המתקבלת משיווק יבול המטעים החל מהגיעם לגיל ניבה.

רווחי המיזם מתחלקים בהתאם להסכמת הצדדים וקיים הסדר חלוקת סיכונים בין הצדדים, כאשר לפרדסן מובטחת תמורה מוסכמת. במהלך תקופת ההסכם נושא המיזם בכל ההוצאות התפעוליות לרבות תשלום דמי החכירה עבור הקרקע.

הסכמים מסוג זה כפופים לאישור משרד החקלאות, בהתאם להוראות חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע ומים), התשכ"ז-1967 ("**חוק ההתיישבות**"). במקרה בו לא ניתן האישור הנדרש או במקרה שהאישור פוקע, על הפרדסן לפרוע לקבוצה את יתרת חוב המיזם ולהמשיך באספקת יבולי המטע עד גמר תקופתו המקורית של ההסכם.

נכון למועד הדוח, הקבוצה קשורה בהסכמים שונים של אחזקה ונטיעה של קרקעות בשטח של כ- 33 אלפי דונם, אולם בשנים האחרונות הקבוצה ממעטת להתקשר בהסכמים חדשים. ועדה שמונתה על ידי משרד החקלאות לגיבוש כללים ותנאים לעיבוד חקלאי של קרקעות שבבעלות קיבוצים/מושבים, בחנה את היתכנות החקלאים להתקשרות בהסכמי אחזקה ונטיעה. למיטב ידיעת החברה שר החקלאות טרם נתן את דעתו על המלצותיה, אולם אם ייקבעו כללים שחורגים מהמקובל כיום, יתכן והקבוצה תצטרך לערוך התאמות במודל ההסכמים הקיים.

6.4.1.2. <u>אריזת הפרי</u>. לקוחות הקבוצה בתחום האריזה והשיווק הנם בעלי המטעים.

6.4.1.3. <u>שיווק וייצוא של פירות וירקות</u>. לקוחות הקבוצה הנם יבואנים מקומיים, רשתות שיווק וסיטונאים בשוק המקומי ובארצות היעד, מפעלי תעשיה לייצור מיצים ורכזים (המשתמשים בפרי כחומר גלם).

החברה בוחנת את תמהיל לקוחותיה בכל עת ופועלת להגדלת בסיס הלקוחות במיוחד במדינות שהחברה הגדירה לעצמה כיעד אסטרטגי.

(א) **לקוחות בשוק המקומי**. התנאים המסחריים (קרי אחוז ההנחה המסחרית שיקבל הלקוח) נקבעים באופן פרטני לאחר משא ומתן. רשתות השיווק (מהוות כ- 60% מהלקוחות בשוק המקומי) הכמות והמחיר לזנים השונים נקבעים מדי שבוע על בסיס מכרז ללא מחויבות של מי מהצדדים. עם זאת מרבית לקוחות השוק המקומי הנם לקוחות קבועים (הגם שאין עמם הסכמים כתובים). למרבית הלקוחות ביטוח אשראי לקוחות וערבות אישית.

(ב) **לקוחות בשווקי היצוא**. ההתקשרות מול לקוחות אלה נעשית באמצעות מכתבי כוונות והסדרים בעל פה, הכוללים התחייבות לכמות הפרי שתסופק. עם חלק מהלקוחות יש הסכמה בנוגע למחיר העונתי של התוצרת, ועם חלקם המחיר מסוכם לגבי כל מטען המגיע לנמל היעד. לקבוצה ביטוח אשראי לקוחות בגין לקוחות אלה, למעט לקוחות רוסיה, סין ומזרח אירופה הקטנים המהווים כ - 12% מסך מכירות הקבוצה.

הקבוצה נוהגת לקבל תשלום מראש, ולו חלקי, עבור הסחורה בטרם העברתה ללקוח, וחלק מהלקוחות מבטיחים את התחייבויותיהם באמצעות בטחונות (ערבויות בנקאיות או מכתבי אשראי). לקבוצה חשיפה במהלך העונה של כ- 8% מהמחזור מלקוחות רוסיה ומזרח אירופה, אולם להערכת החברה, החשיפה בגין סיכון זה אינה מהותית, מהטעמים שלהלן:

ראשית, הקבוצה מוכרת את תוצרתה ברוסיה ובמזרח אירופה ללקוחות מפוזרים, כך שלהערכת החברה חדלות פירעון של כל הלקוחות (או מרביתם) ביחד איננה סבירה; היקף החשיפה התאורטי במקרה של חדלות פירעון של לקוח בודד ברוסיה, שאיננו רשת מרכולים, עלול להגיע לכ- 1% בלבד מכלל מחזור המכירות של הקבוצה.

שנית, הקבוצה מבצעת הערכות אשראי של הלקוחות, וקובעת גבולות אשראי לכל לקוח, בהתחשב בין היתר בנתוני עבר אודות מוסר תשלומים. החברה קבעה כי האשראי ללקוח בודד במדינות אלה שאיננו רשת שיווק ושאין לו ביטוח אשראי, לא יעלה על 700 אלפי דולר.

הערכות החברה בדבר הסיכון לחדלות פירעון של הלקוחות ברוסיה ובמזרח אירופה והשפעתו על הקבוצה ותוצאותיה הנן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הידע והניסיון של הקבוצה, נתונים היסטוריים ואומדנים שמבצעת הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בשל משבר כלכלי חריף וגורף במדינות היעד, שינוי במוסר התשלומים של הלקוחות ושינוי בהערכות החברה.

6.4.2. למועד הדוח, לקבוצה אין לקוח/קבוצת לקוחות שההכנסות מהם מהוות 10% או יותר מסך הכנסותיה בדוחות הכספיים המאוחדים. עם זאת, ישנם לקוחות אסטרטגיים

ומרכזיים, שהפסקת ההתקשרות עימם עשויה להשפיע באופן מהותי לרעה על פעילות הקבוצה בתחום, בטווח הקצר והבינוני, וזאת עד למציאת לקוחות חלופיים.

6.4.3. לפירוט התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום בשנת 2019, על-פי שיוך לאזורים גיאוגרפיים ראה באור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים.

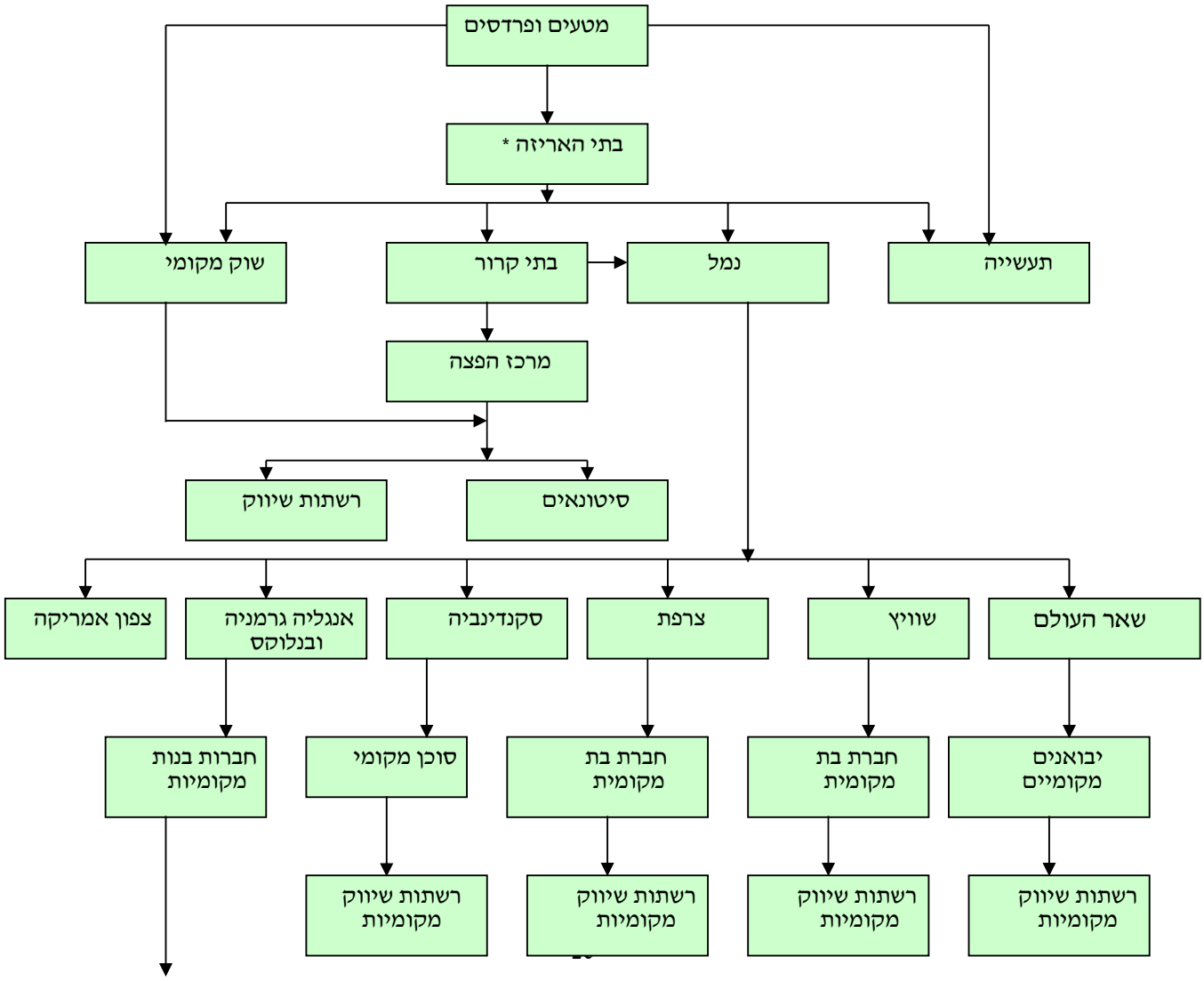
6.5. **<u>שיווק והפצה בתחום החקלאות</u>**

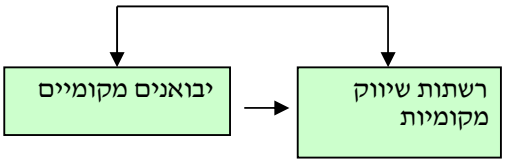
6.5.1. <u>פירות</u>

6.5.1.1. <u>כללי</u>

האסטרטגיה השיווקית של הקבוצה מתמקדת בהתקשרות ישירה מול קונים סופיים, תוך שהיא תלויה בגורמים שונים במדינות היעד כגון שירותי מכירה וגביה, יבואנים מקומיים לרשתות השיווק וסוכנים מקומיים. הובלת הפרי ללקוחות מתבצעת במרבית המקרים באמצעות שירותי הובלה ששוכרת הקבוצה, כמפורט בסעיף 6.10.4 להלן. הקבוצה נוקטת בפעילות פרסום לתמיכה בפירות אותם היא משווקת, בשני אפיקים עיקריים: מבצעי קידום מכירות ופרסום בחו"ל בעיתונות מקצועית.

<u>תרשים מערך השיווק וההפצה של הקבוצה</u>





* בתי אריזה– בתי אריזה של הקבוצה ובתי אריזה של גופים העובדים עמה בעיקר ליצוא.

6.5.1.2. <u>שיווק פרי ליצוא</u>

(א) **כללי**- שיווק פרי הקבוצה ליצוא מתבצע באמצעות מספר גורמים בהתאם למדינת היעד. הייצוא לנורבגיה ולשבדיה מתבצע באמצעות סוכן מקומי בשבדיה; באנגליה באמצעות חברת הבת Mehadrin Tnuport Marketing Ltd. (U.K.) וישירות מישראל ליבואנים המקומיים; בצרפת באמצעות חברת בת, Mehadrin International S.a.r.l; במרכז אירופה, באמצעות חברות בת נוספות (שוויץ) Mehadrin Central, Mtex Holland B.V Europe A.G; בצפון אמריקה מרבית המכירות באמצעות מת"י ובאמצעות Mehadrin USA Inc.; בשאר מדינות העולם השיווק מתבצע באמצעות מת"י, ליבואנים מקומיים וישירות ללקוחות הסופיים (רשתות בעיקר).

מכירת הפרי בחו"ל מתבצעת בארבע שיטות עיקריות, המבטאות את מועד העברת האחריות בגין התוצרת מהקבוצה לקונה: (1) F.O.T (Free on Truck) - הקונה מקבל את הסחורה מוטענת על משאית בנמל היעד; (2) CIF או C&F – הקונה מקבל את התוצרת בנמל היעד ומטפל בשחרור D.D.P (Duty delivery paid) ובהובלה; (3) GROSS (Delivered) - הסחורה נמסרת במחסן ההפצה בארץ היעד או לקוח סופי; ו- (4) F.O.B (Free on Board) - הפרי נמכר בנקודה בה הוטען במחסני האנייה בנמל הישראלי.

(ב) **תלות בצינורות שיווק**- לקבוצה אין תלות בצינורות השיווק שלה, אולם קיימים יבואנים מקומיים אסטרטגיים שלהערכת החברה הפסקת ההתקשרות עמם עשויה להשפיע באופן מהותי לרעה על הפעילות בתחום בטווח הקצר והבינוני.

(ג) **אנגליה-** כ- 9% מהפרי המשווק על ידי הקבוצה הנו לאנגליה. עיקר המכירות לאנגליה נעשות באמצעות חברה מקומית Amt Ltd. ("**Amt**"). האחראית על אספקת מרבית הפרי למספר רשתות שיווק באנגליה, ובפרט Tesco. היקף הפעילות השנתי של הקבוצה באנגליה עם Amt עומד על כ- 7.2 מיליוני לישי"ט, המהווים כ-3% מכלל פעילות הקבוצה וכ- 25% מהפעילות באנגליה. לפיכך, להערכת החברה הפסקת ההתקשרות עם

Amt עשויה להשפיע על פעילות הקבוצה באנגליה בטווח הקצר והבינוני.

עקב מדיניות הרשתות לעבוד עם מספר מצומצם של ספקים מרכזיים מספר היבואנים באנגליה המספקים פרי לרשתות השיווק הולך ופוחת והתחרות להיות ספק לרשת הולכת וגדלה.

(ד) **איטליה**- יצוא ההדרים לאיטליה מתמקד בעיקר בזני האשכוליות ומוסדר על-ידי מועצת הצמחים. על-פי ההסדר הייצוא מתבצע באמצעות חברת Fruttital, בהתאם למכסת יצוא שנקבעת על-ידי המועצה. בשנת הדוח, ההסדר הסתכם בסך של כ- 2-3 מיליוני יורו (לעומת 4-5 מיליוני יורו אשתקד) ומכסת הייצוא של הקבוצה (יחד עם המגדלים המייצאים דרכה) מהווה כ- 65% מהיקף ייצוא האשכוליות לאיטליה וכ- 0.5% מכלל מכירות הקבוצה. להערכת החברה, התלות שהיתה קיימת לקבוצה בעבר ב- Fruttilal ליצוא האשכולית פחתה, בשל העובדה כי הקבוצה מצאה אלטרנטיבות לשוק האיטלקי שהנו רווי תחרות (בעיקר יפן, אך גם פרו).

Fruttital קונה מהקבוצה סחורה נוספת, בעיקר מזן האור. סך המכירות השנתיות ללקוח זה הסתכם בשנת 2019 בכ- 1.3 מיליוני אירו המהווים כ- 0.5% מכלל פעילות הקבוצה וכ- 95% מפעילות הקבוצה באיטליה.

(ה) **רוסיה**- בתקופת הדוח, הלקוח העיקרי בשוק הרוסי הוא רשת מזון ענקית, המחזיקה כ- 6,800 סניפים ברחבי רוסיה והקונה את התוצרת ישירות מהקבוצה (לא דרך יבואנים). הסחר עם רשת זו שבועי ובו מסוכמים כמויות ומחירים לזנים השונים. היקף המכירות לרשת בשנת 2019 הסתכם בכ- 2.3 מיליוני דולר (לעומת כ- 4 מיליוני דולר אשתקד), והיווה כ- 1% מכלל פעילות הקבוצה. להערכת החברה, היה והפסקת הפעילות תהיה בהתראה של מספר שבועות ניתן יהיה למצוא חלופות אחרות לשיווק התוצרת ברוסיה. חולשתו של הרובל, המצב הכלכלי ברוסיה, המצב הפוליטי עם אירופה ותורכיה משפיעים על היקף הייצוא לרוסיה ועל רמת המחרים בשוק הרוסי.

(ו) **המזרח הרחוק** - הקבוצה משמרת את קווי יצוא ההדרים לעבר מזרח הרחוק, ובעיקר לסין, דרום קוריאה ויפן, ייצוא הדורש הכנת הפרי לתקופה ממושכת של הובלה ימית, הנעה בין 30 ל- 40 יום. הלקוחות הנם יבואנים גדולים ולעיתים רשתות, כאשר בסין הקבוצה קשורה בהסכמים עם 10 יבואנים, ביפן 2 לקוחות, בקוריאה יבואן עיקרי ו- 2 לקוחות קטנים. קיימות חלופות התקשרות עם יבואנים אחרים ולקבוצה אין תלות במשווק כלשהו. היקף מכירות ההדרים למזרח הרחוק בשנת 2019 הסתכם בכ- 75 מיליון ש״ח (מתוכם לקוח מרכזי ביפן לזני האשכוליות השונים בהיקף המכירות של כ- 36 מיליוני ש״ח) היקף המכירות למזרח הרחוק היווה בשנת 2019 כ-6% מפעילות הקבוצה, לעומת היקף מכירות בסך 97 מיליוני ש״ח וכ- 7% מפעילות הקבוצה בשנת 2018.

הערכות הקבוצה בעניין הפסקת ההתקשרויות עם Amt באנגליה, Fruttital באיטליה ורשת המזון ברוסיה והשפעתן על הקבוצה ותוצאותיה הנן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הידע והניסיון של הקבוצה, היכרותה עם השווקים במדינות היעד ואומדנים שמבצעת הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בשל שינוי נתח השוק במדינת היעד מכלל מכירות פרי הקבוצה, כניסת שחקנים חדשים ומרכזיים לשווקים הרלוונטיים, שינוי במדיניות מכסות היצוא של מועצת הצמחים והתקשרויות חדשות.

6.5.1.3. <u>שיווק לשוק המקומי</u>

(א) **שיווק לרשתות השיווק**- הפרי משווק לרשתות השיווק הגדולות, בהתאם להזמנות שבועיות ועל בסיס מכרזים וניהול משא ומתן על המחיר. היקף המכירות של פירות ההדר לרשתות השיווק מהווה כ- 80% מכלל מכירות פרי ההדר לשוק המקומי, ולהערכת החברה, הקבוצה היא ספק הדרים גדול לרשתות השיווק הגדולות, וספק חשוב למרבית הרשתות האחרות. היקף השיווק לרשתות השיווק של יתר פירות הקבוצה (בעיקר אפרסמון ואבוקדו) מהווה כ- 10% מכלל היקף השיווק של פרי הקבוצה לשוק המקומי ללא תמרים.

(ב) **שיווק לסיטונאים** - הקבוצה משווקת פרי לכ-81 סיטונאים ברחבי הארץ, בהתאם להזמנות שוטפות. היקף המכירות לסיטונאים הוא כ- 84% מכלל מכירות ההדרים לשוק המקומי, מרבית מכירות התמרים לשוק המקומי וכ- 8% מכלל מכירות פרי אחר לשוק המקומי.

6.5.1.4. <u>שיווק לתעשייה</u>

פרי שלא ניתן לשיווק כפרי טרי משווק לתעשיית המיץ והרכזים ולתעשיית שימורי הפלחים. נכון למועד הדוח, קיימים בארץ שלושה מפעלים מובילים הרוכשים פרי לתעשייה ולקבוצה הבנות עקרוניות עם שני המפעלים הגדולים, ההבנות המתחדשות בתחילת כל עונה.

6.5.2. <u>ירקות</u>

ייצוא הירקות לחו"ל (תפוח אדמה וגזר) מתבצע באמצעות צינורות השיווק של הקבוצה.

6.6. **<u>תחרות בתחום החקלאות</u>**

6.6.1. <u>תחרות בעיבוד ואחזקה של מטעים</u>

קיימות מספר חברות העוסקות בתחום עיבוד המטעים ואחזקתם, ביניהן חברות גדולות הפועלות בפריסה ארצית וכן גופים קטנים (או יחידים) הפועלים נקודתית באזור גיאוגרפי מסוים והמעבדים כל אחד עשרות דונמים בלבד. להערכת החברה (בהעדר נתונים רשמיים), התחרות בתחום העיבוד והאחזקה קטנה. כמו כן, להערכתה, היא מדורגת כקבוצת החברות הגדולה בישראל בתחום זה, והדבר בא לידי ביטוי בשטחי המטעים שהינה מעבדת (העומדים נכון ליום 31 בדצמבר 2019, על כ- 42,137

דונם).

המוניטין שצברה הקבוצה בתחום העיבוד והאחזקה, כמו גם יכולתה ליזום פרויקטים ולהתקשר בהסכמי עיבוד נוספים ולהעניק ליווי פיננסי לחקלאים, מעניקים לה יתרון תחרותי מול מתחריה. עם זאת, הקבוצה ממעטת להתקשר בהסכמים חדשים.

6.6.2. <u>תחרות בשיווק פירות בארץ ובחו"ל וייצוא ירקות</u>

6.6.2.1. <u>ייצוא פרי הדר</u>

(א) **תחרות מול יצואנים מישראל**- בהתאם לנתוני מועצת הצמחים המתפרסמים מעת לעת, הקבוצה מדורגת כיצואנית פרי הדר הגדולה בישראל. בעונה 2018/2019 עמד נתח השוק של הקבוצה ביצוא הדרים מישראל על כ- 50% (לעומת 55% בעונה הקודמת).

להערכת החברה, התחרות הגוברת בין היצואנים במוצרים מרכזיים, כגון האשכולית האדומה וזן האור, פוגעת במחיר מכירה לתיבה.

לגבי עונת 2019/2020 הנמצאת בעיצומה, נכון למועד הדוח חלקה של הקבוצה ביצוא ההדרים מישראל עומד על 51%.

(ב) **תחרות מול יצואנים ממדינות אחרות**- שוק ייצוא פרי ההדר מתאפיין במתחרים רבים (סוחרים, התארגנויות מקומיות של קואופרטיביים חקלאיים של קבוצות מגדלים ובתי מיון ואריזה), אשר בהליכי שיפור מתמידים של איכויות וכמויות הפרי המשווק על-ידם ובחסמי כניסה נמוכים.

התחרות מושפעת ממצב כלכלי של מדינות היעד, תופעות אקלימיות במדינות המתחרות בקבוצה ונפחי הייצור במדינות אלו שלחלקן יתרונות יחסיים (כגון חברות באיחוד האירופי וקבלת סובסידיות ממשלתיות).

בשווקי אירופה המתחרים העיקריים הם יצואנים ספרדים (יצואנית התפוזים והקליפים המשמעותית באירופה), מרוקו (המייצאת כמויות גדולות של תפוזים וקליפים במחירים נמוכים יחסית), מצרים, תורכיה, פקיסטן, דרום אפריקה וארצות הברית (מייצאות בעיקר אשכוליות אדומות). כמויות פרי ההדר המשווקות מישראל שוליות ביחס להיקפי היצוא ממדינות אלו.

(ג) **אירופה המערבית ואנגליה**- מדינות אלה מתאפיינות ברמת חיים גבוהה, גידול מזערי באוכלוסייה, יציבות בצריכת פרי ההדר ודרישות איכות גבוהות. באירופה המערבית מסתמנת עלייה בדומיננטיות של רשתות השיווק הממותגות כרשתות זולות, אשר רוכשות פרי בעיקר באמצעות מכרזים קצרי מועד ללא התחייבות עונתית ותכניות מסודרות. מגמה זו תורמת להגברת התחרות בשווקים ולחתירת הרשת לקבל את המחיר הנמוך ביותר בלא נאמנות לספק.

(ד) **רוסיה ומזרח אירופה** - שווקים אלה הינם שווקים בצמיחה הנמצאים

בתהליך מואץ של התארגנות המסחר, כניסת רשתות מערביות ויישום דפוסי עבודה מערביים. עם זאת, המצב הכלכלי קשה ברוסיה והפיחות החד ברובל, עצרו את תהליך הצמיחה והגדילו את הביקוש לפרי זול. שוק זה מוטה מחיר ולכן מוצרים יקרים מישראל פחות אטרקטיביים, אלא אם אין אלטרנטיבה לסחורה הישראלית.

(ה) **יפן וקוריאה**- שתי המדינות מייבאות כמויות גדולות של פרי הדר, בעיקר מארצות הברית. המוצרים העיקרים המיוצאים מישראל כיום הם אשכוליות אדומות ופומליות. היצוא גדל כל עונה עקב הגידול בייצוא באשכוליות אדומות, וזאת על אף שמתחרי הקבוצה בקוריאה הם יצואנים אמריקאים הנהנים ממכס של 0%, לעומת מכס של 30% על התוצרת הישראלית. יחד עם זאת הושג הסכם של הורדת המכס על סחורה מישראל בקצב של 3% בשנה, אשר ככל שייכנס לתוקף, יקל על הקבוצה בשמירה על מחירים תחרותיים.

(ו) **סין**- בעונה 2017/2018 חל גידול משמעותי ביצוא של זן האור והסוויטי לסין. עם זאת, יש לציין כי סין הינה מעצמת גידול של קליפים בעצמה בתקופת השיווק של הפרי הישראלי, ולכן הינה יעד מוגבל ליצוא קליפים מהארץ, ובפרט כשמשך ההובלה הימית הינו כ 30-40 יום. בעונת 2018/2019 ירד יצוא האור באופן ניכר, אך יצוא הסוויטי והאשכולית האדומה לסין המשיך בתנופה.

6.6.2.2. <u>ייצוא פירות (שאינם פרי הדר)</u>

(א) **אבוקדו**- על פי נתוני מועצת הצמחים, הקבוצה היא יצואנית האבוקדו הגדולה ביותר בישראל, ולהערכת החברה, בתקופת הדוח נתח השוק של הקבוצה היווה כ-45% מכלל ייצוא האבוקדו מישראל, זהה לעונה קודמת.

להערכת החברה, נתח השוק של האבוקדו המיוצא מישראל בעונת השיווק הנוכחית מהווה כ- 20% מכלל הייצוא של פרי זה למדינות היעד (ירידה של כ- 4% לעומת אשתקד עקב ירידה ביבולים כניסת כמות פרי משמעותית ממדינות מתחרות כמו קולומביה ומקסיקו בעונה 2018/2019). המדינות העיקריות המתחרות באבוקדו המיוצא, בעונת החורף, מישראל לאירופה, הן צ׳ילה וספרד, אשר החברה מעריכה כי נתחי השוק שלהן זהים בשנה ממוצעת לנתח השוק של האבוקדו המיוצא מישראל. מדינות נוספות שהחלו לייצא בעונה הישראלית לאירופה הינם קולומביה, מקסיקו ומרוקו.

(ב) **אפרסמון**- החברה מעריכה, כי בתקופת הדוח נתח השוק של יצואן ממרכז הארץ היה בשיעור של כ- 35% מכלל היקף ייצוא האפרסמון (לעומת 40% אשתקד) ונתח השוק של הקבוצה היה בשיעור של כ- 30% מכלל היקף היצוא (לעומת 35% אשתקד). בעונה 2018/2019 חידשה הקבוצה הסכם לחמש עונות לשיווק אפרסמון ליצוא מבית אריזה חיצוני. בשווקים בחו״ל נתקלת הקבוצה בתחרות קשה בייצוא האפרסמונים עם כמויות גדולות של פרי ספרדי. האפרסמון השנה רובו נשאר בשוק המקומי עקב שוק

בעייתי ביצוא.

להערכת החברה היקף יצוא האפרסמון ממדינת ישראל ילך ויפחת.

(ג) **מנגו ורימון**-

<u>בשוק המקומי</u>. בשוק המקומי קיימת תחרות עזה בין היצואנים השונים, ובהיעדר נתונים רשמיים, החברה מעריכה כי נתח השוק של הקבוצה ביצוא המנגו בעונה 2018/2019 היה בשיעור של כ- 40% מכלל היקף יצוא המנגו מישראל (זהה לעונה הקודמת) וכ- 30% מכלל היקף יצוא הרימונים מישראל (זהה לעונה קודמת).

<u>בשווקים בחו"ל</u>. המתחרים העיקריים של הקבוצה הם מגדלי מנגו מברזיל, סנגל ומדינות אחרות באמריקה הלטינית. נתח השוק של הקבוצה בשווקי היצוא מזערי ביחס לשאר המדינות המייצאות פירות אלו.

המתחרים העיקריים של הקבוצה ברימון, הם מתחרים ממדינות זולות כמצרים, איראן ותורכיה.

6.6.2.3. <u>ייצוא ירקות</u>

(א) **בשוק המקומי**- קיימת תחרות בין היצואנים המקומיים להשגת תוצרת ירקות ליצוא ובעיקר פלפל, אשר באה לידי ביטוי במחירי רכישה גבוהים המשולמים למגדל הירקות בעבור התוצרת המיועדת לייצוא. מחירים אלו חשופים וניתנים להשוואה.

המתחרה העיקרית של הקבוצה בתחום היא חברת מגדלי הערבה ליצוא בע"מ, ובהיעדר נתונים רשמיים הקבוצה מעריכה כי היא היצואן השלישי או הרביעי בגודלו בישראל ביצוא הפלפלים. נכון למועד הדוח, להערכת החברה נתח השוק של הקבוצה מכלל היצוא הישראלי הוא כ- 10%-15% בלבד (ירידה קלה לעומת אשתקד).

בעונה 2018/2019 ייצאה הקבוצה תפוחי אדמה מזנים שונים בהיקף של כ- 13,000 טון, המהווה כ- 7% מכלל היצוא של תפוחי אדמה מישראל (לעומת כ- 10% בעונה 2017/2018) וגזר בהיקף של כ- 15,000 טון המהווה כ- 1% מכלל היצוא (לעומת כ- 10% בעונה 2017/2018).

המתחרים העיקריים של הקבוצה ביצוא תפוחי אדמה הם יישובי חבל מעון, וגידולי אגו בע"מ; המתחרים העיקריים של הקבוצה ביצוא גזר הם קיבוץ שלוחות, קיבוץ דורות, יח"מ ושליט (גזר שליט).

(ב) **בשווקים בחו"ל**- בתחילת עונת החורף (אוקטובר - נובמבר), כאשר היקף תוצרת הירקות במדינות היעד קטן, המתחרים העיקריים של הקבוצה בייצוא פלפלים הם מגדלים ויצואנים מהולנד, ובמהלך העונה (דצמבר עד אפריל) המתחרים העיקריים הם מגדלים ויצואנים מספרד. המדינות העיקריות המייצאות תפוחי אדמה לאירופה הן מצרים ומרוקו. היקפי התוצרת של המתחרים בשווקים משליכים באופן מיידי על מחירי המכירה של התוצרת של הקבוצה. להערכת החברה נתח השוק של הקבוצה בשוק ייצוא הירקות (בעיקר פלפל) במדינות היעד מזערי ביחס לשאר המדינות

המייצאות אליהן ירקות.

המתחרים העיקריים של הקבוצה בשיווק הגזר בצפון אמריקה הינם קנדה ומקסיקו. היצוא לרוסיה מושפע מהיקפי הגידול בשוק המקומי הרוסי ובסחורה המיובאת מבלארוס.

6.6.2.4. <u>שיווק פרי בשוק המקומי</u>

התחרות בשוק המקומי קשה ומאתגרת ונסבה בעיקר סביב המחיר, והולכת ונהיית קשה יותר ככל שהשוק נשלט על ידי מספר מצומצם של רשתות שיווק גדולות. מתחריה העיקריים של הקבוצה בשוק הם סוחרים, קואופרטיבים חקלאיים, קבוצות מגדלים מאורגנות בתי מיון ואריזה שלרשותם פרי משלהם והם משלימים כמויות באמצעות רכישת פרי ישירות מהמגדלים ומגדלים פרטיים.

הגם שעל-פי רוב הוצאות הייצור של המתחרים נמוכות משמעותית משל הקבוצה, יתרונותיה היחסיים של הקבוצה הפכו אותה לספק מהותי של רשתות השיווק המקומיות והמערכת הסיטונאית.

בהיעדר נתונים רשמיים, הקבוצה מעריכה כי נכון למועד הדוח, היא המשווקת הגדולה של פירות ההדר עם נתח שוק של כ- 15% (לעומת 20% אשתקד) ונמנית בין משווקי האבוקדו הגדולים, עם נתח שוק של כ- 10%. להערכת החברה ביתר המוצרים נתח השוק שלה קטן יותר.

6.6.2.5. <u>התמודדות הקבוצה עם התחרות בתחום החקלאות</u>

התחרות העזה בין ספקי הפרי, רשתות השיווק בארצות היעד והיצואנים מהארץ מחייבת את הקבוצה למצוא אלטרנטיבות שיווקיות זמינות וגמישות, המתאימות לאורך חיי המדף של התוצרת החקלאית.

הקבוצה משקיעה משאבים ומאמצים רבים להתמודד עם התחרות, ובכלל זה: ייצור ושיווק סל זנים רחב ומגוון באיכויות גבוהות; ניצול הזדמנויות עסקיות וזיהוי חולשות אצל מתחרים; שירות לקוחות טוב, איכותי ואמין; עמידה בלוחות זמנים; מתן מענה מהיר לצרכי הלקוחות; טיפוח המוניטין והשם הטוב שרכשה הקבוצה; שמירה על רף גבוה של יכולת לוגיסטית; יצירה ושמירה על קשרים טובים עם רשתות השיווק והיבואנים השונים (בעיקר באירופה המערבית ואנגליה); העסקת משווקים שפועלים ישירות מול רשתות השיווק; הגברת מאמצי השיווק בשווקי הפעילות הנוכחיים והשקעת משאבים לחדירה לשווקים חדשים והגדלת המודעות לפרי הישראלי ובפרט למותגים Jaffa ו- Top בשוק הבינלאומי ו- "פרי אור" בשוק המקומי (ראה סעיף 6.9 להלן); התאמת מחירים למחירי השוק.

6.7. **<u>עונתיות תחום החקלאות</u>**

כאמור לעיל, עונת שיווק הפרי מתחילה בחודש יולי ומסתיימת בחודש יוני בשנה העוקבת.

העונתיות המובהקת בפעילות החקלאית של הקבוצה מאפיינת את התוצאות המדווחות במהלך השנה. ברבעונים הראשון והרביעי של השנה מבוצע חלק גדול מפעילות האריזה והשיווק של הפרי בצד הוצאות ייצור נמוכות יחסית בעיבוד השטחים החקלאיים (בעיקר

בהשקיה). ברבעונים השני והשלישי של השנה פעילות השיווק של התוצרת החקלאית מצומצמת ואילו הוצאות הייצור בפרדס גבוהות. לפיכך, מרבית הכנסות הקבוצה בתחום נכללות ברבעונים הראשון והרביעי כאשר הרבעונים השני והשלישי עתירי הוצאות החזקה ותחזוקה ומועטים בהכנסות.

העונתיות משפיעה גם על מצבת העובדים של הקבוצה בתחום החקלאות, שחלקם עובדים קבועים וחלקם עובדים עונתיים, המועסקים באופן נקודתי בכדי לתת מענה לצרכים המשתנים של הקבוצה. לפירוט בעניין ההון האנושי ראה סעיף 12 להלן.

להלן נתונים כספיים, באלפי ש"ח, לעונות 2016/17, 2017/2018 ו- 2018/2019:

	הכנסות	עלויות	רווח (הפסד) גולמי	הסבר
עיבוד, אריזה ושיווק עונה 2018/2019	1,217,694	1,248,895	(31,201)	יבול גבוה, איכות נמוכה, פחת גבוה על הפרי, ירידה בשערי מט"ח
עיבוד, אריזה ושיווק עונה 2017/2018	1,292,261	1,288,605	3,656	יבול נמוך עקב סרוגיות של הטבע
עיבוד, אריזה ושיווק עונה 2016/2017	1,375,718	1,356,673	19,045	יבול גבוה, ירידה באיכות הפרי והמשך ייסוף המטבע

6.8. **<u>כושר ייצור</u>**

כושר הייצור בתחום עיבוד המטעים נמדד בהתאם לכמות הפרי שניתן לקטוף מדונם מטע על בסיס עונתי. כושר הייצור אינו ניתן לכימות, שכן הוא משתנה בהתאם לזן וכפוף לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.15 להלן - ובפרט תנאים אקלימיים וגיאוגרפיים. למועד הדוח, לקבוצה כ- 2,489 דונם שעדיין לא הגיעו לניבה.

6.9. **<u>נכסים לא מוחשיים בתחום החקלאות</u>**

המותגים העיקריים בהם הקבוצה עושה שימוש במכירת הפרי הם:

6.9.1. <u>Jaffa</u> - המותג Jaffa, הסמל המסחרי של פרי ההדר המיוצא מישראל, רשום על שם המועצה לשיווק פרי הדר. למיטב ידיעת החברה, רשומים כיום 188 סימני מסחר של ענף ההדרים ב- 27 מדינות/ישויות שונות.

למרות שלפרי הדר ישראלי נתח קטן יחסית בשוק המערב אירופאי, לצרכן האנגלי והסקנדינבי רמת מודעות גבוהה למותג Jaffa כפרי הדר איכותי.

בהתאם להסכם עם המועצה לשיווק פרי הדר, לקבוצה רישיון בלעדי לשיווק וייצוא פרי הדר, תחת המותג Jaffa, ממדינות חצי הכדור הדרומי לאנגליה בחודשי הקיץ, בתמורה לתשלום סכום קבוע בגין כל תיבה שנמכרת. הקבוצה התחייבה למכור את הפרי לפחות במחיר המינימום של הפרי הישראלי באנגליה. הסכם תקף לארבע שנים עד 2021. הקבוצה התקשרה עם Amt, הספק העיקרי של פרי הדר לרשתות השיווק הגדולות באנגליה, בהסכם במסגרתו הקנתה הקבוצה ל- Amt את רישיון השימוש הנ"ל, תחת פיקוחה. תוקף הרשיון וההסכם עד לשנת 2021. כל היצואנים הישראלים רשאים למתג את פירותיהם עם המותג Jaffa. מדינות אחרות רשאיות להשתמש

במותג זה, רק עם קבלת אישור רשמי ממועצת הצמחים.

6.9.2. פרי אור - המותג פרי אור הוא סימן מסחרי הרשום בישראל המאפיין את הפרי הטרי המשווק על-ידי הקבוצה בשוק המקומי.

6.10. **חומרי גלם וספקים בתחום החקלאות**

6.10.1. ספקים וחומרי גלם בעיבוד המטעים

חומרי הגלם העיקריים המשמשים לעיבוד הפרדסים והמטעים הם מים, דשנים וחומרי הדברה, הנרכשים ממגוון ספקים. הקבוצה תלויה באספקה סדירה של חומרי הגלם לשם פעילותה, אולם אין לה תלות בספק ספציפי ובאפשרותה לרכוש מוצרים חליפיים בכל עת. הקבוצה קשורה בהתקשרות ארוכת טווח עם מספר קבלני משנה בהסכמי מסגרת לאספקת שירותי עיבוד (דישון, הדברה וריסוס), על פי מחירון אחיד לכל סוג עבודה. לפרטים על התקשרויות עם קבלני משנה ראה סעיף 12.5 להלן.

6.10.2. ספקים וחומרי גלם בתחום האריזה והשיווק

6.10.2.1. פירות

הקבוצה מתקשרת על בסיס עונתי עם מגדלים שונים לרכישת פירות הדר ופירות סובטרופיים, בהם נקבעים כמויות וזני הפירות שיסופקו בעונה, מועדי אספקה, מחיר ומועדי תשלום (ראה למשל סעיף 6.13.3 להלן). חלק גדול מהפירות נארז ומשווק על-ידי הקבוצה, כך שאין תלות בספק חיצוני כלשהו.

6.10.2.2. ירקות

הקבוצה מלווה את המגדל בהדרכה מקצועית, מתן הלוואות להון חוזר ומימון השקעות, ובתמורה מקבלת את התוצרת לייצוא.

6.10.3. ספקי חומרי עזר ואריזה

חומרי העזר והאריזה מסופקים לקבוצה ממספר רב של ספקים, והם כוללים מיכלים, קרטונים, משטחים, דונג וחומרי חיטוי לפרי. נוכח הצע הספקים, הכולל גם אפשרות לייבוא ישיר. להערכת הקבוצה אין תלות באף ספק בודד.

6.10.4. **ספקי שירותי הובלה**

6.10.4.1. הובלות יבשתיות

לקבוצה הסכמים עם מספר רב של מובילים המספקים שירותי הובלה מן המטעים אל בתי האריזה, ומבתי האריזה ומרכז ההפצה אל השווקים המקומיים (למרכזים הלוגיסטיים, מפעלי התעשייה והנמלים). שירותי ההובלה ניתנים בהתאם למחירון הקבוצה, הנקבע במשא ומתן. לקבוצה אין תלות בספק כלשהו.

6.10.4.2. הובלה ימית

לקבוצה הסכמים עונתיים עם חברות המתמחות בהובלה ימית של תוצרת חקלאית. שטר המטען המעגן את תמצית התחייבות חברות הספנות, מונפק

על-ידי המוביל הימי והוא מפרט את סוג המטען ואת התנאים הפיזיים של ההובלה. מחירי ההובלה נקבעים עם כל ספק בנפרד, טרום העונה ולעיתים משתנים במהלך העונה עקב תחרות בין המובילים השונים. לקבוצה אין תלות בספק כלשהו. האחריות על ההובלה הימית חלה על חברת הספנות, בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר המטען, ובנוסף רוכשת הקבוצה פוליסת ביטוח ימי המבטחת את התוצרת החקלאית מיציאתה מבית האריזה ועד הגעתה ללקוח בארץ או בחו"ל. הביטוח הימי מכסה במקרים של נזק העולה על ההשתתפות העצמית של 200,000 $ ובמקרים של Total Loss (כתוצאה מטביעה, שריפה וכו') יחד עם מצבים של אבריה כללית (General Average) להערכת החברה, החשיפה בגין ההובלה הימית אינה מהותית ואף שולית ביחס להיקף פעילותה מהטעמים הבאים:

(א) כ- 96% מההובלה הימית מתבצע במכולות קירור ובאוניות עליהן ניתן להטעין מכולות מקוררות, המקטינות את החשיפה לפגיעה בתוצרת החקלאית כולה (בשל קלקול בתנאי ההובלה) ומצמצמת אותה לפגיעות שבאחריות המוביל הימי;

(ב) מניסיון העבר של הקבוצה, נזקי ההובלה מסתכמים בדרך כלל בסכומים זניחים ביחס למחזור המכירות של התוצרת החקלאית, ומרבית הנזקים משופים על-ידי חברות הביטוח או המוביל הימי, מהדרין מנהלת בעצמה את תביעות הנזקים שלה מול חברות הספנות בהצלחה יתרה.

על אף האמור, התפרצות והתפשטות נגיף הקורונה, פוגעת בערוצי ההובלה הימית של הפרי. הסגר הקיים, באופן מלא או חלקי, בחלק מנמלי היעד, כגון באיטליה ובסקנדינביה, כמו גם האטת קצב הפעילות בנמלי יעד אחרים, כגון בצרפת, מייצר בעיות לוגיסטיות של שינוע הפרי לחו"ל בכלל וברחבי יבשת אירופה בפרט. כמו כן, הסגר, ההנחיות המדינתיות (כל מדינה בתחומה) והמחסור בכוח אדם גורמים לשיבושים בזמינות האניות והמכולות, חוסר עקביות במשלוחים ועיכוב בזמני הגעתם. התארכות מועדי ההובלה פוגעת הן באיכות הפרי, והן לעלייה בהוצאות. חלק מהפגיעה בהכנסות החברה כתוצאה מהפגיעה בפרי מבוטחת במסגרת ביטוחי החברה, ובכלל זה ביטוח נזקי/אסונות טבע של החברה, באמצעות הקרן לנזקי טבע בחקלאות (קנט), אולם הפיצוי אינו מלא.

הערכות החברה בעניין הנזקים הכרוכים בהובלה ימית, לרבות בכל בגין התפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו, והשפעתם על הקבוצה ותוצאותיה הנן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיון העבר, אומדנים ונתונים כספיים הקיימים נכון למועד זה, הכרה עם שיטת ההובלה, פוליסת הביטוח הימי וביטוח נזקי טבע ואסונות של הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בשל המשך הסגר ואף החרפתו בישראל ובמדינות היצוא, התרחשות נזק הובלה בממדים שונים משהיו עד כה, שינוי בתנאי פוליסת הביטוח הימי של הקבוצה, הכרה של ממשלת ישראל באירוע נגיף הקורונה כאסון טבע וכו'.

לצורך ביצוע הובלה יבשתית מהנמלים למחסנים וללקוחות מתקשרת הקבוצה עם חברות הובלה מקומיות במדינת היעד, וגם לגביהן לא קיימת תלות של הקבוצה בספק בודד.

6.11. <u>סיכונים סביבתיים בתחום החקלאות ודרכי ניהולם</u>

6.11.1. <u>הוראות הדין בניהול סיכונים והשפעתם על פעילות הקבוצה</u>

6.11.1.1. <u>עמידה בדרישות החוק ודרישות רגולטוריות אחרות</u>

(א) **עמידה בדרישות החוק**- מטעי הקבוצה ומתקניה האחרים (בתי אריזה, בתי קירור) מחויבים לעמוד בדרישות החוקים והתקנות הישראליים הנוגעים לתחומים בהם יש לפעילותם השפעה על הסביבה. הקבוצה מחזיקה בכל היתרי הרעלים הנדרשים להחזקה ואחסון של חומרי הדברה בבתי אריזה ולהחזקה ואחסון אמוניה בבתי קירור. כמו כן שלושה בתי הקירור מאושרים ע"י משרד החקלאות השירותים הווטרינריים, לאחסן ולקרר תוצרת המאושרת ליצוא מן החי, באמצעות מערכת בטיחות מזון שהותקנה באתרים.

בתי האריזה שגז הקירור שלהם הוא אמוניה מחזיקים היתר רעלים ונבדקים מידי שנה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

בתי הקירור בחלקם עומדים בדרישות HACCP, תקני בקרת איכות מזון, על פי הדרישה של משרד החקלאות ו/או משרד הבריאות, והקבוצה בוחנת את ההתאמות והעדכונים החלים בו מעת לעת ועמידת בתי הקירור בדרישות החדשות.

(ב) **עמידה בדרישות וולונטריות אחרות**- הקבוצה נטלה על עצמה מחויבות לעמידה בדרישות סביבתיות וולונטריות נוספות. במסגרת זאת, כל פרדסי ומטעי הקבוצה הוסמכו על-ידי המכון לבקרה וניהול IQC, עומדים ופועלים לפי פרוטוקולי הגידול של ארגון ה- Global Gap, וכן עומדים בתקני Tesco Nature Choice (TNC), Costco GRASP Albert Heijn (AH). הקבוצה עובדת עפ"י תקנים מחמירים של EU וחמורים מהם.

עמידה בתקן FSMA בבית אריזה אשקלון בלבד במסגרת דרישות החוק ליצוא תוצרת לארצות הברית.

עמידת הקבוצה בדרישות וולנטריות משתנה בהתאם למדינת היעד אליה מיוצאת התוצרת החקלאית ולתקנים והדרישות המקובלים.
למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ההיתרים והרישיונות שברשות הקבוצה בנושאי איכות הסביבה תקפים, ולא ידוע לה על הפרות של חוקים ותקנות החלים עליה בנושאי איכות הסביבה, אשר יש בהן חשיפה מהותית לקבוצה.

6.11.2. <u>מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים</u>

לקבוצה מדיניות סביבתית, אשר גובשה בסיוע גורם מקצועי חיצוני לאחר ביצוע סקירה וניתוח של הפעילויות העסקיות של הקבוצה והשפעתן על הסביבה, וכן לאחר מיפוי הסיכונים הסביבתיים הכרוכים בפעילותה. בשנת הדוח, סמנכ"ל החקלאות היה הגורם האמון על יישום המדיניות הסביבתית.

6.11.3. <u>מעקב אחר ביצועים סביבתיים</u>

6.11.3.1. <u>צמצום תשומות חקלאיות</u>. מערכת המחשוב של הקבוצה מודדת ועוקבת אחר כל התשומות החקלאיות של מטעי הקבוצה שיש להם השפעה סביבתית (חומרי הדברה, דשנים, דלקים וכיוצ"ב).

6.11.3.2. <u>שימוש במים</u>. מגמת הקבוצה היא לעבור להשקיה באמצעות מים מושבים המסופקים על-ידי מכוני טיהור שפכים ואשר זולים יותר וזמינים יותר לקבוצה (גם בעונות שחונות), ובכך לחסוך בשימוש במים שפירים (לפרטים נוספים ראה סעיף 9.1.1.1 להלן). במהלך שנת 2019 כ- 74% מהכמות הנדרשת של מים לעיבוד המטעים היתה ממים מושבים (לעומת 72% אשתקד) ורק כ- 13% היתה ממים שפירים (כ- 13% מתוכם מי בארות עשירים בחנקות שאינם ראויים לשתייה וכ- 4% מים שפירים רגילים).

6.11.3.3. <u>טיפול בפסולת</u>. הובלת הפרי מהמטעים לבתי האריזה והפצתו בשוק המקומי מתבצעת במכלים ואריזות רב שימושיות בהם עושה הקבוצה שימוש חוזר. בנוסף, בבתי האריזה של הקבוצה מתבצעת הפרדה של הפסולת הכללית מפסולת האריזות המועברת למחזור ו/או לשימוש חוזר.

6.11.3.4. <u>צריכת אנרגיה</u>. מנהלי בתי האריזה והקירור מדווחים בצורה מסודרת למטה החברה את צריכות האנרגיה של מתקני הקבוצה. במטרה להקטין את זיהום האוויר ואת טביעת הרגל הפחמנית, הקימה הקבוצה מערכת סולארית פוטו-וולטאית בהספק של KWp50 להפקת חשמל מאנרגיית השמש. בקיץ 2019 התקינה הקבוצה מערכת סולארית נוספת בהיקף של כ – KWp 660 על גג אחד מבתי האריזה שבבעלותה.

6.11.3.5. <u>צמצום פליטות גזי חממה</u>. הקבוצה מחשבת את פליטות גזי החממה עבור פירות ההדר, בהתאם לתקן הבריטי PAS2050:2011.

6.11.3.6. <u>הדברה ביולוגית ומערך ניטור מזיקים</u>. לקבוצה תיבות קינון עבור בזים ותנשמות- ציפורים הטורפות נברנים ומייתרות את הצורך בהדברת מזיקים אלה. על מנת להקטין את היקף ההדברה הביולוגית הנדרשת, מעסיקה הקבוצה נטרים שתפקידם לנטר התפרצות והידבקות של מחלות ומזיקים בגידולים חקלאיים של הקבוצה.

6.11.4. <u>פעולות מניעה והפחתת הפגיעה בסביבה שננקטו בתקופת הדוח</u>

6.11.4.1. <u>סחיפת קרקע</u>. על מנת למנוע סחיפת קרקע המובילה להזרמת חומרי ההדברה

למקורות המים, זורעת הקבוצה בהתאם לצורך שיבולת שועל ומפזרת זרעי חיטה.

6.11.4.2. <u>מאצרות למיכלי דשן</u>. על מנת למנוע דליפת דשן לקרקע ממיכלי הדשן, רכשה הקבוצה בעבר לכל פרדסיה מאצרות למיכלי הדשן.

6.11.4.3. <u>הדברה כימית וזבוב הים התיכון</u>. הקבוצה מצמצמת את ההדברה הכימית שמבוצעת בריסוסי אויר, על-ידי שימוש במלכודות ללכידה המונית של זבוב הים התיכון בשטח של כ 13,000 דונם, ובנוסף תוספת של כ-3,200 דונם בפיזור זבובים עקרים המייתרת את הריסוסים הכימיים (SIT).

העלות הכוללת בגין כל פעולות המניעה האמורות נאמדה בתקופת הדוח בסכומים שאינם מהותיים (כ- 700 אלפי ש"ח). להערכת החברה, העלות הצפויה בשנים הבאות בגין פעולות מניעה כאמור צפויה להיות דומה.

6.12. **<u>מגבלות, חקיקה, תקינה, אילוצים ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום החקלאות</u>**

להלן עיקר הרישיונות, ההיתרים, התקנים והחקיקה, החלים על הקבוצה בתחום:

6.12.1. <u>תקינה</u> - כל הפעילות החקלאית של הקבוצה (גידול וטיפול בתוצרת בבתי אריזה) מוסמכת על ידי חברת IQC במספר תקנים: תקן גלובל גאפ GG בפרדסים על תהליך הגידול, תקן BRC בתחום הטיפול בתוצרת ובטיחות מזון. בנוסף הפרדסים נבדקים על פי הנספח של תקן GG בנושא אחריות חברתית GRASP. כמו כן, ועל פי דרישת הלקוחות בתי האריזה והחקלאות מוסמכים לתקן החברתי SMETA - תנאי העסקה הוגנת.

לצורך שיווק תוצרת ההדרים באירופה, ובפרט לרשת TESCO באנגליה ו- ALBERT HEIJN בהולנד, הקבוצה נדרשת לעמוד בתקנים נוספים השמים דגש על איכות הסביבה , כגון תקן TNC (באנגליה) ותוסף AH (הפחתת שאריות חומרי הדברה) בהולנד.

לטובת שיווק תוצרת לארה"ב, אימצה הקבוצה את תקן COSTCO, בנוסף הקבוצה מיישמת בבית האריזה אשקלון תקן FSMA.

על מנת לשמור על המשכיות ההסמכות המחלקה החקלאית וכל בתי האריזה עוברים מידי שנה מבדקים חיצוניים לחידוש ההסמכות.

6.12.2. <u>היתר ורישיון ייצוא</u> - לקבוצה היתר ייצוא ורישיונות יצוא עבור כל זן בתוקף, המתחדשים מדי שנה בדרך כלל בחודש אוגוסט.

6.12.3. <u>מכסות פרי וירקות לייצוא</u> - ארצות האיחוד האירופי קובעות מכסות ליבוא של פירות וירקות ממדינות חיצוניות. מכירות מעבר למכסות מחויבות בתשלום מכס בשיעורים שונים על-פי המוצר (פרי הדר, תפוח אדמה). המכס המשולם לתפו"א נע בין 13.7% - 9.6% ממחיר כניסת הסחורה לאירופה בתלות לכמות הירק המיוצא. לגבי זן האור, המכסה הפטורה ממכס היא 40 אלפי טון לשנה ומכסה נוספת בכמות של כ- 16 אלפי טון לתקופה שבין 15 למרץ ל- 30 ספטמבר. בשנים האחרונות לאור היקפה של המכסה

בקליפים (זן האור) היה המכס שולי ביותר.

6.12.4. <u>הקצבת מים</u> - ראה סעיף 9.4 להלן.

6.12.5. <u>היתר רעלים</u> - לקבוצה היתרי רעלים מהמשרד לאיכות הסביבה המתחדשים מדי שנה או שנתיים והמאפשרים לה לאחסן חומרי הדברה ולרכוש אמוניה לבתי הקירור הנדרשים לכך.

6.12.6. <u>חוק ההתיישבות</u> - התקשרותה של הקבוצה בהסכמי נטיעה ואחזקה עם מגדלים שונים כפופה לקבלת אישור משרד החקלאות להתקשרות, בהתאם להוראות חוק ההתיישבות. תיקון לחוק ההתיישבות או לפרשנותו או יצירת כללים חדשים לגבי התקשרויות מסוג אלה, עשוי להשפיע על דרכי ההתקשרות של הקבוצה עם לקוחות אלה (הן הקיימים והן העתידיים). ראה גם סעיף 6.4.1.1 לעיל.

6.12.7. <u>חקיקת עובדים זרים</u>- המגבלות והאילוצים החלים על הקבוצה כתוצאה מהעסקת עובדים זרים בפעילותה בתחום מפורטים בסעיף 12.5 להלן.

לפירוט בדבר פיקוח ומגבלות נוספים החלים על הקבוצה בכללותה, ראה סעיף 16 להלן.

6.13. **<u>הסכמי שיתוף פעולה</u>**

6.13.1. <u>הסכם הניהול של גן פלח</u>

גן פלח עוסקת באחזקה ועיבוד של פרדסים של צדדים שלישיים והיא בעלת הזכויות על תוצרתם. בשנת 2006 חתמו פרי אור וגן שמואל[2] על הסכם לניהול משותף של השותפות, לתקופה שאינה קצובה. בין היתר, נקבע בהסכם כי הקבוצה תהיה אחראית על הניהול החקלאי של השותפות; פרי שאינו מיועד לתעשייה יישלח לבתי האריזה של הקבוצה וישווק על ידה; פרי המיועד לתעשייה ישווק בלעדית לגן שמואל.

6.13.2. <u>הסכמי שיווק עם בתי אריזה לתפוחי אדמה וגזר</u>

הקבוצה קשורה עם מספר תאגידים קיבוציים בהסכמים לשיווק וליצוא תפוחי האדמה. בהתאם להסכמים הקבוצה מסייעת למגדלים בהון חוזר לגידול. למעט בעסקאות המגובות במחירי מכירה מוסכמים.

כמו כן, הקבוצה קשורה עם מספר בתי אריזה של גזר ליצוא. לשני בתי האריזה העמידה הקבוצה הלוואות לרכישת מיכון לאריזה (המשועבד לקבוצה) בהיקף מצטבר של 27.5 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 היקף ההלוואות כאמור הסתכם בכ- 18 מיליוני ש"ח). ההלוואות נפרעות במזומן כנגד כל טון פרי הנארז על-ידי בית האריזה, ובנוסף גובה הקבוצה עמלת שיווק מלאה בגין התוצרת.

מרבית הסכמי השיווק כאמור אינם מקנים בלעדיות לקבוצה כמשווקת וההתקשרויות מתבצעות בתחילת כל עונה חקלאית למשך אותה עונה.

[2] פרי אור מחזיקה ב- 49.9% מהון השותפות וגן שמואל מחזיקה ביתרת הון השותפות.

6.13.3. <u>הסכם לשיווק אבוקדו עם תאגיד גרנות</u>

הקבוצה קשורה בהסכם שיווק עם תאגיד אזורי לגידול ואריזות אבוקדו ("**גרנות**") משנת 2011, בהתאם לו משווקים הצדדים במשותף את כלל תוצרת האבוקדו שברשותם בחו"ל. ההסכם מול גרנות מתחדש באופן אוטומטי מדי שנה, ולכל צד יש זכות להודיע על ביטולו מספר חודשים לפני תחילת העונה הבאה. הואיל ומרבית האבוקדו שהקבוצה משווקת הנו אבוקדו מתוצרתה של גרנות, הסכם השיווק מהותי עבור הקבוצה, והפסקת ההתקשרות מול גרנות עלולה להשפיע מהותית לרעה על הרווחיות בתחום. הקבוצה וגרנות נמצאים בשלב מתקדם של משא ומתן לחוזה ארוך טווח שיעגן את הסכם השיווק לשותפות ארוכת טווח.

6.13.4. <u>שכירת בית אריזה לאבוקדו</u>

הקבוצה קשורה בהסכם שכירות סטנדרטי של המקרקעין וסככת בית האריזה לצורך אריזת אבוקדו בבית אריזה לאבוקדו בעמק יזרעאל בתוקף עד לחודש אוגוסט 2032.

6.13.5. <u>הסכמי אריזה ושיווק פרי הדר מבתי אריזה חיצוניים</u>

על מנת להגדיל את כמות פרי ההדר המשווקת על-ידה, בתחילת כל עונה חקלאית ולמשך אותה עונה, מתקשרת הקבוצה בהסכמים (בכתב ובעל-פה) לשיווק פרי הדר הנארז בארבעה בתי אריזה חיצוניים שאינם בבעלותה, בתמורה הקבועה במחירון, המתעדכן מעת לעת והמשתנה מזן לזן. ההסכם אינו מקנה בלעדיות לקבוצה.

בשנת 2018 התקשרה הקבוצה עם תאגיד אזורי מקבוצת גרנות לגידול ואריזת פרי הדר, בהסכם לשיווק פרי ליצוא, בהיקף של כ- 75% מפרי התאגיד. הקבוצה משווקת את הפרי תמורת עמלה של מספר אחוזים ממחיר המכירה.

6.13.6. <u>מ.קרני</u>

בשנת 2014 נחתם הסכם שותפות ארוך טווח בין פרי אור לבין אקספורט הדרי השרון בע"מ (מ.קרני) לעיבוד של שטחים חקלאיים השייכים לחברת יכין חקל. סך הכל שטח המיזם כ- 3,600 דונם של הדרים ואבוקדו.

6.14. **<u>מידע כספי לגבי מכירת תוצרת חקלאית לפי אזורים גיאוגרפיים</u>**

לפירוט אודות מידע כספי לגבי מכירת תוצרת חקלאית לפי אזורים גיאוגרפיים ראה באורים 24(א)(1) ו- 30(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.15. **<u>דיון בגורמי סיכון בתחום החקלאות</u>**

פעילותה של הקבוצה בתחום החקלאות חשופה לגורמי הסיכון הבאים:

6.15.1. <u>אקלים וטבע</u>- מטעי הקבוצה ומטעי לקוחותיה חשופים לשינויים/תנאי אקלים קיצוניים ולכוחות טבע (ברד, קרה, סופה, שרב, בצורת ושיטפונות), שהשלכותיהם האפשריות: ירידה בכמות הפרי ואיכותו או הצפה של פרדסים, ירידה בשיעור האריזה, הפסד כספי, פגיעה במוניטין ואיבוד לקוחות. על מנת לנהל ולנטר סיכון זה הקבוצה דואגת לטיפול מיוחד בזני מפתח, כגון כיסוי ברשתות מגן ומיישמת מעבר משימוש במים שפירים לשימוש במי קולחין מטוהרים. הקבוצה מבטחת את כל המטעים שבבעלותה ובעיבודה, בביטוח נזקי טבע (המכסה סיכוני ברד, קרה וסופה) ובביטוח

אסונות טבע (המכסה נזקי אקלים, שאינם מכוסים בביטוח נזקי טבע ונזקי מזיקים, מחלות לפרי ואסונות טבע לעצים). היבול המבוטח הוא הממוצע ששווק בארבע העונות האחרונות לכל זן בנפרד. ביטוחים אלה מבטחים רק את הפרי ואינם מגדרים את מלוא הסיכון לקבוצה מנזקי/אסונות טבע.

6.15.2. <u>תלות בכוח אדם לקטיף ואריזה</u>- מרבית פועלי הקטיף שמעסיקה הקבוצה הם בני מיעוטים, תושבי השטחים, עובדים זרים וסטודנטים זרים כולל עובדים זרים עונתיים. הסיכונים הם קושי באיתור עובדים, שחיקת עובדים, תגמול נמוך, הטלת סגר על השטחים, צמצום בהיקף המכסות של עובדים זרים ועבודה עונתית (קרי, קושי בגיוס עובדים רבים לפרק זמן קצר). ההשפעות העיקריות האפשריות של סיכונים אלה הן ירידה בשיעור הקטיף והאריזה, אי עמידה בביקוש, כשלים תפעוליים כתוצאה מכוח אדם בלתי מיומן, פגיעה בפעילות, הפסדים תפעוליים בשל תחלופת העובדים והכשרתם וכיו"ב. על מנת למזער סיכונים אלה, הקבוצה פועלת לשמירה על תמהיל כולל של פועלים ממגזרים שונים (פועלים פלסטינאים, עובדים זרים, ערבים ישראלים) ומשקיעה במיכון בבתי האריזה למעבר מגורם יצור אנושי לגורם יצור הוני.

6.15.3. <u>נגיף הקורונה</u> - כחלק מהתוכנית למניעת התפשטותו של נגיף הקורונה, שהתפרץ בעולם בתחילת שנת 2020 והוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמצב חירום בריאותי עולמי, הורתה ממשלת ישראל במהלך חודש מרץ 2020 על שורה של צעדים, ובכלל זה הותקנו תקנות שעת חירום (הגבלת מספר העובדים במקום עבודה בשל התפרצות נגיף הקורונה החדש), התש"ף- 2020 שהובילו להשבתה כמעט מלאה של המשק הישראלי, לתקופה לא ידועה. להערכת החברה, לתופעות אלו עלולה להיות השפעה לרעה על פעילותה, במספר מישורים, ובכלל זה מחסור בכוח אדם, המשפיע על פעילות הקטיף והאריזה של הקבוצה הן בעונה הנוכחית שהן בעונה הפרי הבאה, פגיעה בערוצי הובלת הפרי, לרבות כמפורט בסעיף 6.10.4.2 לעיל ועלייה בהוצאות, נוכח מחסור בכוח אדם ובחומרי הגלם מצד אחד ועלייה במחירי האריזה וההובלה מצד שני, בנוסף יישום ההוראות המחמירות, בארץ ובאירופה, מוביל לעלייה בהוצאות המיון, האריזה והתפעול ללקוח הסופי.

מנגד, ישנם גורמים שהשפיעו לטובה על הכנסות הקבוצה. קיימת עלייה בביקוש לפרי, הן בשוק המקומי והן בשווקים בחו"ל. חלק מהגידול בביקושים נובע מהמודעות שצריכת ויטמין C, שנמצא בפרי ההדר, תורם לעמידות בריאותית טובה יותר לנגיף הקורונה.

לפרטים נוספים אודות השלכות נגיף הקורונה על הקבוצה ראו סעיף 2.1.2 לדוח הדירקטוריון.

לאירועי משבר נגיף הקורונה ישנן, ועוד צפויות, להיות השלכות שליליות על תחומי הפעילות של הקבוצה, על הכנסותיה ותוצאותיה, אשר לא ניתן בשלב זה לאמוד אותן באופן ודאי ומלא.

פוטנציאל הנזק של נגיף הקורונה לצמיחה ולכלכלה העולמית ולפגיעה בזמינות כוח אדם, במחסור בחומרי גלם ובעיות לוגיסטיות בשינוע ויצוא התוצרת החקלאית תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטותו בעולם כולו, ובמדיניות שתינקט על ידי

מדינת ישראל ומדינות אחרות (בפרט מדינות היצוא), ובשלב זה אין בידי החברה להעריך את משך ועוצמת המשבר ואת מלוא השלכותיו על פעילות הקבוצה ותוצאותיה.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה, הצעדים שינקטו לעצירתו והשלכותיו מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך הדוח, המתבססים על פרסומים בארץ ובעולם בנושא זה ועל הנחיות והוראות משרד הרשויות הרלוונטיות, בארץ ובעולם, ואשר התממשותו אינה וודאית ואינו בשליטת הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר ככל שיחולו שינויים בהתפשטות הנגיף ובהנחיות ובהוראות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם.

6.15.4. <u>הובלת הפרי</u>- הקבוצה חשופה לשביתות והשבתות בנמלים בארץ, בנמלי היעד ו/או בנמלי השטעון, סגירת נמלים בחו"ל (ראה לעניין זה גם סעיף 6.15.3 לעיל), חרם מסחרי, כשל באנייה, תקלות בציוד המשמש להטענה והובלת הסחורה בנמל. עיכוב המשלוח מסכן את התוצרת, מערער את מערכות היחסים עם הלקוחות ועלול להשפיע לרעה על התוצאות העסקיות של הקבוצה. על מנת לנטר את הסיכון הקבוצה מתקשרת עם מספר גדול של מובילים ימיים ליעדים שונים ומבטחת את הסחורה בביטוח ימי (ראה סעיף 6.10.4.2 לעיל).

6.15.5. <u>מחסור במים ומחירי המים השפירים</u>- הואיל והמים הם חומר הגלם העיקרי בו משתמשת הקבוצה, הטלת הגבלות על צריכה או אספקה של מים, הקטנת מכסות המים וכן עליית מחירים קיצונית עלולים להשפיע מהותית לרעה על הוצאות הייצור של הקבוצה ועל תוצאותיה העסקיות. ראה גם סעיף 6.1.1.3 לעיל.

6.15.6. <u>מזיקי הסגר</u>– מזיקי הסגר המתגלים בשווקי היעד עלולים למנוע את היצוא לאותם השווקים (כאשר בחלק מהשווקים עלול היצוא להיחסם לתקופה שאיננה ידועה) ו/או להכתבת פרוטוקולי טיפול בפרי ייעודיים, אשר מקשים לרוב על ייצוא הפרי.

6.15.7. <u>בטחונות מלקוחות</u>- חלק מהמימון הניתן כהון חוזר לעיבוד המטע מוחזר באמצעות כספים המתקבלים בתמורה ליבול המטע, המשווק על-ידי הקבוצה. ישנה חשיפה במקרה שפדיון הפרי לא יכסה את ההוצאות. בנוסף, נפח הביטחונות מהלקוחות אינו מכסה את כל ערך הפרי המסופק לקונה בתנאי אשראי. לחלק מהלקוחות, ובפרט ללקוחות רוסיה ומזרח אירופה ה"קטנים" (המהווים כ- 8% ממחזור המכירות), אין כלל ביטוח אשראי. על מנת למזער את הסיכון לאובדן הכנסות, מבצעת הקבוצה בדיקות רקע על הלקוחות בטרם תחילת העבודה ודורשת תשלום מלא/חלקי מראש עבור הסחורה.

6.15.8. <u>פגיעה במותגים</u>- פגיעה במותגים של הקבוצה, ובפרט במותג "Jaffa" עלולה להשפיע באופן שלילי על מיצובה של הקבוצה בשווקים. ראה לעניין זה סעיף 6.9 לעיל.

6.15.9. <u>פיקוח והיתרים</u> - הקבוצה חשופה לשינויים אפשריים בהיתרים, בתקנים, במגבלות

ובפיקוח הממשלתי המפורטים בסעיף 6.12 לעיל.

6.15.10. <u>הסביבה המאקרו-כלכלית</u> - כקבוצה מוטת ייצוא, לסביבה המאקרו כלכלית בכלל, ולשינויים בשער החליפין בפרט, יש השפעה רבה על תוצאות הפעילות של הקבוצה. תקופת הדוח, התאפיינה בשערים נמוכים של מטבעות הייצוא: יורו, פאונד, דולר ורובל. היחלשות המטבעות הזרים שלעיל השפיעה לרעה על הביקוש ועל המחיר שניתן לגבות במדינות אירופה, ארה"ב ורוסיה. בנוסף, המצב הכלכלי השורר ברוסיה הקשה על הייצוא בתמורה הולמת מהשוק הרוסי, בחלק מהמוצרים, וכן יש לו השלכה גם על עודף היצע בשוק המקומי שלווה ברמת מחירים נמוכה בעיקר של זני הקליפים, שבעבר יוצאו לרוסיה. עקב התפרצות נגיף הקורונה, נכון למועד הדוח יש גידול ברשתות המזון הקמעוניות, מחד, וקיטון בשווקים הסיטונאיים והמוסדיים, מאידך. בנוסף, קיימת תנודתיות גדולה בביקוש המקשה על אספקה סדירה ועקבית. להערכת החברה קיים סיכון שכתוצאה מהאטה בכלכלה העולמית וארצות היעד, הביקוש לחלק ממוצרי הקבוצה ירד.

לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.15.3 לעיל וסעיף 2.1.2 לדוח הדירקטוריון.

6.15.11. <u>המצב הבטחוני והפוליטי</u> - המצב הפוליטי של ישראל ומעמדה בעולם משפיע על מכירות הקבוצה בחו"ל, ובאירופה בפרט. כך למשל, בתקופת הדוח התמודדה הקבוצה לא אחת עם הפגנות הקוראות להחרים את מוצרי הקבוצה בשל העובדה כי הם מיוצרים בארץ. חרם צרכני על מוצרי הקבוצה בהיקף נרחב, יכול להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות. ראה לעניין זה סעיף 2.1.4 לדוח הדירקטוריון.

6.15.12. <u>סיכוני סייבר</u> - בשנים האחרונות, נרשמה עלייה דרמטית במספר ובאיכות תקיפות הסייבר, המבוצעות לרוב על ידי גורמי טרור וגופים אנרכיסטיים. איומי הסייבר נועדו להשגת רווחים או יתרונות כלכליים ממניעים צבאיים או פוליטיים. הקבוצה פועלת עם מספר רב של מערכות מחשב לביצוע פעילותה השוטפת ולכן חשופה לסיכוני סייבר. מערכות המחשב הינן חלק אינטגרלי בשרשרת היצור, החל מהגידול ועד לאריזה ושיווק. פעילות סייבר ופגיעה במערכות כאמור מכל סיבה שהיא עלולה לגרום לעיכובים ולשיבושים בתפעול השוטף של הקבוצה, עד להסדרה. החברה בוחנת ומעדכנת מעת לעת את מדיניות ההגנה של הקבוצה מפני סיכונים אלו, בוחנת את אפקטיביות ההגנה על מערכות המחשוב ומטמיעה פתרונות טכנולוגיים שונים במערכות המחשוב שלה, על מנת לצמצם את הפגיעה האפשרית בחברה כתוצאה מהתממשות סיכונים אלו. יובהר, כי לא ניתן למנוע באופן מוחלט התרחשותן של מתקפות סייבר, וכן לא ניתן להתגונן באופן מלא מפני הנזקים העשויים להיגרם כתוצאה ממתקפות כאמור.

בתקופת הדוח פעלה החברה בעקבות סקר סיכונים פנימי בתחום אבטחת המידע והסייבר שבוצע בדצמבר 2018, בו אותרו פרצות במערכות המחשב ובוצעו פעולות שונות על מנת לסגור ולמגר את הפרצות. החברה מיישמת את ממצאי הסקר, ובכלל כך מבוצעות פעולות בקרה לשיפור אבטחת המידע בארגון על מנת למגר את סיכוני הסייבר להם היא חשופה.

6.15.13. <u>העלאת שכר המינימום</u> - הפעילות החקלאית היא עתירת כוח אדם המשתכר ברובו

בשכר מינימום. העלאת שכר המינימום גררה בעקבותיה עלייה בתשומות השכר בקבוצה, הן ברמת הוצאות העיבוד במטע והן ברמת בית האריזה, דבר שהשפיע על רווחיות הקבוצה.

6.15.14. <u>חדלות פירעון של בעל השליטה</u> - בדוחותיה הכספיים של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("**אי די בי**"), בעלת השליטה בעקיפין בחברה, ליום 31 בדצמבר 2019, נכללה הערת עסק חי. כפי שציינה דסק"ש במסגרת הדוח התקופתי שלה לשנת 2019, ככל ומצבה הפיננסי של אי די בי יביא למימוש השעבוד על מניות דסק"ש, הדבר עשוי להקים לתאגידים מלווים של דסק"ש והחברות המוחזקות על-ידה זכות להעמדה לפירעון מיידי של אשראי, בהתאם להוראות הקבועות בחלק מהסכמי האשראי. בהקשר זה יצוין, כי לחברה הסכמי מימון הכוללים תניית שינוי שליטה, באופן שאם במועד כלשהו לחברה יהיה בעל שליטה שאינו דסק"ש ו/או אי די בי או גוף קשור אליהן, הדבר יהווה הפרה, כמפורט בסעיף 14.2.1 להלן. למצבה של אי די בי, ובכלל זה לאמור לעיל, עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של דסק"ש, על עסקיה ועל יחסיה של דסק"ש וחברות מוחזקות שלה, ביניהן החברה, עם תאגידים מלווים שלהן. עם זאת, נכון למועד זה, החברה לא רואה בכך גורם סיכון משמעותי, אך בשלב זה לא ניתן להעריך האם ואיך מצבה של אי די בי ישפיע על החברה.

להלן תובא הערכת הקבוצה בדבר דירוג גורמי הסיכון המפורטים לעיל:

		השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו	**שינויים בשער המט"ח**	X		
	המצב הפוליטי		X	
	סיכוני סייבר		X	
	וירוס הקורונה	X		
סיכונים ענפיים	**נזקי טבע**	X		
	מזיקים בחקלאות	X		
	תלות בכוח אדם לקטיף	X		
	הובלת הפרי	X		
	תחרות עם ספקים אחרים		X	
	מחסור במים	X		
	מחירי המים השפירים		X	
	היקפי ייצוא של המדינות השונות המתחרות בפרי הישראלי	X		
	העלאת שכר המינימום	X		
סיכונים מיוחדים לחברה	**בטחונות מפרדסנים**			X
	בטחונות מקוני פרי		X	
	חדלות פירעון של בעל השליטה			X

7. <u>תחום הנכסים המניבים</u>

7.1 <u>מידע כללי על תחום הנכסים המניבים</u>

7.1.1 <u>רקע כללי</u>

הנכסים המניבים של הקבוצה הם נכסים תפעוליים אשר שימשו בעבר את פעילות הקבוצה. בשנת הדוח, הכנסות הקבוצה מפעילות הנדל"ן המניב היוו פחות מאחוז אחד מסך הכנסות הקבוצה, כך שפעילות הנדל"ן המניב אינה מהותית ברמת הקבוצה.

7.1.2. <u>אזורים גיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות</u>

עם השלמת מכירת הנכס במועצה האזורית בגדרות, כמפורט בסעיף 7.1.4 להלן, לקבוצה נותר נכס אחד בלבד הפעיל כנדל"ן להשקעה: בית אריזה צריפין, הנמצא באזור המועצה האזורית שדות דן (עמק לוד לשעבר).

7.1.3. <u>מבנה תחום הפעילות ושינויים שחלו בו</u>

מאחר וכמות השוכרים מועטה וכ- 90% מהשטחים מושכרים לשימוש עצמי, השפעת שינויים כלכליים במשק על תחום הפעילות מועטה עד אפסית.

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

חברת פרי אור, ביצעה הליך של הזמנה להציע הצעות, למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין המצויים במועצה האזורית גדרות, בשטח כולל של 38.727 דונם ביעוד תעסוקה הכולל מבנה בשטח 10,400 מ"ר (בסעיף זה: "**הנכס**" ו- "**ההליך**" בהתאמה). ביום 12 בספטמבר 2019 לאחר ישיבת התמחרות בקשר עם מכירת הנכס, חברת גב ים לקרקעות בע"מ, אשר נכסים ובנין, דאז בעלת השליטה בחברה, הנה בעלת עניין בה, הוכרזה כזוכה בהליך, בתמורה לסך כולל של כ- 107 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה: "**התמורה**"). העסקה אושרה ביום 22 בספטמבר 2019 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 29 באוקטובר 2019 על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, כעסקת בעל שליטה. ביום 18 בנובמבר 2019 התקבלה מלוא התמורה בגין העסקה והבעלות הפיזית והמשפטית הועברה לידי הקונה. בגין עסקת המכירה נרשמה עליית ערך לפני מס בסך 27,159 אלפי ש"ח ובניכוי הוצאות עסקה ואחרות הרווח ברוטו שנרשם הסתכם בסך 26,916 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, לרבות נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור העסקה, ראה דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 23 בספטמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-098404), המובא על דרך ההפניה.

7.1.5. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הנכסים המניבים</u>

גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות בתחום הנכסים המניבים הם:

(א) מיקום השטחים וגודלם.

(ב) איתנות פיננסית של הקבוצה ומיצוב עסקי ופיננסי גבוהים.

(ג) קיומם של שוכרים אסטרטגיים ושוכרים לטווח ארוך ברמות מחירים המבטיחה רווחיות לאורך זמן.

(ד) התמודדות עם השחיקה במוסר התשלומים באמצעות הידוק הגבייה, קיצור זמן התגובה והפעלת אמצעי אכיפה.

7.1.6. <u>סוגי נכסים מניבים</u>

7.1.6.1. הנכסים המניבים של הקבוצה הנם בתי אריזה בבעלות/בחכירת הקבוצה בשטח כולל של כ-44,500 מ"ר (נכון ליום 31 בדצמבר 2019), אשר ברובם (90%) משמשים את פעילות הקבוצה, למעט בית האריזה בצריפין המושכר

לצדדים שלישיים. החל מחודש מרץ 2019 ונכון למועד הדוח, שיעור התפוסה בבית האריזה בצריפין, להשכרה לצד שלישי הנה בתפוסה של כ- 20% בלבד מכלל השטח הניתן להשכרה.

7.1.6.2. <u>שטחים המושכרים לשימושי סככות אריזה ואחסנה</u>

נכסים אלה מאופיינים במתחמי קרקע גדולים הכוללים מבנים בעלי חלל גדול, חצרות שירות ושטח תפעולי גדול, דמי שכירות נמוכים יחסית וריחוק ממרכזים אורבניים.

שטחי הסככות מצויים על חמישה מגרשים, בשטח כולל של כ- 129,000 מ״ר, אשר עליהם בנויים סככות ומבנים בשטח כולל של כ- 51,500 מ״ר. השטחים פרוסים באזורים שונים בארץ: נתניה, צריפין, חדרה, אשקלון והגליל העליון. מתוך כלל שטחי הסככות, כ- 4,200 מ״ר הושכרו לצדדים שלישיים, כ- 40,300 מ״ר מושכרים לתאגיד בת (מת״י) בתנאי שוק וכ- 7,000 מ״ר בשימוש עצמי של הקבוצה.

7.1.6.3. <u>שטחים המושכרים לאתרים סלולריים ושונות</u>

הקבוצה משכירה שטחים שונים בהיקפים לא מהותיים לשימושים שונים, לרבות מספר אתרים להעמדת מתקנים ואנטנות סלולריות.

7.1.7. <u>תמהיל שוכרים</u>

מגוון הלקוחות השוכרים את נכסי הקבוצה מצומצם ואינו משתנה לעיתים קרובות.

נכון למועד הדוח, לקבוצה לקוח אחד לחצרים בבית האריזה בצריפין.

7.2. **<u>תחרות בתחום הנכסים המניבים</u>**

תחום הנכסים המניבים בישראל הוא ענף רווי מתחרים, ולהערכת החברה נתח השוק של הקבוצה בתחום זניח. בתחום זה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים בעלי אופי תחרותי, כשלהערכת החברה העיקריים שבהם: מיקומם הגיאוגרפי של השטחים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור, גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה, איכות שטחי ההשכרה ורמת השירותים הנלווים וכן המוניטין של המשכיר.

7.3. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום הנכסים המניבים</u>**

על השימושים שעושים השוכרים בנכסים להיות תואמים לייעוד הקרקע לפי התוכנית התקפה החלה עליה. בנוסף, במקרה שנדרשות ביצוע עבודות בינוי בנכסים, נדרש לקבל היתרים ואישורים בהתאם לדיני התכנון והבניה הרלוונטיים.

לפירוט בדבר פיקוח ומגבלות נוספים החלים על הקבוצה בכללותה, ראה סעיף 16 להלן.

7.4. **<u>דיון בגורמי סיכון בתחום הנכסים המניבים</u>**

7.4.1. <u>סביבה מאקרו-כלכלית</u> - מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית, ובפרט המצב הביטחוני בארץ ומיתון בשווקים, עשויים להשפיע על רווחיות הקבוצה בתחום, אולם בצורה שאינה מהותית.

7.4.2. <u>ביקוש קשיח לנכסים</u> - המאפיינים של שטחי הסככות והאחסנה כמפורט בסעיף 7.1.6

לעיל, מביאים לכך ששוק השוכרים הפוטנציאליים מצומצם יחסית וישנו קושי למצוא שוכרים לנכסים פנויים. לפיכך, קיים סיכון כי במקרה של הפסקת הסכמי שכירות של נכסים אלו, מכל סיבה שהיא, לא יימצא שוכר חלופי בטווח הזמן המיידי. הביקוש הקשיח לנכסים אלה משפיע גם על יכולת הקבוצה לנהל משא ומתן על תנאי השכירות לנכס ולמקסם את התשואה בגינו.

להלן תובא הערכת החברה בדבר דירוג גורמי הסיכון המפורטים לעיל:

		השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו	**מצב בטחוני**			X
סיכונים ענפיים	**מיתון כלכלי במשק**			X
	ביקוש נמוך של שטחי סככות ואחסנה			X

7.5. **<u>תמצית התוצאות נדל"ן השקעה</u>**

פרמטר			
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	3,167	5,138	6,030
רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)	27,159	17,441	11,373
רווחי הפעילות (מאוחד)	30,326	22,579	17,403
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)			-
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)			-
סה"כ NOI (מאוחד)	2,389	3,926	4,683
סה"כ NOI (חלק התאגיד)			

7.6. **<u>פילוח ברמת הפעילות בכללותה</u>**

כל הנתונים בסעיף זה להלן מובאים במאוחד ומשקפים גם את חלק התאגיד.

7.6.1. <u>פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים</u>

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה בית אריזה בצריפין, המיועד לתעשייה (אחסנה) בשטח כולל של 4,150 מ"ר, המהווה את נכס הנדל"ן המניב היחידי של הקבוצה.

<u>ליום 31.12.2018</u>

שימושים	**תעשיה (אחסנה)**	**סה"כ**	**אחוז מסך כל שטח הנכסים**
אזורים		**במ"ר**	
גדרות	10,404	10,404	71.49%
צריפין	4,150	4,150	28.51%
סה"כ	14,554	14,554	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	100%	100%	

7.6.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31.12.2019

שימושים	תעשיה (אחסנה)	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אזורים	**אלפי ש"ח**		
צריפין	12,800	12,800	100%
סה"כ (אלפי ש"ח)	12,800	12,800	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	100%	100%	

ליום 31.12.2018

שימושים	תעשיה (אחסנה)	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אזורים	**אלפי ש"ח**		
גדרות	80,300	80,300	86.25%
צריפין	12,800	12,800	13.75%
סה"כ (אלפי ש"ח)	93,100	93,100	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	100%	100%	

7.6.3. NOI לפי אזורים ושימושים

שנת 2019

שימושים	תעשיה (אחסנה)	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך NOI של הנכסים
אזורים	**אלפי ש"ח**		
גדרות (1)	2,342	2,342	89.03%
צריפין (2)	47	47	1.97%
סה"כ (אלפי ש"ח)	2,389	2,389	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	100%	100%	

(1) לאחר הפרשה לדמי שימוש חורג בסך 120 אלפי ש"ח.

(2) לאחר הפרשה לדמי שימוש חורג בסך 779 אלפי ש"ח.

שנת 2018

שימושים	תעשיה (אחסנה)	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך NOI של הנכסים
אזורים	**אלפי ש"ח**		
גדרות	2,432	2,432	61.95%
צריפין	1,137	1,137	28.96%
אבן יהודה	357	357	9.09%
סה"כ (אלפי ש"ח)	3,926	3,926	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	100%	100%	

שנת 2017

שימושים	תעשיה (אחסנה)	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך NOI של הנכסים
אזורים	**אלפי ש"ח**		
גדרות	2,400	2,400	51.25%
צריפין	1,041	1,041	22.23%
אבן יהודה	1,242	1,242	26.52%
סה"כ (אלפי ש"ח)	4,683	4,683	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	100%	100%	

7.6.4. פילוח רווחי שערוך לפי אזורים ושימושים

בשנת 2019 התבצעה הערכת שווי, לפיה לא היה שינוי בערך הנכס היחיד המוגדר כנדל"ן להשקעה המוחזק ע"י החברה.

שנת 2018

שימושים	תעשיה (אחסנה)	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוך
אזורים	**אלפי ש"ח**		
גדרות	17,441	17,441	100%
סה"כ (באלפי ש"ח)	17,441	17,441	100%
אחוז מסך כל רווחי השערוך	100%	100%	

שנת 2017

שימושים	תעשיה (אחסנה)	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוך
אזורים	**אלפי ש"ח**		
גדרות	7,114	7,114	62.55%
אבן יהודה	4,259	4,259	37.45%
סה"כ (באלפי ש"ח)	11,373	11,373	100%
אחוז מסך כל רווחי השערוך	100%	100%	

7.6.5. <u>פילוח דמי שכירות ממוצעים למ״ר לשנה בפועל בש״ח</u>

שימושים	תעשיה (אחסנה)	
	לשנה שנסתיימה ביום	
אזורים	31.12.2018	31.12.2019
גדרות	280	249
צריפין	430	138

7.6.6. <u>פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים</u>

שימושים	תעשיה (אחסנה)		
	באחוזים		
אזורים	ליום 31.12.2019	לשנת 2019	לשנת 2018
צריפין	100%	100%	100%

7.6.7. <u>פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים</u>

שימושים	תעשיה (אחסנה)	
	לשנה שנסתיימה ביום	
	לשנת 2018	לשנת 2019
צריפין	1	1
סה״כ	1	1

7.6.8. <u>פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי ביום 31.12.2019 לפי אזורים ושימושים</u>

שימושים	תעשיה (אחסנה)	
	לשנה שנסתיימה	
	באחוזים	
אזורים	31.12.2018	31.12.2019
גדרות	3.02	-
צריפין	8.88	0.37

7.6.9. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים</u>

נכון למועד הדוח, ועם פינוי הנכס בבית האריזה בצריפין בחודש מרץ 2019, לקבוצה אין חוזי שכירות חתומים עם צדדים שלישיים, למעט חוזה להשכרת החצרים באזור בית האריזה בצריפין, בסכומים שאינם מהותיים.

7.6.10. מכירת נכסים (מצרפי) לפי אזורים

אזור		משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום 31.12.2019)	תקופה (שנה שנסתיימה ביום 31.12.2018)	תקופה (שנה שנסתיימה ביום 31.12.2017)
אבן יהודה	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בשנה	-	1	-
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	-	41,659	-
		שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מטרים רבועים)	-	6.65	-
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במטבע המסחרי)	-	357	-
		רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי שקלים חדשים)	-	-	-
גדרות	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בשנה	1		
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	107,459		
		שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מטרים רבועים)	10,400		
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במטבע המסחרי)	2,342		
		רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי שקלים חדשים)	-		

7.6.1. קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים

א ז ו ר	משתנים		תקופה (שנה שנסתיימה ביום)	
			31.12.2019 (תום שנת הדיווח)	31.12.2018 (תום שנת הדיווח)
גדרות	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (במטבע המסחרי		0	26,080
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)		0	13,700
	סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מטרים רבועים)	תעשיה	0	10,275

8. תחום בתי הקירור

8.1. מידע כללי על תחום בתי הקירור

8.1.1. מבנה תחום פעילות בתי הקירור ושינויים החלים בו

במסגרת פעילותה בתחום בתי הקירור, מספקת הקבוצה שירותי קירור בצינון וקירור

עמוק (-18°c) ("**שירותי הקירור**"). שירותי הקירור ניתנים באתרים הממוקמים בגליל העליון, בגבעת ברנר, עתלית, חירון (אשדוד), עמק יזרעאל, קירור שחק, במתחם מועצה אזורית מגידו - קירור ראם, צריפין ובבתי האריזה אשקלון, נתניה ונתיבות ("**בתי הקירור**"). שטח בתי הקירור הכולל בארץ עומד על כ- 32,100 מ"ר (מתוכם בבעלות הקבוצה כ- 16,500 מ"ר בלבד) ובנפח של כ- 246,000 קוב, ונכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד הדוח, במרבית הזמן, בתי הקירור נמצאים בתפוסה קרוב למלאה של כ-85%-90%.

כשירות נילווה, מספקת הקבוצה גם שירותי שינוע.

בנוסף, בבעלות הקבוצה בית קירור בצרפת בגודל של כ- 7,000 מ"ר, המשמש לאחסון תוצרת הקבוצה לקראת שיווקה.

שירותי הקירור הניתנים ללקוחות הקבוצה הינם שירותים מלאים, החל משלב קבלת הסחורה, מעקב וויסות טמפרטורה, שינוע, פריקה ועד לשלב הוצאתה ממחסן הקירור והעמסתה למשלוח.

הקבוצה מבטחת את מכלול סיכוניה בביטוחים רבים כביטוח שריפה, צד ג', פריצה, ביטוח סחורה בקירור וכו'.

8.1.1.1. <u>הקירור בצינון</u>. משמש בעיקר לפירות, מוצרי חלב, ירקות, מיצים ומוצרים הדורשים קירור וצינון. חלק משירותי הקירור ניתנים לפרי הנארז והמשווק על-ידי חברות הקבוצה, ובכך מובטח שיעור תפוסה גבוה של נפחי הקירור בחלק מחודשי השנה. נוכח העונתיות בתחום פרי ההדר (ראה סעיף 6.7 לעיל), מעניקה הקבוצה שירותי קירור גם ללקוחות חיצוניים, ובעיקר למגדלי פירות וירקות ולמוצרים מצוננים כגון מוצרי חלב, יינות ותרכיזים. הקבוצה משכירה חלק משטחי הקירור ללקוחות קבועים לטווח ארוך.

8.1.1.2. <u>הקירור העמוק (-18°c)</u>. משמש בעיקר למוצרים קפואים כגון: תרכיזים, מיצים, בצקים, ירקות קפואים, בשר, דגים וגלידה. היותה של הקבוצה ספקית פרי גדולה בתעשיית פרי ההדר מסייע לה לשווק לתעשיות אלו נפחי קירור לאחסון רכזים ומיצים.

8.1.2. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום בתי הקירור וברווחיותו</u>

בתקופת הדוח היוו ההכנסות בתחום בתי הקירור כ- 5.9% מכלל הכנסות הקבוצה (לעומת כ- 5.4% אשתקד) והסתכמו לכדי 75.5 מיליוני ש"ח (הכוללים הכנסות בין מגזריות בסך 33 מיליון ש"ח), לעומת 72 מיליוני ש"ח אשתקד (ו- 32 מיליון ש"ח, בהתאמה). הסיבה העיקרית לגידול בהיקף הפעילות בתחום ורווחיותו היא יבוא מוגבר של בשר קפוא וטרי וניצול מרבי של חדרי הקירור בחורף, עם הגידול ביבוא. במהלך שנת 2018 הוקצה שטח להקמת שלושה חדרי קירור דו-תכליתיים נוספים במתחם ספריה (צריפין) שטחם 883 מ"ר, אשר מתופעלים מראשית חודש פברואר 2019. במהלך קיץ 2019 בוצע שיפוץ של ארבעה חדרים בקירור שחק (ע. יזרעאל) שהשבית את השימוש בהם לכארבעה חודשים.

8.1.3. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

על מנת לשמור על מעמדה של הקבוצה בתחום ולשמור על רווחיותה, הקבוצה פועלת במספר מישורים:

(א) ניצול מיטבי של חדרי הקירור ומיקומם.

(ב) הגדלת השיעור של שטחי הקירור המושכרים ללקוחות חיצוניים על פני שטחי הקירור המשמשים את הקבוצה.

(ג) שיפור מערך הסכמים בצד הכספי, כך שישקף את העלויות הנוספות.

(ד) שמירה וחיזוק של קשרים עם לקוחות קבועים, תוך מתן שירות מיטבי ללקוחות: אספקה ומשלוח של סחורה בצורה מהירה ובזמינות מרבית.

8.1.4. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום בתי הקירור</u>

להערכת החברה בתחום בתי הקירור אין חסמי כניסה פורמאליים, אולם קיימים חסמים בלתי פורמאליים, כגון, הון עצמי ויכולת פיננסית, שטחי קירור במקומות נגישים ומרכזיים וכן מוניטין, ידע ויכולת תפעולית.

8.1.5. <u>מבנה התחרות בתחום בתי הקירור ושינויים החלים בו</u>

לפירוט בעניין מבנה התחרות בתחום בתי הקירור ראה סעיף 8.4 להלן.

8.2. **<u>פילוח הכנסות מוצרים ושירותים</u>**

בשנת 2019 המוצרים שאוחסנו בבתי הקירור של הקבוצה היו: הדרים- 25%, בשרים ודגים- 40%, רכזים- 17%, תפוחי אדמה- 4% ושונות- 14%. כ- 25% מהכנסות הקבוצה בתחום מקורן בהכנסה בין-מגזרית מקירור תוצרת חקלאות והיתרה כ- 75% מקורן בהכנסות מלקוחות חיצוניים.

8.3. **<u>לקוחות בתחום בתי הקירור</u>**

הקבוצה מתקשרת בהסכמים עם לקוחות חיצוניים למתן שירותי קירור, הכוללים תנאים מסחריים, תקופת ההסכם, תמורה, שינוע ואחסון. לקבוצה יחסים מתמשכים עם כ- 110 לקוחות, ואין לה תלות בלקוח בודד.

בתקופת הדוח לא היו לקבוצה לקוחות בתחום בתי הקירור שהכנסות הקבוצה מהם מהוות 10% או יותר מסך הכנסותיה בדוחות הכספיים. עם זאת, הכנסות בתחום בתי הקירור הנובעים מהפעילות החקלאית של הקבוצה מהווים כ- 25% מסך ההכנסות השנתיות של הקבוצה בתחום) וספקי המיצים והרכזים הגדולים (שתוצרתם מהווה כ- 17% מסך הכנסות השנתיות של הקבוצה בתחום זה), מהווים לקוחות גדולים וחשובים של הקבוצה בתחום בתי הקירור והקבוצה שואפת לקיים עמם הסכמים ארוכי טווח.

8.4. **<u>תחרות בתחום בתי הקירור</u>**

8.4.1. התחרות בתחום בתי הקירור ערה ובתי קירור חדשים מוקמים חדשות לבקרים ובהיקפים ניכרים, בעיקר על ידי קיבוצים, גופים עסקיים ומגדלים, הבונים ומחזיקים בתי קירור שלעיתים גדולים מכדי צרכיהם להשכרה לחיצוניים. עם זאת, החברה מעריכה כי המתחרים הגדולים העיקרים שלה בתחום הם עדיין החברות הגדולות, כגון

הבעלים החדשים של בתי הקירור, לשעבר מקבוצת פישמן, קירור קר-פרי בחולון ומפעלי מילואות, ואולם קיימים גם מתחרים נוספים, קטנים יותר, כגון: קירור גליל (קרית שמונה), קירור לוגוסטימן, מגדלור ועוד עשרות רבות של בתי קירור הפזורים בכל רחבי הארץ.

8.4.2. על מנת להתמודד עם התחרות בתחום, הקבוצה מנסה למצות את פיזור בתי הקירור שלה, ולתת מענה טוב ללקוחות המפוזרים בכל רחבי הארץ; משקיעה בשיפוץ והרחבת בתי הקירור; מעניקה ללקוחות שירות מיטבי ומקיף הכולל שעות עבודה שאינן שגרתיות ומתן שרותי שינוע וסבלות לצורך פריקת מכולות עם תוצרת; ומנסה להתאים את שירותיה לדרישות השונות של הלקוחות.

8.5. **<u>סיכונים סביבתיים בתחום בתי הקירור ודרכי ניהולם</u>**

חלק מבתי הקירור בקבוצה מופעלים באמצעות גז אמוניה, וקיימים בהם מיגונים טכניים לניטור ושליטה כנגד דליפות. השימוש בגז האמוניה הינו נושא מורכב, וככזה מחייב היתר רעלים מהמשרד להגנת הסביבה, אשר ניתן לאחר ביקורת הרשות הארצית לכיבוי והצלה, המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף. נכון למועד הדוח, הקבוצה מחזיקה בהיתרי רעלים בתוקף לכל האתרים המופעלים על ידה. כחלק מדרישות הרשויות למיגון מיכלי האמוניה, מיגנה הקבוצה את מיכלי האמוניה באשקלן ובמתחם שח"ק.

בחודש אפריל 2016 אירע אירוע דליפת חומרים מסוכנים (אמוניה) באחד מאתרי הקירור של הקבוצה ("**אירוע דליפת האמוניה**"). בעקבות האירוע נערך שימוע לקבוצה על ידי המשרד להגנת הסביבה, בקשר עם הפרות נטענות של היתר הרעלים של החברה הבת, פריאור. סכום העיצום שנקבע עומד על סך של כ-1.9 מיליוני ש"ח. הקבוצה הגישה עתירה מינהלית נגד המשרד להגנת הסביבה במהלך חודש מרץ 2020, בטענות שונות ובכלל זה שיהוי מטעם המשרד להגנת הסביבה, וביקשה לבטל את העיצום. פרטים נוספים בנוגע לאירוע דליפת האמוניה וההפרשות שביצעה החברה בגינו בדוחותיה הכספיים, ראה באור 26(ח) לדוחות הכספיים.

8.6. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום בתי הקירור</u>**

8.6.1. <u>היתר רעלים</u>- לכל בתי הקירור של הקבוצה שמופעלים בגז אמוניה קיימים היתרי רעלים בתוקף, מתוקף חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג- 1993.

8.6.2. <u>היתר למתן שירותי אחסון קירור למוצרי בשר וקרביים מיבוא והיתר לאחסון תוצרת המיועדת ליצוא</u>- לחלק מאתרי הקבוצה יש היתרים למתן שירותי אחסון בקירור למוצרי בשר וקרביים מיבוא ממשרד החקלאות והיתר לאחסון דגים בהקפאה ממשרד הבריאות. היתרים אלה מתחדשים מדי שנה. בנוסף, לחלק מבתי הקירור יש היתר של משרד החקלאות לאחסון תוצרת המיועדת ליצוא.

8.6.3. <u>רישיון יצרן מטעם משרד הבריאות</u>- לקבוצה רישיון יצרן ממשרד הבריאות בהתאם לצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הסחר במזון, יצורו והחסנתו), תשכ"א - 1960.

8.6.4. <u>פקודת בריאות הציבור (מזון) [נוסח חדש], התשמ"ג – 1983</u>- לקבוצה הסכמים רבים עם יבואני בשר, ולפיכך היא כפופה לפקודת בריאות הציבור (מזון) והתקנות מכוחה, המקנות סמכויות לנקוט אמצעים למניעת סכנה לבריאות הציבור מיבוא, הכנה,

החסנה והפצה של מזון למכירה למאכל אדם.

8.6.5. רשיונות עסק- לקבוצה רישיונות עסק לכל אתרי הקירור שבהפעלתה, למעט אתר ראם שלגביו החברה נמצאת בתהליך מול הרשויות להשגת רישיון העסק.

לפירוט בדבר פיקוח ומגבלות נוספים החלים על הקבוצה בכללותה, ראה סעיף 16 להלן.

8.7. **דיון בגורמי סיכון בתחום בתי הקירור**

פעילותה של הקבוצה בתחום חשופה לגורמי הסיכון הבאים:

8.7.1. הסכמים עם לקוחות- מרבית ההסכמים להשכרת שטחי קירור הם לתקופות קצרות (עד שנה) ופועלים על בסיס מתחדש, בלי מחויבות של הלקוחות לתקופות ארוכות או לכמות סחורה מוגדרת, והקבוצה משקיעה מאמצי שיווק רבים לשימור לקוחות קיימים והתקשרות עם לקוחות חדשים.

8.7.2. סביבה מאקרו-כלכלית- מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של הקבוצה משפיעים על התחום בכיוונים שונים. כך למשל, הרעה במצב המשק הישראלי, יכולה להוביל להקטנה של היקפי היצור והיבוא של תוצרת החייבת אחסנה בבתי קירור, ואילו הרעה בחו"ל וקשיי מכירה יכולים לגרום לעליה בכמויות התוצרת המאוחסנת בקירור בין אם בצינון או בהקפאה.

8.7.3. נגיף הקורונה- לפרטים אודות השפעת נגיף הקורונה ראה סעיף 6.15.3 לעיל וסעיף 2.1.2 לדוח הדירקטוריון. בתחום בתי הקירור, הואיל ומפעלי החברה אורזים ומקררים מוצרי מזון, הם מוגדרים כמפעלים חיוניים, המורשים לפעול על פי תקנות שעת חירום, ואולם עיקר השפעת נגיף הקורונה נובעת מירידה ביבוא של סחורה לבתי הקירור. הואיל והתשלום בגין הקירור מתבצע רק עם אחסנת הסחורה בבית הקירור, לירידה במוצרי היבוא המאוחסנים בבתי הקירור יש השפעה ישירה על הכנסות הקבוצה בתחום. נכון למועד הדוח, לא ניתן עדיין לאמוד את השלכות נגיף הקורונה על תוצאות הקבוצה בתחום.

8.7.4. עליית מחירי החשמל - חשמל הוא תשומה מרכזית בעלויות בית הקירור כ-27%. עלייה קיצונית בתעריפי החשמל תפגע בטווח הקצר ברווחיות התחום. העלייה תשורשר תוך כשנה כמעט במלואה לשוכרים השונים. בנוסף, על מנת לצמצם את הרגישות לעלייה במחיר החשמל, החברה התקשרה עם חברת דליה אנרגיות לאספקת חשמל באמצעות גז טבעי במחיר מוזל. החיבור האמור לחברת דליה אנרגיות מוזיל את עלויות החשמל בבתי הקירור.

8.7.5. אירועים סביבתיים - הפעילות בחלק בתי הקרור שבבעלות הקבוצה הנה בגז אמוניה, על פי היתר ובכפוף לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג- 1993. הפעילות באמוניה דורשת נקיטת אמצעי מיגון ובטיחות. בעקבות אירוע דליפת האמוניה וכחלק מהערכות לאבטחת נושא האמוניה וקבלת האישורים הרלוונטיים באתרים השונים של החברה, בתקופת הדוח הקבוצה השלימה את מיגון מיכלי האמוניה וחדר המכונות בבית הקירור בדרום הארץ, החליפה תשתיות צנרת בבית הקרור עתלית והשלימה מיגון מיכל אמוניה בקירור שחק.

להלן תובא הערכת הקבוצה בדבר דירוג גורמי הסיכון המפורטים לעיל:

		השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו	**המצב הכללי במשק הישראלי**		X	
	נגיף הקורונה	X		
סיכונים מיוחדים לחברה	**הסכמים על בסיס חודשי או שנתי**		X	
	עליית מחירי החשמל		X	
	אירועים סביבתיים		X	

9. <u>תחום המים</u>

9.1 <u>מידע כללי על תחום המים</u>

9.1.1 <u>מבנה תחום פעילות המים ושינויים החלים בו</u>

9.1.1.1 לקבוצה 14 מקורות מים להשקיה עצמית (בארות). לרוב, מקורות המים העצמיים ממוקמים בסמוך לשטח הפרדס הצורך את המים, כך שההוצאות התפעוליות נמוכות יחסית ואספקת המים הינה במחיר נמוך מזה של מקורות.

במקום שאין מקורות מים עצמיים, מושקים הפרדסים המעובדים על-ידי הקבוצה במי קולחין המסופקים על-ידי מפעלי טיהור קולחין סמוכים; מי שפד"ן (שפכי גוש דן) המסופקים על-ידי מקורות בתעריף הנמוך מתעריף המים השפירים; מים שפירים (מתוקים) המסופקים על-ידי מקורות; מים שפירים עשירים בחנקות המופקים בעיקר מבארות הקבוצה.

אספקת מים ממקורות חיצוניים נעשית לנקודה מרכזית בגוש הפרדסים ומשם מובילה הקבוצה את המים באמצעות רשת השקיה לפרדסיה ולמטעיה.

בשנת 2019 צריכת המים של הקבוצה התחלקה כדלקמן: מים ממקורות המים העצמאיים (מי בארות) מהווים כ- 28%, מי הקולחין מהווים כ- 53%, מים שפירים ממקורות מהווים כ- 9% מי השפד"ן (שפכי גוש דן) מהווים כ- 6% ומים שפירים שלא מחברת מקורות 4%.

מגמת הקבוצה היא להמשיך ולעבור להשקיה באמצעות מי קולחין המסופקים על-ידי מכוני טיהור, והזולים בכ- 45% מעלות מים שפירים. המעבר לשימוש במי קולחין הוא תהליך ארוך, בעיקר נוכח הצורך באמצעי הולכה ממכוני הטיהור למטעים, אולם במספר פרויקטים באזור השרון הקבוצה כבר פועלת להובלת מים מושבים ממכוני הטיהור למטעיה.

9.1.1.2 בנוסף לשאיבת מים לצריכה עצמית, כמפורט לעיל, מספקת הקבוצה מים להשקיית שטחים חקלאים ללקוחות שונים, ממקורות מים עצמיים וחיצוניים, וזאת באמצעות רשתות אספקת המים של הקבוצה. ככלל היקף הפעילות בתחום מושפע מהתחממות כדור הארץ והמחסור במים, ובפרט מושפע מכמות המשקעים באותה שנה. השנים האחרונות היו שנים שחונות ובהתאם היקף המים השאובים שמספקת הקבוצה.

9.1.2. <u>חסמי כניסה עיקריים בתחום</u>

תחום המים הינו תחום עתיר השקעות הון בבארות, מערכות הובלה ומערכות שאיבה.

9.1.3. <u>מבנה התחרות בתחום המים</u>

ככלל, באזור מסוים יש בד"כ ספק מים אחד של סוג המים הרלוונטי, שפירים או קולחין.

מחירי המים נקבעים ע"י רשות המים ולפיכך התחרות בתחום מוגבלת ביותר.

9.2. **<u>לקוחות תחום המים</u>**

9.2.1. לקוחות הקבוצה בתחום הם חקלאים (בעיקר כאלה שהקבוצה מספקת להם שירותי עיבוד לפרדס). הקבוצה מחייבת את לקוחותיה עבור אספקת המים מכל המקורות, במחיר זהה (או דומה) למחיר אותו גובה חברת מקורות. מרבית הסכמי הקבוצה עם לקוחותיה הם לתקופה של שנה, ומתחדשים באופן אוטומטי עד למתן הודעה של מי מהצדדים בדבר הפסקת ההסכם.

9.2.2. הקבוצה מספקת לחברת מקורות שירותי שאיבת מים שפירים ממקורות המים העצמאיים של הקבוצה. בהתאם לצו רכישה שהוצא לקבוצה ולמקורות על-ידי רשות המים מכוח חוק המים, התשי"ט- 1959 ("**חוק המים**") נחתמו בין הקבוצה לבין מקורות שני הסכמים למתן שירותי שאיבת מים מבארות הקבוצה ("**הסכמי מקורות**"). בדצמבר 2008 הוציא מנכ"ל רשות המים צו, בתוקף עד סוף שנת 2023, לפיו תמכור הקבוצה למקורות כמות מים בהיקף של 3 מלמ"ק מיום סיום הפקת הכמות הכוללת, וכמות השאיבה תקבע בהתאם לצרכי המדינה. מקורות התחייבה לשלם לקבוצה, בגין כל קוב מופק, סכום הצמוד לסך עלויות מוסכם, המתעדכן בהתאם לכללים בחוק המים, ולהשיב לקבוצה את היטל ההפקה המשולם על ידה בגין הפקת המים השפירים למקורות. הכמויות האמורות עלולות לקטון בהתאם להחלטת השירות ההידרולוגי במידה וייווצר מחסור שנתי במים. כדי לשמר את יכולת הפקת המים ואספקה למקורות, ניתן אישור להפיק 750,000 מ"ק לשנה לבארות שסיפקו מים למקורות (פרויקט פרדסיה). בשנת 2019 סיפקה הקבוצה כ- 0.8 מיליון קוב בשל חוסר במים במקורות (לעומת כ- 0.6 מיליון קוב אשתקד).

כיום, קיים אישור נוסף להפקה גם בחודשי החורף וללא הגבלת כמות, וזאת עקב מחסור זמני במי שתיה הנובע משינויים במקורות אספקת המים, ובעיות במתקני ההתפלה באשקלון ובאשדוד.

בשנת 2019 סיפקה הקבוצה מים שפירים למקורות בהיקף של כ-1.9 מיליון מ"ק מבאר הדסים, ובסך הכל סיפקה הקבוצה למקורות בשנת הדוח 2.7 מליון מ"ק.

9.3. **<u>כושר ייצור בתחום המים</u>**

כושר הייצור הפוטנציאלי של הקבוצה ממקורות המים העצמאיים יכול לתת מענה מספיק לצרכיה. עם זאת, הקבוצה אינה יכולה לנצל את מלוא כושר הייצור, שכן שאיבת המים כפופה לפיקוח ממשלתי ולמכסות מים.

9.4. **<u>מגבלות ופיקוח על הפעילות בתחום המים</u>**

9.4.1. לקבוצה רישיונות להפקה ואספקה של מים לכל אחד ממקורות המים העצמאיים

שלה, כנדרש לפי חוק המים. הרישיונות האמורים קובעים את מכסת הקצאת המים השנתית העומדת לרשות הקבוצה וכן הקצבת המים לצרכנים השונים, והם מתחדשים מדי שנה.

בהתאם לחוק המים והתקנות מכוחו על מפיקי המים העצמאיים לשלם דמי מים לכל קוב שאיבה המשולם לאוצר המדינה, בסכום המתעדכן מעת לעת. בשנת 2019 שילמה הקבוצה היטלים בסכומים לא מהותיים.

9.4.2. ביום 13 בפברואר 2017 פורסם תיקון מס' 27 לחוק המים, אשר במסגרתו נקבע, בין היתר, כי: מחירי המים המשולמים למקורות ירדו בהדרגה; תעריף המים המתועלים לחקלאות יהיה תעריף מים אחיד; מחירי המים בגין הפקה פרטית יעלו בהדרגה במשך 5 שנים לצד ביטול היטלי ההפקה. כאמור בסעיף 9.1.1.1 לעיל, מרבית ההשקיה בקבוצה מבוצעת באמצעות מי קולחין, אשר אינם כלולים בתיקון האמור לחוק המים, כך שלהערכת החברה ייקור עלויות המים להשקייה של הקבוצה כתוצאה מהתיקון לחוק צפוי להיות לא מהותי עבור הקבוצה.

9.5. **<u>סיכונים סביבתיים בתחום המים ודרכי ניהולם</u>**

איכויות המים מבוקרות ונמדדות באופן שוטף ע"י ספק המים. הקבוצה, כמשתמשת וכמפיקה מבארותיה, בודקת באופן תדיר את איכות המים ומשקה בשטחים השונים בהתאם לכללי משרד הבריאות.

איכות אספקת מי הקולחין ע"י הקבוצה חשופה למי הרקע של מכון הטיהור שאיננו מופעל על ידה, עם זאת גם מים אלו נבדקים טרום שימוש ובמציאת סיכון לגידולים השונים תיפסק ההשקיה.

פרק 3 – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

10. רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים

10.1. **מטעי הקבוצה**

למועד הדוח, בבעלות ו/או בחכירת הקבוצה מטעים בשטח כולל של 11,782 דונם לתקופה של 49 שנה ("**תקופת החכירה הראשונה**"): 196 דונם בבעלות פרטית; 9,852 דונם בחכירה מרמ"י לתקופות של 49 שנים המסתיימות בשנים 2021-2002 עם זכות להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים ("**התקופה הנוספת**"); ו- 1,734 דונם בחכירה מרמ"י לתקופות של 49 שנים המסתיימות בשנים 2056– 2009, ללא זכות להארכת תקופת החכירה.

תקופת החכירה הראשונה של רובם המכריע של השטחים שהחברה חוכרת מרמ"י, כ- 91% משטחי המטעים שהקבוצה חוכרת (כ- 10,549 דונם) הסתיימה, אולם הקבוצה ממשיכה לעבד את השטחים ולשלם דמי חכירה שנתיים לרמ"י בכל שנה. תקופת החכירה הראשונה של יתרת השטחים (כ-1,037 דונם) צפויה להסתיים בין השנים 2021-2056. ראה סעיף 10.1.1 להלן וביאור 25(א) לדוחות הכספיים המאוחדים.

בטבלה להלן מפורטים נתונים נוספים ביחס למטעי הקבוצה:

שם האתר	מיקום גיאוגרפי	שטח בדונם	סוג הזכות	ה ע ר ו ת
זיתא	חדרה – שכונת בית אליעזר	1,637	חכירה	לא כולל בית האריזה
פרדסיה	פרדסיה – כפר יונה	1,695	חכירה	
הדסים	דרום מזרח נתניה	526	חכירה	כולל 10 דונם קרקע פרטית
קדימה	מערבית לקדימה	293	חכירה	
כפר הס	מזרחית לכפר הס	498	חכירה	כולל 39 דונם פרטי
משמרת	טירה – משמרת	442	חכירה	
גן חיים	צפונית לכפר סבא	60	בעלות	
צופית	רמת הכובש	497	חכירה	
אייל	מזרח כפר סבא	501	חכירה	
כפר ענא	ליד נתב"ג	76	חכירה	
צריפין	שפלת לוד	1,815	חכירה	לא כולל בית האריזה וכולל 11 דונם קרקע פרטית
נס-ציונה	נס ציונה (טירת שלום)	64	בעלות	
אשקלון	צפונית לעיר אשקלון	1,188	חכירה	לא כולל בית האריזה
חדרה	דרומית לחדרה	12	בעלות	
כפר יונה	מזרחית לכפר יונה	8	חכירה	במשותף (מושעא)
בית ליד	מערבית לכפר יונה	116	חכירה	
מחנה ישראל	מזרחית לנתב"ג	706	חכירה	
נחלת דוד	צפונית לגדרה	450	חכירה	
אשדוד	ליד כפר הנוער ניצנים	461	חכירה	
ניצנים	צפונית לקבוץ ניצנים	538	חכירה	
חלץ	ליד מושב חלץ	199	חכירה	
סה"כ		11,782		

10.1.1. חידוש הסכמי החכירה

בעקבות החלטת בית המשפט העליון מחודש יוני 2014, לפיה בתקופה הנוספת תהיה רמ"י רשאית לחדש את חוזי החכירה תוך הוספת תנאים להסכם החכירה, ובפרט לעגן את זכותה להביא לסיום מוקדם את תקופת החכירה (תמורת פיצוי חקלאי) במקרה של שינוי ייעוד המקרקעין (הגם שבהסכמי החכירה המקוריים אין סעיף כאמור),

לאחר משא ומתן שניהלה הקבוצה עם רמ"י לחידוש כל הסכמי החכירה שהסתיימה תקופה החכירה הראשונה שלהם, סוכם על נוסח הסכם לחתימה.

בנוסף, לקבוצה שטחים בהיקף של כ- 706 דונם באזור צומת אל-על אשר לגביהם תקופת החכירה הראשונה הסתיימה בשנת 2009 ולא קיימת לקבוצה זכות להארכת ההסכם. הקבוצה פנתה לרמ"י בבקשה לחתום על הסכמי חכירה חדשים בתנאים המקובלים כיום. נכון למועד הדוח, חידוש הסכמי החכירה נמצא בהליכי אישור מתקדמים במספר מרחבים של רמ"י, יחד עם זאת, הקבוצה ממשיכה לעבד את השטחים ולשלם דמי חכירה שנתיים לרמ"י בכל שנה. להערכת החברה, רמ"י תחתום עם הקבוצה על הסכמי חכירה חדשים, שיכללו הוראה לפיה בעת שינוי יעוד תושב הקרקע לרמ"י תמורת פיצוי חקלאי כפי שהיה בהסכם המקורי.

10.2. **<u>שינוי ייעוד ועסקאות נדל"ן</u>**

10.2.1. <u>כללי</u>

הקרקעות החקלאיות המוחכרות לקבוצה הן מתחמי קרקע גדולים, אשר חלקם סמוכים לערים וחלקם ממוקמים בשטחי מועצות אזוריות. הליכי שינוי ייעוד של מקרקעין בסדרי גודל אלו מתבצעים על-ידי גופים ממשלתיים, והם אינם בשליטת הקבוצה או ביוזמתה, ועל כן אין ביכולתה לאמוד את סיכוי ההתממשות של הליכים אלו ואת לוחות הזמנים המשוערים להשלמתם.

בשנים האחרונות השתנה ייעודם של מאות דונמים מהקרקעות אותן הקבוצה חוכרת מייעוד חקלאי לייעוד אחר, החברה מעריכה כי מגמה זו תימשך גם בשנים הבאות, אם כי בהיקפים פחותים מבעבר. זכויות הקבוצה במקרקעין, לרבות גובה הפיצוי שתקבל הקבוצה (אם בכלל) והיכולת שלה להמשיך ולהחזיק את הקרקע בייעודה החדש באמצעות פטור ממכרז או באופן אחר, תלויות, בין היתר, בהסכם החכירה שיהיה בתוקף באותו מועד ובהחלטות רמ"י שתהיינה תקפות באותה עת.

הערכות החברה בדבר הליכי שינוי ייעוד עתידיים, הנן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר נסמך על מגמות תכנון, תוכניות אב הנמצאות בפיתוח ותוכניות בניין עיר בהליכי אישור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן או בקצב שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר בשל שינוי במדיניות שינויי ייעוד ההפקעות הקיימת, החלטות רמ"י ומועצה ואישורים רגולטוריים בדבר שינוי במדיניות הקיימת.

10.2.2. <u>השבת קרקעות והפקעות</u>

10.2.2.1. <u>כללי</u>

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד- 2014 ("**חוק מתחמים מועדפים לדיור**") הורה על הקמת ועדה ארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ("**ותמ"ל**"), שמטרתה אישור תכניות נרחבות למגורים בלוח זמנים הדוק תכנית מועדפת לדיור הינה תכנית החלה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל וכוללת לכל הפחות 750 יח"ד. בשנים האחרונות, הוכרזו עשרות מתחמים מועדפים לדיור. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד

הדוח, שישה מתוך המתחמים שהוכרזו במהלך 2017-2019, כוללים שטחים אשר לחברה זכויות חכירה בהם, בשטח כולל המוערך על ידי החברה בכ- 2,300 דונם כאשר על כ- 1,700 דונם כבר נחתמו הסכמי השבה בשנים האחרונות. לפירוט בנושא זה ראה סעיף 10.2.2.2 להלן.

נכון למועד הדוח, בגין השטחים בהם טרם נחתמו הסכמי השבה, קיימת אי ודאות בדבר עיתוי ההשבה, היקפה והתמורה בגינה – ככל שתתממש. כן, לא ידוע לחברה מה לוחות הזמנים לאישור התכניות, מה היקף השטחים המדויק שהקבוצה תידרש להשיב, אם וכאשר יוצאו תכניות אלה לפועל, ומה גובה הפיצוי לו הקבוצה תהא זכאית.

נכון למועד הדוח, על פי סימן ב' לפרק משנה 8.18 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (בעבר החלטות 1469 ו- 1470), השבה של המקרקעין אגב שינוי ייעוד כרוכה בפיצוי כספי (צמוד מדד) בסך של כ- 56 אלפי ש"ח לכל דונם, מתן זכות למשיב הקרקע לרכישה בפטור ממכרז (ובתשלום מלא) של מגרשים ששווים 20% מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים וכן רשאי רמ"י, במקרים מיוחדים, להעניק פיצוי נוסף בגובה 20% מהפיצוי הבסיסי על פי סימן ג' לפרק משנה 8.18 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

10.2.2.2. <u>הסכמי השבה שנחתמו בתקופת הדוח</u>

10.2.2.2.1. כאמור לעיל, בהתאם לסימן ב' לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל, שמורה לקבוצה זכות לרכישה, בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התכניות על המגרשים שייעודם שונה כאמור, אשר שווים לפי קביעת השמאי הממשלתי, יהיה 20% מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפני התכנית. בשנת 2018, הקבוצה חתמה על הסכמים עם יזמים שונים להעברת הזכות בתמורה בשני אתרים. סכום התמורה נטו על האופציות עמד על סך של כ- 4.9 מיליוני ש"ח, כאשר על פי ההסכמים, הקבוצה תקבל אותו לכשיתממשו התנאים. במהלך חודש ינואר 2019 התממשו התנאים באחד ההסכמים, ותמורתו בסך 1.9 מיליוני ש"ח שולמה לחברה. בהסכם השני טרם התממשו התנאים, וסך של 1 מיליון ש"ח מתוך התמורה הופקדו לחשבון נאמנות כאשר היתרה תתקבל עם השלמת התנאים המנויים בהסכם, אשר להערכת החברה הינם טכניים במהותם.

10.2.2.2.2. בסוף חודש יולי 2019 התקבל פסק דין מבית המשפט המחוזי בנוגע לתביעת הקבוצה את הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין בנוגע להפקעת 55 דונם לצורך סלילת כביש כניסה צפוני לאיירפורט סיטי בשנת 2012. בפסק הדין, קיבלה השופטת את חוות דעת השמאי המומחה מטעם בית במשפט והקבוצה קיבלה פיצוי על סך 4.33 מיליוני ש"ח (לאחר הצמדה וריבית ולפני מס) בדומה לדרישתה הראשונית. עם זאת, הנתבעת ערערה על פסק הדין בבית המשפט העליון, ונכון למועד הדוח עו"ד של החברה מעריכים כי סיכויי הערעור להתקבל נמוכים.

10.2.2.2.3. ביום 5 בפברואר 2019 התקבלה בקבוצה הודעה מרמ"י, בדבר השבת קרקע

מכוח תמ"ל 1087 (לוד מערב) בשטח של כ – 425 דונם בתחום מועצה אזורית שדות דן (ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 בפברואר 2019, אסמכתא: 2019-01-010624). ביום 3 בספטמבר 2019 התקבל בחברה הסכם חתום מרמ"י בקשר עם השבת קרקע בשטח של 425 דונם (בסעיף זה: "**המקרקעין המושבים**"), זאת בנוסף להסכמי השבה שנחתמו באזור זה בעבר בהיקף של כ- 120 דונם, כך שכלל השטח המושב על פי תכנית זו מגיע לכ- 545 דונם. כל השטחים הושבו לרמ"י במהלך חודש יוני 2019. החברה בחרה לקבל את הפיצוי במסלול של שומה פרטנית, הואיל והיא סבורה כי קיימת סבירות גבוהה שלא תקבל פיצוי נמוך יותר מהפיצוי על פי קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (כאמור בסעיף 10.2.2.1 לעיל). בהתאם לאמור, נכון למועד הדוח סכום הפיצוי והתמריץ שיתקבל בקבוצה בגין המקרקעין המושבים אינו ידוע, אולם החברה הכירה ברווח ההון של כ-20.4 מיליון ש"ח, וברווח לאחר מס בסך של כ- 15.7 מיליון ש"ח.

10.2.2.2.4. בגין קרקע שהושבה באזור קדימה, פנתה הקבוצה לקבל פיצוי במסלול של שומה פרטנית אשר נקבע לסכום של 67 אלפי ש"ח לדונם בממוצע. הקבוצה הגישה השגה ראשונה בהליך המקובל ברמ"י. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2019, התקבלה הכרעת השמאי הממשלתי בהשגה המגיעה לסכום של כ- 107 אלפי ש"ח לדונם בממוצע ובסך הכל לתוספת תמורה בסך 4.6 מיליוני ש"ח, שנזקפו כרווח הון בתקופת הדוח.

10.2.2.2.5. בתקופת הדוח נחתם הסכם להשבת 12 דונם באזור קדימה בתמורה של כ- 0.7 מיליוני ש"ח. רווח ההון לאחר מס מסתכם בכ- 0.5 מיליוני ש"ח.

10.2.2.3. <u>הודעות שהתקבלו מרמ"י על תכניות השבה עקב תכניות לשינוי ייעוד מכוח חוק מתחמים מועדפים לדיור</u>

10.2.2.3.1. במהלך חודש דצמבר 2019 קיבלה הקבוצה הודעה מרמ"י מכוח תכנית רחבת היקף לדיור שהוגשה לותמ"ל והסכם השבה לחתימה, בדבר השבת קרקע בשטח כולל של כ- 72 דונם באזור לב השרון-נתניה. ככל שייחתם הסכם מחייב עם רמ"י סכום הפיצוי לו תהא זכאית הקבוצה הנו כאמור בסעיף 10.2.2.1 לעיל, עם זאת בשלב זה אין בידי החברה להעריך האם ומתי ייחתם הסכם מחייב עם רמ"י.

10.3. **<u>בתי האריזה של הקבוצה</u>**

10.3.1. <u>חוזי חכירה</u>

למועד הדוח, לקבוצה בתי אריזה פעילים בשטח בנוי כולל של כ- 40,300 מ"ר. מרביתם המכריע של בתי האריזה נמצאים על אדמות שהקבוצה חוכרת מרמ"י בחוזי חכירה מהוונים לתעשייה לתקופות של 49 שנים, ולחלקם קיימת זכות להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים, לפי החלוקה כלהלן:

מיקום המבנה	שטח המבנה במ״ר	סוג החוזה	תוקף	אופציה להארכה
נתניה	15,500 מ״ר	חוזה חכירה מהוון לתעשיה, למטרת בית אריזה	2055	--
אשקלון	11,000	חוזה חכירה מהוון לתעשיה, למטרת בית אריזה	2046	49 שנים נוספות
גליל עליון	9,000	חוזה חכירה מהוון לתעשיה, למטרת בית אריזה	2065	-
ספריה	4,800	חוזה חכירה מהוון לתעשיה למטרת בית אריזה	2060	-

10.3.2. <u>ייעוד מקרקעין</u>

להלן פירוט ייעוד המקרקעין של המבנים בבעלות ובחכירת הקבוצה, בהתאם לתכניות בתוקף: כ – 13,600 מ״ר בייעוד לבתי אריזה; כ – 26,500 מ״ר ביעוד לתעשייה.

10.3.3. <u>תב״ע, שימושים חורגים ובקשות להיתר</u>

10.3.3.1. <u>צריפין (ספריה)</u>

ביום 3 באפריל 2019 ניתן היתר לשימוש חורג, בשטח בית אריזה שהושכר לצדדים שלישיים למטרת אחסנה לרבות כלי רכב בשטח של כ-4,600 מ״ר בתוספת אחסנה פתוחה לתקופה שמסתיימת ביום 1 בינואר 2021. נכון למועד הדוח, השטח אינו מושכר (למעט החצרים).

<u>בית קירור (משולש צריפין)</u>

לקבוצה בית קירור בשטח כ-2,700 מ״ר לאחסנת מוצרים שונים. הקבוצה פועלת לקבלת שימוש חורג מבית קירור לתוצרת חקלאית לבית קירור רב תכליתי לכל מטרה/טובין, ובמהלך מרץ 2019 התקבלה החלטת ועדה לאישור בתנאים. הקבוצה פועלת להשלמת התנאים.

באותו מתחם, הקבוצה פועלת להוספת שני מבנים יבילים למטרת משרדים כשירות נלווה לבית הקירור. החלטה לאישור הבקשה בתנאים ניתנה במהלך חודש ינואר 2020. הקבוצה פועלת להשלמת התנאים.

<u>תב״ע צריפין</u>

במהלך תקופת הדוח החלה הקבוצה, בתמיכת הועדה המקומית לתכנון ובנייה ״שדות דן״, בתכנון תכנית בנין עיר (תב״ע) להסדרת יעודי הקרקע בכל שטחי בתי האריזה והקירור של הקבוצה באזור זה והתאמתם לתכנית המתאר המחוזית 3/21 המייעדת שטחים אלו לתעשיה ולוגיסטיקה. הקבוצה מעריכה שהליכי האישור לתב״ע יארכו מעל 5 שנים.

10.3.3.2. <u>נתניה</u> - הקבוצה פועלת לקבלת היתר בניה לבית קירור בשטח של כ-3,000 מ״ר בשטח בית האריזה, במקום מבנה קיים שאינו פעיל. הקבוצה צופה לקבל אישור בתנאים במהלך שנת 2020.

10.3.3.3. אשקלון- הקבוצה קידמה תכנית מאושרת הכוללת מגרש צמוד המאפשר הרחבת המפעל בפטור ממכרז. הקבוצה פנתה לרמ"י לרכישת המגרש הצמוד, אך בקשתה הוקפאה בשל הכללת השטח בתכנון של תמ"ל 1047. לאחר שהתמ"ל קיבלה תוקף פנתה הקבוצה לרמ"י בבקשה להמשיך את ההליך. בקשתה מטופלת בהליכים המקובלים ברמ"י.

10.3.3.4. הואיל והקבוצה פועלת בשיתוף פעולה ובשקיפות מלאה מול רשויות התכנון והבניה, להערכת החברה החשיפה הקיימת בגין היעדר אישורים פורמאליים אינה מהותית והסבירות כי האישורים האמורים לא יתקבלו נמוכה מאוד ; היה והאישורים לא יתקבלו והרשויות המקומיות יחליטו לפתוח בהליך משפטי, למרות תמיכתן בשימוש הנוכחי בוועדות המחוזיות, קיימת חשיפה כתוצאה מהפסקת השימוש החורג, בגובה שכ"ד מהפסקת הסכם השכירות.

10.4. **מבנים מסחריים - בתי הקירור של הקבוצה**

למועד הדוח, מתוך סך בתי הקירור שבבעלות הקבוצה כ- 16,500 מ"ר נמצאים על אדמות החכורות מרמ"י, לתקופות שונות המסתיימות עד שנת 2065, חלקן עם זכויות להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים, וכ- 15,600 מ"ר נוספים מושכרים מצדדים שלישיים ומתופעלים על-ידי הקבוצה.

לקבוצה מבנים המיועדים להשכרה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר (צריפין), בחכירה מרמ"י עד שנת 2060.

11. נכסים בלתי מוחשיים

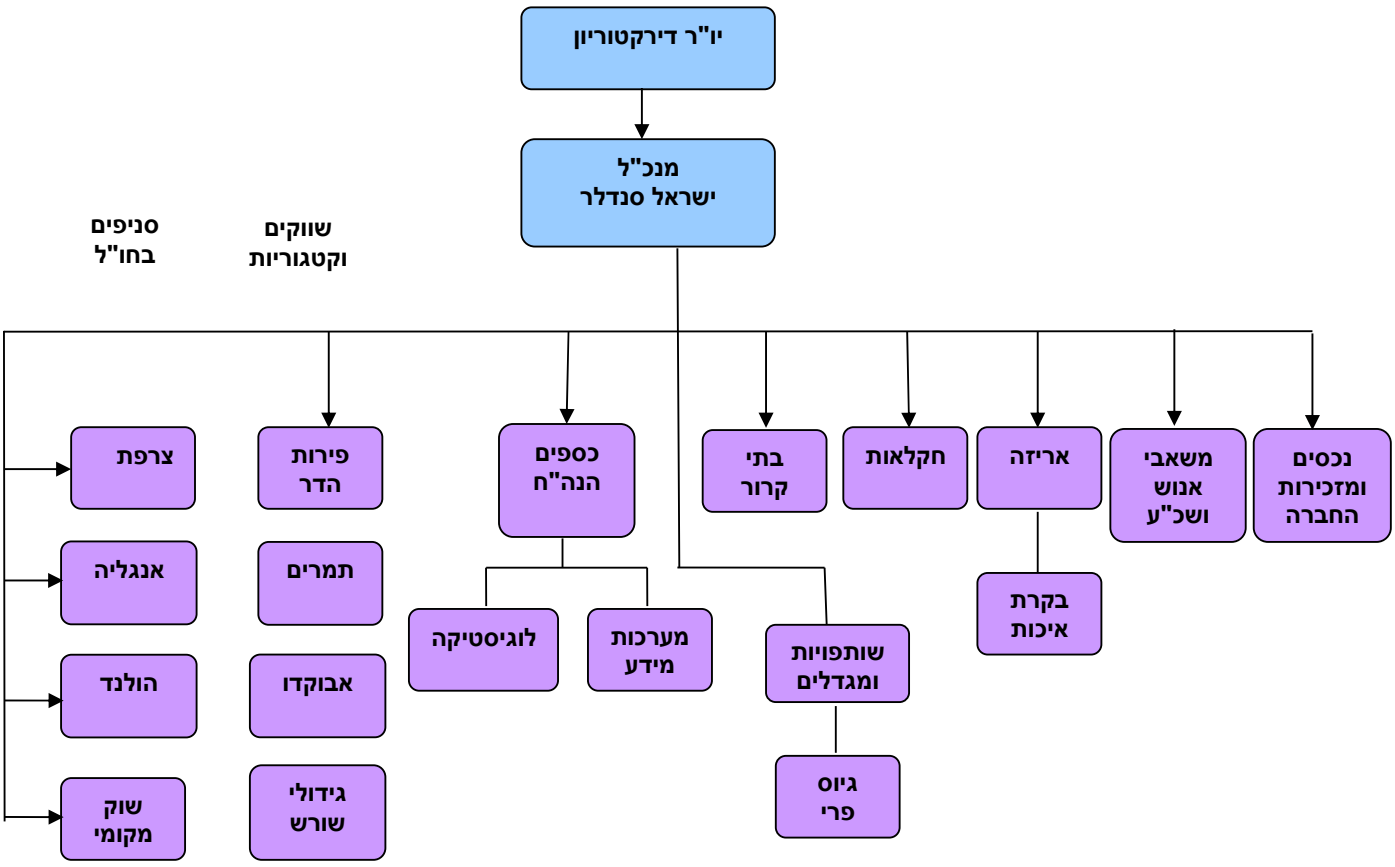
11.1. לפירוט בדבר נכסי הקניין הרוחני של הקבוצה בתחום החקלאות, ראה סעיף 6.9 לעיל.

11.2. השקעות בתוכנות לניהול בתי אריזה, מטעים, כספים וכו' מופחתות לתקופה של כ- 5 שנים. השקעות אלה משמשות את הפעילות החקלאית של הקבוצה. ייעול בתפעול, גיוון במוצרים אותם משווקת הקבוצה ומתן מענה לצרכי השוק. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים.

12. <u>הון אנושי</u>

12.1 <u>מבנה ארגוני</u>

להלן תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה:



12.2 <u>מצבת העובדים</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מועסקים בחברה, לרבות במת"י, 421 עובדים קבועים.

כיוון שפעילות הקבוצה בתחום החקלאות מושפעת מעונתיות, בנוסף לעובדים הקבועים מעסיקה הקבוצה עובדים "עונתיים" (בעיקר עובדי קטיף ואריזה), שברובם מועסקים באמצעות קבלני כוח אדם. מספר העובדים ה"עונתיים" משתנה בהתאם להיקף הפעילות בעונה, ויכול להגיע למאות עובדים נוספים בשיא העונה. בתקופת הדוח הועסקו כ- 356 עובדים עונתיים (שמספרם המשוקלל שווה ערך לכ- 178 עובדים שנתיים).

12.3 <u>הסכמי העסקה</u>

12.3.1. רוב עובדי הקבוצה בתחום החקלאות כפופים להסכמי עבודה קיבוציים. מיעוט העובדים, בעיקר מנהלים בכירים, מועסקים בהסכמי עבודה אישיים.

12.3.1.1. <u>עובדים יומיים</u>. עובדים אשר שכרם משולם על בסיס שעת עבודה/יום עבודה. תנאי העסקתם מוסדרים בהסכם הקיבוצי הכללי בענף החקלאות, מאז

פברואר 2015.

12.3.1.2. <u>עובדים עונתיים</u>. אף הם כפופים להסכם הקיבוצי בענף החקלאות.

12.3.1.3. <u>עובדים חודשיים</u>. מרבית עובדים אלו מועסקים על-ידי החברה וחברות הבנות, ותנאי העסקתם מוסדרים בהסכם קיבוצי מיוחד מנובמבר 2010, בין הנהלת החברה לבין איגוד הפועלים החקלאיים וועד עובדי החברה.

מרבית הסכמי העסקה של העובדים כאמור מתחדשים באופן אוטומטי כל שנה, אך ניתנים לביטול על-ידי מי מהצדדים. הוראות ההסכמים האמורים מסדירות, בין היתר, את שעות וימי העבודה, מדרגות שכר, שעות נוספות, חופשה ומחלה, מענקים, השתלמויות, זכויות סוציאליות ועוד.

12.3.2. עובדים בכירים, שאינם נושאי משרה, מועסקים בהסכמי עבודה אישיים, הכוללים הוראות מקובלות בדבר זכויות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, זכות לסיים את ההסכם וכיוצ"ב.

12.3.3. התחייבויות הקבוצה בגין סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות במלואן על-ידי סכומים שהופרשו לשם כך בדוחות הכספיים ועל-ידי תשלומים שוטפים לקרנות פנסיה ו/או חברות ביטוח.

12.4. **<u>עובדי קבלני כוח אדם</u>**

הקבוצה קשורה עם מספר קבלני כוח אדם בהסכמים לקבלת שירותי כוח אדם זמני לבתי האריזה, לעיבוד מטעים וקטיף. הקבוצה נוהגת לשכור עובדים באמצעות קבלני כוח אדם לתקופות של כששה חודשים בעונה. בתקופת הדוח העסיקה הקבוצה כ- 687 עובדי חברות כוח אדם.

לרוב תקופת ההסכמים אינה מוגבלת, אולם כל צד רשאי לבטל את ההסכם. התשלומים והפרמיות המשולמות לחברת כוח האדם מתעדכנים מידי שנה בהסכמה בין הצדדים. ההסכמים כוללים, בין היתר, התחייבות של קבלני כוח האדם כי לא ישררו כל יחסי עובד מעביד בין הקבוצה לבין קבלני כוח האדם ו/או העובדים המועסקים על ידם, התחייבות של קבלני כוח האדם לשאת בתשלום שכר העבודה ותנאים סוציאליים על-פי חוק ובכל נזק שייגרם לקבוצה, לעובדיה, לעובדי כוח האדם או לצדדים שלישיים, במהלך או בקשר לעבודתם בקבוצה. קבלני כוח האדם נדרשים לבטח את העובדים בביטוח חבות מעבידים ובביטוח נזקי צד שלישי ולהפקיד אצל הקבוצה ערבות בנקאית או שטר חוב לצורך מילוי התחייבויותיהם.

בהתאם לחוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו– 1996 ("**חוק קבלני כוח אדם**"), עובד של קבלן כוח אדם, אשר מוצב לעבודה אצל מעסיק, ייחשב כעובד של המעסיק בפועל, לאחר שהועסק אצלו במשך תקופה של תשעה חודשים רצופים. להערכת החברה אין ביישום הוראת החוק האמורה כדי להשפיע מהותית על פעילותה. לפרטים נוספים על חוק קבלני כוח אדם והשפעתו על הקבוצה, ראה סעיף 16.1 להלן.

12.5. **<u>עובדים זרים ועובדי שטחי יש"ע</u>**

חלקן של עבודות העיבוד והקטיף מבוצעות על-ידי חברות חיצוניות, המעניקות לקבוצה את השירותים באמצעות עובדים זרים מחו"ל ובאמצעות תגבור עונתי (בעונת הקטיף) של

עובדים פלשתינאים (בכפוף לסגרים) ועובדים זרים.

המדינה מנפיקה היתרים להעסקת עובדים זרים על שם החברות בעלות השטחים החקלאים לעיבוד, ובהתאם לכך קיימים יחסי עובד-מעביד בין החברות לבין העובדים הזרים. אחת החברות מתפעלת עבור הקבוצה את הניהול היום יומי של הקטיף עם העובדים הזרים.

בשנת 2019 היו לקבוצה היתרים ל- 128 עובדים זרים תאילנדים. כן, מעסיקה הקבוצה לתקופה של כ- 11 חודשים, כ- 115 משתלמים לעבודת הקטיף מקמבודיה, פיליפינים, חוף השנהב, ליבריה, גאנה, אוגנדה, בהיטן, פסו, טוגו וכו'. כן העסיקה הקבוצה כ- 50 עובדים זרים מהמזרח. בעקבות מדיניות הממשלה להפחתת מספר העובדים הזרים מעסיקה הקבוצה בעבודת הקטיף, באמצעות קבלנים, עובדים ישראלים בעלות גבוהה מעלות עובדים זרים, וכן מעסיקה בנוסף מאות עובדי קטיף משטחי יש"ע.

צמצום המכסות ואיסור על העסקת עובדי קטיף משטחי יש"ע במהלך עונת הקטיף, יפגעו ביכולת הקטיף באופן קשה, ובמקרה כזה תפעל הקבוצה למציאת עובדי קטיף ישראלים (שהנם יקרים יותר), אולם קיים קושיי באיתור וגיוס עובדי קטיף ואריזה ישראלים. לפירוט נוסף על העסקת עובדים זרים ראה סעיף 6.15.2 לעיל.

לפרטים על השפעת נגיף הקורונה על כוח האדם, ראה סעיף 6.15.3 לעיל וסעיף 2.1.2 לדוח הדירקטוריון.

הקבוצה הוגדרה כ"מפעל חיוני" למשק, לכן קיבלה היתר מיוחד להלין פועלי קטיף מהשטחים, ולהעסיק של עובדים ישראלים מסקטורים אחרים, שקיימת ירידה חדה בפעילותם נוכח השלכות נגיף הקורונה. היתר זה כרוך בעלויות גבוהות ומיקוד משאבי החברה לנושא.

12.6. **<u>השקעות הקבוצה באימונים והדרכה</u>**

הקבוצה עורכת הדרכות וימי עיון לעובדיה, בנושאים הקשורים לתחומי פעילותה בהתאם לתוכנית שנתית, וכן שולחת אותם לקורסים והשתלמויות חיצוניים. להערכת הנהלת החברה, הכשרות אלה מסייעות בהכשרת העובדים ככוח אדם מקצועי ומיומן.

12.7. **<u>תכנית תגמול לעובדים</u>**

חלק מעובדי הקבוצה מקבלים מעת לעת מענקים ו/או הטבות, על-פי החלטת הנהלת החברה ו/או דירקטוריון החברה, לפי העניין, בהתאם לביצועי החברה ודוחותיה הכספיים.

12.8. **<u>מידע על קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה</u>**

נכון למועד פרסום הדוח, מורכבת ההנהלה הבכירה של החברה שנים עשר עובדים בכירים (אשר אינם כולם נושאי משרה כהגדרת המונח בחוק החברות), המועסקים במשרדי החברה בארץ.

ביום 14 בפברואר 2019, הודיע מנכ"ל החברה, מר גיא בינשטוק, על רצונו לסיים את תפקידו כמנכ"ל בחברה, זאת לאחר כ- 22 שנים בחברה (מתוכן כ- 18 שנה כמנכ"ל החברה). מועד סיום הכהונה נקבע ליום 1 ביולי 2019. באותו מועד החל לכהן מר ישראל סנדלר כמנכ"ל החברה. תנאי כהונתו של מר ישראל סנדלר אושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 27 ביוני 2019 (לאחר אישורם על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה). לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 22 במאי 2019 ו- 27 ביוני 2019 (אסמכתאות מספר

2019-01-049210 ו- 2019-01-064852, בהתאמה), המובאים על דרך ההפניה.

ביום 5 בדצמבר 2019 הודיע סמנכ"ל הכספים של החברה, מר שלום מחלב על סיום העסקתו בחברה. סיום עסקתו נקבע ליום 1 בפברואר 2020. נכון למועד הדוח לחברה אין סמנכ"ל כספים אולם היא פועלת במרץ לאיתור סמנכ"ל כספים חדש לחברה. נוכח העובדה כי נכון למועד הדוח לחברה אין סמנכ"ל כספים, ביום 6 באפריל 2020 הסמיך דירקטוריון החברה את מר ישי צ'רניס, חשב החברה, לחתום על הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019, בהיותו, נכון למועד חתימת הדוחות, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים.

קבוצת נושאי המשרה הבכירה ועובדי ההנהלה הבכירה מועסקים באמצעות הסכמי העסקה אישיים הקובעים את תנאי העסקתם.

החל משנת 2013 ועד ליום 6 בנובמבר 2019 היתה לחברה מדיניות תגמול בתוקף. ביום 5 בינואר 2020 וביום 6 באפריל 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אימוץ מדיניות תגמול חדשה לחברה, שתהא בתוקף החל מיום 1 באפריל 2020. אסיפה כללית ומיוחדת שעל סדר יומה, בין היתר, אישור מדיניות התגמול החדשה זומנה ליום 11 במאי 2020. לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה כללית ומיוחדת שפורסם ביום 6 באפריל 2020 (אסמכתא: 2020-01-036651), המובא על דרך ההפניה.

לפירוט על גמול נושאי המשרה הבכירה ראה חלק ד' (תקנה 21).

12.9. **<u>תיאור שינויים מבניים</u>**

בשנת 2018 אימצה הקבוצה תכנית שינוי מבני לקבוצה, הכוללת בעיקר רה-ארגון ארגוני של שדרת הניהול בחברות הבנות וביזור סמכויות הבקרה והפיקוח בקבוצה, מהמנכ"ל למנהלי בכירים אחרים. התכנית המשיכה להיות מיושמת בשנת 2019 ועם כניסתו של המנכ"ל החדש, מר ישראל סנדלר, הקבוצה ממשיכה בהליך רה-ארגון.

12.10. **<u>שיפוי, פטור וביטוח נושאי משרה</u>**

הקבוצה העניקה כתבי שיפוי ופטור לנושאי המשרה בחברה וכן מבטחת את חבותם בביטוח אחריות נושא משרה. לפרטים נוספים, לרבות אודות דוח זימון אסיפה כללית שזימנה החברה ביום 25 במרץ 2019 לאישור עריכת תיקון בפוליסת הביטוח ובכתבי השיפוי הקיימים, והענקת כתבי פטור לנושאי המשרה בחברה, ראה חלק ד' (תקנות 22 ו- 29).

12.11. **<u>תלות בעובדים</u>**

להערכת החברה, נכון למועד הדוח אין לה תלות במי מעובדיה.

13. <u>הון חוזר</u>

13.1. ההון החוזר של הקבוצה מורכב מ: (א) נכסים שוטפים. בעיקר מלאי פרי וחומרי אריזה, לקוחות, יתרות מזומנים וחייבים ויתרות חובה שונים; (ב) התחייבויות שוטפות. בעיקר אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים בגין פרי ויתרות זכות אחרות.

13.2. הרכב ההון החוזר של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	596,404
התחייבויות שוטפות	670,388
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	(73,984)

13.3. הואיל והפעילות החקלאית של הקבוצה, המהווה את עיקר הפעילות, מאופיינת בעונתיות כך שמרביתה מתבצעת בחודשי החורף, קיימים שינויים בסעיפים ההון החוזר (מלאי, לקוחות, זכאים בגין פרי הלוואות לזמן קצר מבנקים) בין חודשי השנה השונים. אופי זה של פעילות מחזורית ומימון מחזורי (כנגד הפרי המשווק), מצריך מזומן למימון הון חוזר. להערכת החברה יש לה מקורות אשראי מספיקים למימון הון חוזר זה.

13.4. כאמור בסעיף 14.2.1 להלן, ליום 31 בדצמבר 2019 סווגו הלוואות החברה כהלוואות לזמן קצר ולסיווג כאמור יש השפעה שלילית על ההון החוזר, בסכום של 197,502 אלפי ש"ח, יחד עם זאת כאמור בסעיף 14.2.1 להלן, ביום 31 במרץ 2020, חתמו החברה ושניים מהמלווים העיקריים שלה על תיקון להסכמי המימון שפתרו את סוגיית סיווג האשראי של הקבוצה כאשראי קצר מועד.

14. <u>מימון</u>

14.1. **<u>כללי</u>**

הקבוצה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת ובאמצעות מימון חיצוני (בנקאי וחוץ בנקאי). להערכת החברה מקורות מימון אלה, ביחד עם המזומנים שברשותה, מאפשרים לה לממן את פעילותה העסקית השוטפת.

14.2. **<u>אשראי בר דיווח</u>**

נכון למועד הדוח לקבוצה אשראי מהותי שקלי כדלקמן:

מספר הלוואה	שם הלווה	המלווה	מועד נטילת ההלוואה	סוג ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי (בש"ח)	תקופת פירעון קרן ההלוואה[3]	יתרת ההלוואה בספרים (לרבות ריבית) למועד הדוח	תנאי ריבית והצמדה	שווי הוגן של הלוואות החברה סולו למועד הדוח
1	החברה	משקיעים מוסדיים	2.10.13	הלוואה ממוסד פיננסי לזמן בינוני	120 מיליוני ש"ח	שמונה שנים ממועד העמדת ההלוואה	19,352 אלפי ש"ח	ריבית שנתית בשיעור 4.4%; ההלוואה והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	19,893 אלפי ש"ח
2	החברה	מלווים מקבוצת גוף מוסדי	5.2.17	הלוואה ממוסד פיננסי לזמן ארוך	140 מיליוני ש"ח	תשע שנים ממועד העמדת ההלוואה	128,689 אלפי ש"ח	ריבית קבועה (לא צמודה) בשיעור שנתי של 5.4%. הריבית תיפרע בתשלומים חצי- שנתיים	122,836 אלפי ש"ח

מספר הלוואה	אמות מידה פיננסיות	חדלות פירעון צולבת – cross default ותנאים מהותיים נוספים	בטחונות, שעבודים וערבויות בגין ההלוואה וערכם בדוחות הכספיים	זכות חזרה ללווה Recourse/ non-recourse	מידע נוסף
1	- ההון העצמי המוחשי של הקבוצה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (שנתיים או רבעוניים) לא יפחת מסך של 300 מיליוני ש"ח. ירידת ההון העצמי המוחשי (שלא כתוצאה מחלוקת דיבידנד) בסכום הנמוך מבין 2.5% מסך המאזן (המאוחד) של הקבוצה או 25 מיליוני ש"ח, בתקופה שעד לתום הרבעון השלישי 2017 או שאירעה לאחר מכן אך תוקנה לאחר שני רבעונים - לא תחשב הפרה. - יחס ההון העצמי המוחשי לסך המאזן, בהתאם לדוחות הכספיים (שנתיים או רבעוניים), לא יפחת מ-25%. ירידת יחס ההון העצמי (שלא כתוצאה מחלוקת דיבידנד) לכדי 23.5%, בתקופה שעד לתום הרבעון השלישי 2017 או	זכות לפירעון מוקדם - החל מתום חמש שנים ובתנאים מסוימים	- התחייבות החברה שלא לשעבד ("שעבוד שלילי") רכוש קבוע מהותי בכל שעבוד ללא קבלת הסכמת המלווה מראש (בכפוף לחריגים שהוסכמו) - חברות בת בבעלות מלאה העמידו ערבויות לטובת החברה	**Recourse**	- למלווה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים עילות הקבועות בהסכם, לרבות במקרה של שינוי שליטה בחברה, וזכות לריבית פיגורים. - במסגרת התיקון להסכם, החברה התחייבה כי: (1) לא יבוצעו השקעות בהיקף (מצטבר) העולה על הפחת השנתי, המסתכם בכ- 35 מיליון ש"ח בשנה; (ב) תבוצע הגנה על לפחות 50%

[3] ראו לעניין זה סעיף 14.2.1 להלן

	שאירעה לאחר מכן אך תוקנה לאחר שני רבעונים - לא תחשב הפרה. - בהתאם לדוחות הכספיים (שנתיים או רבעוניים), היחס בין החוב הפיננסי נטו של הקבוצה ל- EBITDA השנתית לא יעלה על היחסים כמפורט בטבלה (*) להלן. בהתאם להוראות ההסכם, סטייה בשיעור של עד 0.5 ביחס הנדרש לכל תקופה, אשר תימשך עד שני רבעונים רצופים, לא תיחשב כהפרה. לא תתוקן הסטייה לאחר שני רבעונים כאמור, תגדל הריבית בשיעור של 0.25% לשנה ותחול החל מהיום הראשון של הרבעון השלישי להפרה וכל עוד ההפרה לא תוקנה. בגין אי עמידת הקבוצה באמות המידה הפיננסיות, קיבלה החברה כתבי ויתור בימים 11 במאי 2014 ו- 31 במרץ 2015 (ראה דיווחים מיידים של החברה מימים 12 במאי 2014 ו- 1 באפריל 2015 (אסמכתאות: 2014-01-061506 ו-2015-01-070954, בהתאמה) המובאים על דרך ההפניה. נוכח אי התאמת היחסי שנקבעו בהסכם לאמת-מידה פיננסית זו, ביום 24 באוגוסט 2016 חתמה החברה על תיקון להסכם המימון ("**התיקון להסכם**"), במסגרתו עודכנה אמת המידה הפיננסית כאמור לרבעון השלישי לשנת 2016 ולשנת 2017 ואילך, כמפורט בטבלה (*) להלן. כמו כן עודכן לוח הסילוקין ותנאים נוספים כמפורט כ"מידע נוסף".				מהחשיפה המטבעית שלה; (ג) לא יחולק דיבידנד (כמשמעותו בהסכם המימון) כל עוד החברה אינה עומדת בתניות הפיננסיות המקוריות שנקבעו בהסכם המימון; (ד) עליית שיעור הריבית ל- 4.4%; ו-(ה) החברה תדווח לממנים על שינויים מסוימים בהיקף מסגרות האשראי.
2	- ההון העצמי המוחשי של הקבוצה לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. - יחס ההון העצמי המוחשי לסך המאזן המוחשי לא יפחת מ-25%. - היחס בין החוב הפיננסי נטו של הקבוצה ל-EBITDA ל-4 רבעונים קודמים לא יעלה על היחסים כמפורט בטבלה (*) להלן.	- לחברה זכות לפירעון מוקדם, החל מתום 3 שנים בתנאים מסוימים. - למלווה זכות לפירעון מוקדם מנדטורי בקרות אירועי האצה מסוימים (שבעיקרם	- התחייבות החברה שלא לשעבד ("שעבוד שלילי") נכס כלשהו מנכסיה בכל שעבוד ללא קבלת הסכמת המלווה מראש (בכפוף לחריגים שהוסכמו). - תאגידי בת בבעלות	**Recourse**	- למלווה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים עילות הקבועות בהסכם, לרבות במקרה של שינוי שליטה בחברה, וזכות לריבית פיגורים. - חלוקת דיבידנד ופירעון הלוואות בעלים, תעשה רק בכפוף לעמידת החברה באמות

	ביום 15 בספטמבר 2019 נחתם תיקון להסכם, במסגרתו נערך שינוי באופן חישוב ה EBITDA כך שיהיה זהה לזה של יתר הממנים, ונמחקה המגבלה לפיה סף רווחי ההון נטו ממכירת נדל"ן המסווג כמטעים בדוחות הכספיים של הקבוצה, בתוספת הרווחים וההפסדים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, לא יעלו (יחד) על 8.5 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדרית.	אירועי מכירת נכסים מסוימים, לרבות הפקעת קרקעות), וזאת בגובה חלקו היחסי של המלווה בסכום נטו שהתקבל בחברה בפועל בגין אירוע ההאצה).	מלאה העמידו ערבויות לטובת החברה.		המידה הפיננסיות. - החברה התחייבה בהתחייבויות עיקריות נוספות, ובכללן מגבלות מסוימות על העמדת הלוואות וערבויות, פקטורינג, שמירה על הגנות מטבע, מגבלות על עסקאות עם צדדים קשורים ומגבלות על שינויי מבנה ושליטה, והכל בתנאים שהוסכמו.

(*)

	רבעון ראשון	רבעון שלישי
היחס המקורי (הלוואה 1) משנת 2019 ואילך	5	4.5
יחס מתוקן (הלוואה1) משנת 2019 ואילך	6.5	6
היחס (הלוואה 2) שנת 2019	6	5.5
יחס מתוקן (הלוואה2) שנת 2019	ללא שינוי [6]	6.75
היחס (הלוואה 2) שנת 2020	5.5	5
יחס מתוקן (הלוואה2) שנת 2019	6.75	ללא שינוי [5]
היחס (הלוואה 2) משנת 2021 ואילך	5	5

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 סך ההלוואות בגינן התחייבה החברה באמות המידה הפיננסיות כמתואר לעיל, עומד על כ- 276 מיליוני ש"ח.

אמות מידה פיננסיות	היחס הפיננסי הנדרש	יחס הפיננסי למועד הבחינה – 31 בדצמבר 2019
הון עצמי מוחשי	300,000 אלפי ש"ח	484,801 אלפי ש"ח
יחס הון עצמי מוחשי למאזן	25%	39.07%

14.2.1. כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 29 בדצמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-115020, המובא על דרך ההפניה), כתוצאה משינוי השליטה בחברה (נכסים ובנין והפניקס חדלו מהחזקת השליטה בחברה, ביחד) ונוכח הוראות ה- cross default בהסכמי המימון של החברה עם המלווים השונים, הוקנתה למלווים הזכות, להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואות. החברה פנתה למלווים ועדכנה לגבי שינוי השליטה וביום 31 במרץ 2020, חתמו החברה ושניים מהמלווים העיקריים שלה על תיקון להסכמי המימון.

להלן יובאו עיקרי התיקונים להסכמי המימון:

14.2.1.1. תיקון הסכם המימון של הגוף הפיננסי הראשון (הלוואה מספר 1 בסעיף 14.2 לעיל) אשר יתרתה ליום 31 במרץ 2020 עומדת על כ- 67.8 מיליוני ש"ח:

תוקן לוח הסילוקין של ההלוואה, כך שסכום השווה לכ- 11.3 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית שנצברה בגינו, נפרע על חשבון קרן ההלוואה במועד חתימת התוספת, וסכום נוסף של כ- 11.3 מיליון ש"ח, יצטרף, פרו-רטה, לתשלומי הקרן שטרם שולמו למלווה (סה"כ 5 תשלומים).

14.2.1.2. תיקון להסכם המימון של הגוף הפיננסי השני (הלוואה מספר 2 בסעיף 14.2 לעיל) אשר יתרתה ליום 31 במרץ 2020 עומדת על כ- 21.9 מיליוני ש"ח:

תוקן לוח הסילוקין של ההלוואה, כך שהתשלום האחרון ע"ח קרן ההלוואה בסך 3,750 אלפי ש"ח יפוצל כך שסך של 1,875 אלפי ש"ח, בתוספת הריבית שנצברה בגינו, שולם ביום 31 במרץ, 2020 והיתרה בסך של 1,875 אלפי ש"ח בתוספת הריבית שנצברה בגינו, תשולם בשלושה תשלומים שווים בימים 14 בנובמבר 2020, 14 במאי 2021 ו- 14 בנובמבר 2021.

14.2.1.3. בתיקונים לשני הסכמי המימון שונתה ההגדרה של "שינוי שליטה בחברה" המהווה עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי, באופן שאם במועד כלשהו לחברה יהיה בעל שליטה שאינו דסק"ש ו/או אי די בי או גוף קשור אליהן. המלווים אישרו כי שינוי השליטה שחל בחברה ובתוקף במועד זה, לא נחשב כהפרה או כאירוע המקנה זכות העמדה לפירעון מיידי לפי הסכמי ההלוואה.

14.2.1.4. מעבר לאמור לעיל, הסכמי ההלוואה כמפורט בסעיף 14.2 לעיל נותרו ללא

שינוי.

למידע נוסף אודות עיקרי התיקונים להסכמי המימון ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-039654), המובא על דרך ההפניה.

14.3. **<u>שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית</u>**

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית על הלוואות ממקורות בנקאיים וחוץ בנקאיים שהיו בתוקף בתקופת הדוח, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה:

	ריבית ממוצעת			
	הלוואות לזמן קצר		הלוואות לזמן ארוך	
	ש"ח	מט"ח	ש"ח	מט"ח
מקורות בנקאיים	2.25%	-	3.6%	3.45%
מקורות אחרים	-	-	4.09%	-

	ריבית אפקטיבית			
	הלוואות לזמן קצר		הלוואות לזמן ארוך	
	ש"ח	מט"ח	ש"ח	מט"ח
מקורות בנקאיים	2.28%	-	3.34%	3.4%
מקורות אחרים	-	-	3.63%	-

14.4. **<u>מגבלות אשראי החלות על הקבוצה</u>**

14.4.1. <u>שעבודים</u>

כנגד קבלת אשראי לפעילות שוטפת החברה וחברות הבת התחייבו לבנקים, שלא לשעבד את נכסיהן לכל בנק או צד שלישי אחר ללא הסכמת כל אחד מהבנקים.

14.4.2. <u>מגבלות החלות על הקבוצה מכוח היותה חלק מקבוצת לווים</u>

הואיל ונכון למועד פרסום הדוח, החברה נשלטת על-ידי דסק"ש, מהוות החברה וחברות הבנות חלק מ"קבוצת הלווים" של דסק"ש, ובהתאם מושפעת מהוראות "ניהול בנקאי תקין" של המפקח על הבנקים, הכוללות בין היתר מגבלות על היקף ההלוואות שרשאי בנק בישראל להעניק ללווה בודד ולקבוצת לווים. למגבלות אלו עשויה להיות השפעה על יכולת הקבוצה להגדיל את מסגרות האשראי שלה מבנקים ישראלים

14.4.3. <u>ערבויות ושעבודים</u>

ראה באור 26 (א)-26(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים.

14.5. **<u>מסגרות אשראי</u>**

14.5.1. להלן יובא מידע על ההלוואות לזמן קצר שנטלה הקבוצה:

סוג אשראי	מטבע	היקף האשראי סמוך למועד הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מנגנון השינוי	שיעור הריבית סמוך למועד הדוח	טווח הריבית בשנת 2019
הלוואות לזמן קצר	ש"ח	78,430	פריים	2.1% - 2.55%	2.35% - 2.7%
הלוואות לזמן קצר	יורו	15,513	ליבור	3.27% - 3.35%	2.38% - 4.05%

14.5.2. להלן פירוט מסגרות האשראי בפועל כפי שסוכמו עם הבנקים ונותני אשראי אחרים של הקבוצה, במיליון ש"ח.

	מסגרת לתום שנת הדיווח	יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת ניצול ליום 31.12.19*	מסגרת לתאריך הדוח	יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת לתאריך הדוח*	תנאים למימוש
בנק א'	70	48	70	2	
בנק ב'	116	71	116	73	חלקו של הבנק באשראי הבנקאי הכולל של החברה לא יעלה על 35%
בנק ג'	86	32	86	12	
בנק ד'	73	47	73	38	
בנק ה'	123	61	123	43	
בנק ו'	37	37	37	37	
בנק ז'	2	-	2	-	
חברה ח'	41	-	41	-	
חברה ט'	38	-	38	-	
חברה י'	126	-	112	-	
חברה י"א	9	-	9	-	
סה"כ	**721**	**296**	**707**	**205**	

*ניצול מסגרות האשראי בבנקים, כפוף לעונתיות המאפיינת את פעילות הקבוצה.

14.6. **<u>הסכם פקטורינג</u>**. ראה באור 15(2) לדוחות הכספיים המאוחדים.

15. <u>מיסוי</u>

לפירוט בעניין דיני המס החלים על הקבוצה, סטטוס שומות המס של החברה וחברות הבנות, תכנון המס החייב בדיווח והפסדים צבורים לצרכי מס, ראה באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים.

16. <u>מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה</u>

16.1. **<u>חוקי עבודה</u>**- הקבוצה מעסיקה במשך כשישה חודשים בשנה, עובדים המוצבים בה מטעם חברות כוח אדם (בתקופת הדוח העסיקה הקבוצה כ- 687 עובדי חברות כוח אדם) וכן מרבית מעובדי הקבוצה מועסקים בשכר מינימום. בהתאם הקבוצה מושפעת מחוקים שונים בדיני עבודה, ובכלל

זה: חוק שכר מינימום, התשמ"ז- 1987 (ראה סעיף 6.15.13 לעיל); חוק קבלני כוח אדם (ראה סעיף 12.4 לעיל); חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב- 2011, אשר נועד לאכוף באופן יעיל שכר וזכויות, באמצעות הטלת עיצומים כספיים בהליכים מנהליים על מעביד המפר את חוקי המגן והטלת אחריות אישית על מנכ"לים, המחויבים לפקח ולנקוט בכל האמצעים הסבירים למניעת הפרה של הוראות חוק מגנות.

16.2. **<u>חוק מתחמים מועדפים לדיור והחלטות 1469 ו - 1470 (יולי 2016) של רמ"י</u>**- בעקבות חקיקת חוק מתחמים מועדפים לדיור, ביולי 2016, ראו אור החלטות 1469 ו - 1470 של רמ"י. החלטה 1469 קובעת כי מועד ההשבה יקבע על ידי רמ"י בהתחשב במועד סיום מחזור הגידול, והחוכר יכול לבקש כי רמ"י תבצע את פינוי הקרקע להשבה; החלטה 1470 (אשר תיקנה וביטלה את החלטה 1426), קובעת את הפסקת החכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים ותעסוקה ולמטרות ביטחוניות והשבת הקרקע באופן מיידי (לפי החלטת רמ"י). בהחלטה 1469 התמריץ לחוכר, שעמד בתנאי ההשבה עומד על 20% מגובה הפיצוי עבור המחוברים, ובהחלטה 1470 הפיצוי והתמריץ שנקבע במקרה של הפסקת חכירה מיידית בקרקע לצורך שינוי ייעוד ושיווקה למגורים, הנו 30,800 ש"ח לדונם להשבת הקרקע עם המטעים ובתוספת 50% מסכום הפיצוי כתמריץ בעמידה בתנאים נוספים, כך שסך הפיצוי (לפי שתי ההחלטות) עומד על כ- 56,000 ש"ח לדונם (לאחר הצמדה למדד). בנוסף לכך, זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים המהווים 20% מתחום התכנית, ששווים יקבע על-פי תוצאות המכרזים בתכנית והתאמות של השמאי הממשלתי, וכשהמדובר במתחמים המיועדים לשיווק בתוכנית מחיר למשתכן, מחיר מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז יקבע על בסיס שומה עדכנית.

לפרטים נוספים על חוק מתחמים מועדפים לדיור, על הותמ"ל והפיצוי הכספי במקרה של השבה מכוח החוק ראה סעיף 10.2.2 לעיל.

17. <u>הליכים משפטיים</u>

לקבוצה אין הליכים משפטיים מהותיים. לפרטים על הליכים משפטיים אחרים של הקבוצה ראה ביאור 26(ה)-(ח) ו- 26(יא) לדוחות הכספיים.

18. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

בשנת 2020 החברה מתכוונת לערוך בחינה מחודשת של תכניותיה האסטרטגיות בהתאם להתפתחויות בשווקים לכל אורך שרשרת הערך בהם פועלת החברה, ולעדכן בהתאם את האסטרטגיה העסקית של החברה.

18.1. **<u>תחום החקלאות</u>**- היעד העסקי העיקרי של הקבוצה בתחום החקלאות הוא להתמקד במטעים בזנים רווחיים מפרדסי הקבוצה ופרדסי שותפיה, ועקירת פרדסים ומטעים שאינם רווחיים, תוך שהיא מקטינה כמות השטחים המעובדים על ידה ומצמצמת את עלויות העיבוד. כמו כן, היא מגדילה את פעילותה ברכש פרי ואריזתו ממגדלים חיצוניים, שלקחו על עצמם את מרבית סיכון העיבוד החקלאי, בעיקר אבוקדו ותמרים.

במסגרת כך, הקבוצה ממשיכה לפעול להרחבת היקפי הייצוא כמשווקת, ויצירת התקשרויות חדשות לרכישת פרי ממגדלים חיצוניים במדינות זרות (מחצי הכדור הדרומי ומדינות הים התיכון) ומכירתו בעיקר לשווקי המטרה באירופה. בהתקשרויות אלה, קיים ניצול מיטבי של יתרונות השיווק המקומי, מימוש העלויות הקבועות במערכי השיווק של הקבוצה וניצול מיטבי של קשריה.

כמו כן מרבית הפעילות מתרחשת בחודשי הקיץ כאשר פעילות השיווק מישראל נמוכה. בשנת 2019 הקבוצה שיווקה פרי בעיקר צ׳ילה, פרו, דרום אפריקה וקניה ומרוקו.

הקבוצה פועלת להגדיל את פעילות השיווק שלה מחצי הכדור הדרומי ובמדינות הים התיכון ובוחנת אפשרויות שונות של שיתופי פעולה בחצי הכדור הדרומי.

18.2. **<u>פעילות שיווק בינלאומית</u>**- מרבית רשתות הקמעונאות בעולם מציעות ירקות ופירות טריים לכל אורך השנה. מצב זה יוצר הזדמנויות עסקיות שמשלבות מגדלים ומשווקים מחלקים שונים בעולם. הקבוצה מממשת את יתרונה היחסי לניצול מערך השיווק הקיים שלה, הן במהלך עונת הפרי מישראל (רבעונים ראשון, שני ורביעי) והן בתקופת הקיץ (רבעון שני ושלישי)- מחצי הכדור הדרומי). מחזור הקבוצה מפעילות זו הסתכם בשנת 2019 בסך של כ- 199 מיליוני ש״ח, לעומת כ- 179 מיליוני ש״ח בשנה הקודמת.

מהדרין בערבון מוגבל

דוח הדירקטוריון

על מצב עניני התאגיד

מהדרין בע"מ ("החברה")

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנת 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המוחזקות שלה אשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחותיה הכספיים של החברה ("**הקבוצה**") ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ("**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 ("**תקנות הדוחות**").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. **תוצאות הפעילות והמצב הכספי**

1.1. **כללי**

הנתונים התפעוליים בתחום החקלאות בשנת 2019, מורכבים מנתוני רוב עונת הפרי 2018/19 ומנתוני תחילת עונת הפרי 2019/20.

העונתיות המובהקת בפעילות החקלאית של הקבוצה מאפיינת את התוצאות המדווחות במהלך השנה. ברבעונים הראשון והרביעי של השנה, מבוצע חלק גדול מפעילות האריזה והשיווק של הפרי לצד הוצאות ייצור נמוכות יחסית (בעיקר בהשקיה) בעיבוד השטחים החקלאיים. מנגד, הרבעון השני והרבעון השלישי של השנה, מאופיינים בפעילות שיווק תוצרת חקלאית מצומצמת לצד הוצאות ייצור גבוהות בפרדסים.

הקבוצה מדווחת על ארבעה מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים כלהלן:

א. חקלאות

ב. נכסים מניבים

ג. בתי קירור

ד. מים

	2019	2018	2017	(קיטון) לעומת שנת 2018		גידול (קיטון) לעומת שנת 2017	
	באלפי ש"ח			באלפי ש"ח	ב- %	באלפי ש"ח	ב- %
רווח נקי	14,769	*33,555	56,728	(18,786)	(56)	(41,959)	(74)
רווח לפני מס	17,167	*41,717	70,904	(24,550)	(59)	(53,737)	(76)
EBITDA	39,489	43,903	72,990	(4,410)	(10)	(33,501)	(46)

*התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

1.2. **<u>תוצאות הפעולות</u>**

	2019	2018	2017	גידול (קיטון) לעומת שנת 2018		גידול (קיטון) לעומת שנת 2017	
	באלפי ש"ח			באלפי ש"ח	ב- %	באלפי ש"ח	ב- %
מחזור המכירות	1,287,930	1,331,004	1,464,847	(43,074)	(3)	(176,917)	(12)
רווח גולמי	5,331	*28,083	58,349	(22,752)	(81)	(53,018)	(91)
עליית ערך נדל"ן להשקעה	27,159	17,441	11,373	9,718	56	15,786	139
הכנסות (הוצאות) אחרות	31,225	32,428	36,775	(1,203)	(4)	(5,550)	(15)
הוצאות הנכ"ל	26,807	23,101	23,254	3,706	16	3,553	15
רווח תפעולי	36,908	*54,851	83,243	(17,943)	(33)	(46,335)	(56)
הוצאות מימון נטו	(20,117)	(17,436)	(13,354)	(2,681)	15	(6,763)	51
רווחי חברות מוחזקות	376	4,302	1,015	(3,926)	(91)	(639)	(63)
מיסים על ההכנסה	(2,398)	*(8,162)	(14,176)	5,764	(71)	11,778	(83)

*התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הגורמים העיקריים לירידה ברווח הגולמי וברווח הנקי נובעת ממספר מגמות:

מגמות שליליות	מגמות חיוביות
<u>עונה 18/19</u>	
- עודף ההיצע בשווקים, שערי המטבע הנמוכים ופחת גבוה גרמו לכך שהתמורה השקלית של זן האור בתקופת הדוח פחתה מ- 5,069 ש"ח לטון FOB ל – 3,800 ש"ח לטון FOB.	- עליה בכמות יצוא האבוקדו בתקופת הדוח, מ- 16,706 טון ל- 23,099 טון. בבית האריזה של הקבוצה נארזו בתקופת הדוח 7,314 טון לעומת 4,627 טון אשתקד.
- אחוזי השיווק של פרי טרי בזן אור פחתו מ- 69% אשתקד ל- 65% בתקופת הדוח. מיצוי הפרי הנמוך השליך על התרומה בגין הטון המשוקלל בזן.	- המשך ביקוש ער לזני האשכולית (אשכולית אדומה, אשכולית לבנה ופומלית) בכל שווקי היעד.
- שיעור הפחת בגין היצוא בזן אור עלה מ- 6% ל- 12%, עקב קצב מכירה איטי, גשמים בזמן הקטיף וכו'. המשמעות הכספית הינה עלייה בהוצאות מ- 3.4 מיליוני דולר ל- 6.2 מיליוני דולר בתקופת הדוח.	- מחירי תעשיה גבוהים לזני האשכוליות, עלייה של כ- 10% לעומת אשתקד.
- עליה בכמות היצוא והשיווק בשוק המקומי באבוקדו, ובפרט בזן האס, כתוצאה מסירוגיות של הטבע. כמויות זן האס בשווקים השונים עלו מ- 9.7 אלפי טון אשתקד ל- 14.1 אלפי טון בתקופת הדוח. תופעה חיובית זו גרמה לירידת מחירים בזני	- בתקופת הדוח נחתם הסכם למימוש נדל"ן להשקעה באזור גדרות דבר שהניב עליית ערך בסך 27.159 מיליון ש"ח. הנכס נגרע מהדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה, במהלך הרבעון הרביעי ולאחר מסירת החזקה בנכס.
	- במהלך הרבעון השלישי נחתם הסכם להשבת 425 דונם באזור לוד ונתקבלו

האבוקדו, התמורה FOB בזן האס המרכזי פחתה מ- 11,964 ש״ח לטון ל- 8,923 ש״ח לטון. - המצב הכלכלי השורר ברוסיה ובאוקראינה הפחית באופן כמעט מוחלט את היצוא לאוקראינה ומקשה על היצוא בתמורה הולמת מהשוק הרוסי, בחלק מהמוצרים. המצב הכלכלי ברוסיה השליך גם על עודף היצע בשוק המקומי, המלווה ברמת מחירים נמוכה בעיקר של זני הקליפים, שבעבר יוצאו לרוסיה. - המשך שערים נמוכים של מטבעות היצוא יורו ופאונד (ירידה של 5.5%-5%, בהתאמה, מהתקופה המקבילה אשתקד). אומנם לא היה שינוי בשער הדולר מול התקופה המקבילה אשתקד, אולם מאזן החשיפה ליורו ולפאונד גבוה יותר ועל כן חוסר השינוי בשער הדולר לא מקזז את השערים הנמוכים של הפאונד והיורו. מכירות הקבוצה ליצוא בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 945 מיליוני ש״ח (ירידה של 2% לעומת אשתקד), המהווה כ- 73% מסך הכנסות הקבוצה בתקופת הדוח, ועל כן רגישותה לרמת השערים גבוהה. - יישום מלא בבתי האריזה ובשטחים החקלאיים של כל עדכוני שכר המינימום.	פיצויי הפקעת 56 דונם באזור איירפורט סיטי, דבר שהניב לקבוצה הכנסות בסך של כ-24 מיליון ש״ח.
<u>עונה 19/20 - רבעון 4 לשנת 2019</u> - המשך התחזקות השקל בראשית העונה, בפרט מול היורו, פוגע בתמורה השקלי ליצוא. - מזג אוויר גשום ביותר שפגע בקצב הקטיף הרצוי והמתאים למערכי האריזה בקבוצה.	- מחירים גבוהים באבוקדו ביצוא ובשוק המקומי לאור היצע נמוך הן בשווקי היצוא והן בשוק המקומי. - היצע נמוך של קליפים בראשית העונה ביצוא, הן מספרד והן ממרוקו משליך על ביקושים גבוהים בראשית העונה ולביקושים גבוהים לזן אור. - המשך ביקושים טובים לזני האשכולית בכל שווקי היעד (אשכולית אדומה, לבנה ופומלית.

1.2.1.<u>סירוגיות</u>

התפוקה החקלאית, ובעיקר תפוקת מטעים, מאופיינת בחוסר אחידות בין שנים עוקבות. זוהי תופעת הסירוגיות, לפיה לאחר שנה עתירת יבול, בדרך כלל תבוא שנה עם יבול מועט.

לאור תופעת הסירוגיות של הטבע, והואיל וכל שנה קלנדרית מורכבת משתי עונות חקלאיות (כך למשל, שנת 2019 כוללת את מרביתה של עונה 18/19 ותחילתה של העונה העוקבת 19/20), הנהלת החברה הגיעה לכדי מסקנה כי נכון לנתח את תוצאות הפעילות החקלאית בראייה תלת שנתית.

להלן נתונים כמותיים עיקריים בטון המציגים את הנושא:

מקור הפרי	1-12/2019	1-12/2018	1-12/2017	2019 מול 2018		2019 מול 2017	
				בטון	באחוזים	בטון	באחוזים
יבול במטעי החברה ואחזקה	100.8	100.1	127.0	0.7	1%	(26.2)	(21%)
כמות פרי שנארז בבתי האריזה	96.0	110.7	131.1	(14.7)	(13%)	(35.1)	(27%)

יצוא פרי	1-12/2019	1-12/2018	1-12/2017	2019 מול 2018		2019 מול 2017	
				בטון	באחוזים	בטון	באחוזים
יצוא הדרים	72.2	79.2	98.2	(7)	(9%)	(26)	(26%)
מתוכו יצוא זן "אור"	36.2	29.0	50.1	7.2	25%	(13.9)	(28%)

אבוקדו	1-12/2019	1-12/2018	1-12/2017	2019 מול 2018		2019 מול 2017	
				בטון	באחוזים	בטון	באחוזים
יצוא ושוק מקומי	30.5	32.3	35.8	(1.8)	(6%)	(5.3)	(15%)
מתוכו יצוא	27.7	25.1	30.6	2.6	10%	(2.9)	(9%)

1.2.2. תמצית תוצאות הפעילות העסקית של הקבוצה בחלוקה לתחומי פעילות, בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018

(א) הכנסות הקבוצה לפי מגזרים עסקיים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, באלפי ש"ח:

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.19	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.18	גידול (קיטון) ב- %		הסבר לשינויים עיקריים
			באלפי ש"ח	ב- %	
תחום החקלאות	1,220,634	1,260,287	(39,653)	(3)	בעיקר מחירי מכירה נמוכים באור; פחת גבוה מאשתקד; יסופי מטבע (בפרט היורו והפאונד) וכפועל יוצא תמורות שקליות נמוכות יותר; כמו כן, כמויות נמוכות ליצוא ברבעון הרביעי, עקב מזג אויר גשום שמנע קטיף.
תחום הנכסים המניבים	4,469	6,539	(2,070)	(32)	גריעת נכס באבן יהודה (רבעון ראשון). גריעת נכס במועצה האזורית גדרות במחצית נובמבר ועזיבת שוכר באזור צריפין.
תחום בתי הקירור	75,497	72,458	3,039	4	עליה בהכנסות בקירור, עקב הגדלת התוצרת החקלאית שאוחסנה, וכן הגדלת שטח בתי הקירור 1,000 מ"ר שנבנו בצריפין.
תחום המים ואחר	20,457	23,415	(2,958)	(13)	ירידה בכמויות המים שסופקה למקורות וצרכנים פרטיים עקב חורף גשום.

(ב) רווח גולמי של הקבוצה לפי מגזרים עסקיים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, באלפי ש"ח:

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.19	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.18	גידול (קיטון)		הסבר לשינויים עיקריים
			באלפי ש"ח	ב- %	
תחום החקלאות	(18,628)	1,067	(19,695)	(1,846)	מחירי מכירה נמוכים, פחת גבוה בזן האור וירידה בהכנסות השקליות. הרווח הגולמי הוא לאחר ניכוי פחת בסך 43,826 אלפי ש"ח, לעומת 29,211 אלפי ש"ח בשנה קודמת.
תחום הנכסים המניבים	3,257	4,978	(1,721)	(35)	גריעות נכסים באבן יהודה.
תחום בתי הקירור	14,904	14,573	331	2	עליה בהכנסות קירור (תוספת 1,000 מ"ר בצריפין).
תחום המים ואחר	5,798	7,465	(1,667)	(29)	עקב חורף גשום הופקה כמות מופחתת של מים.

1.2.3.התפתחויות מהותיות בתחום החקלאות

(א) פעילות האריזה והשיווק בחתך שנתי

הכנסות (באלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.19	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.18	גידול (קיטון)		הסבר
			באלפי ש"ח	ב- %	
יצוא	944,716	965,530	(20,814)	(2)	ירידה בהכנסות בעיקר עקב מחירי מכירה נמוכים בזן האור; ירידה בכמויות היצוא של אשכוליות אדומות ואשכוליות לבנות; פיגור ביצוא ברבעון הרביעי עקב מזג אויר גשום שפגע בקצב הקטיף ואיחור בהבשלה; מנגד, עליה במכירות פרי מחצי הכדור הדרומי במחצית השניה של 2019.
שוק מקומי	209,835	229,232	(19,397)	(8)	מחירי מכירה נמוכים בכל הזנים בעיקר בזני הקליפים. ירידה בכמויות השיווק של האבוקדו בשוק המקומי.
תעשיה	26,509	30,340	(3,831)	(13)	ירידה בכמות שנמכרה, בעיקר בזנים שמוטי ואשכולית לבנה.

כמויות (בטונות)

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.19	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.18	גידול (קיטון)		הסבר
			טון	ב- %	
יצוא	134,032	141,397	(7,365)	(5)	קיטון בכמויות הייצוא, בעיקר של אשכולית אדומה ולבנה.
שוק מקומי	58,716	58,925	(209)	(0)	עליה בהדרים לעומת קיטון באבוקדו.
תעשיה	42,626	47,202	(4,576)	(10)	גידול בזן האור וירידה של יתר הזנים.

(ב) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתחום החקלאות

שם חברת הבת	הפעילות	ההסבר
אס.טי.אם ייצוא חקלאי בע"מ	ייצוא ירקות	חלק הקבוצה בהפסדי החברה הכלולה הסתכם ב- (295) אלפי ש"ח לעומת רווח בסך 598 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובע מירידה במכירות הפלפלים ליצוא ומירידה במכירות צנוניות ליצוא, לצד בעיות איכות בשני המוצרים.
מרים שוהם בע"מ ("**מרים שוהם**")	ייצוא קליפים מאוחרים, (אור) מנגו ורימונים	חלק הקבוצה ברווחי העסקה המשותפת ירד לסך 8,677 אלפי ש"ח לעומת סך 10,220 אלפי ש"ח אשתקד. הירידה נובעת מקיטון במחירי המכירה של זן האור ברבעון הראשון והשני, וכן תיסוף השקל ברבעון השלישי.
גן פלח ש.מ.	חקלאות	חלק הקבוצה בהפסדי העסקה המשותפת הסתכם בסך (6,458) אלפי ש"ח לעומת הפסד בסך (5,253) אלפי ש"ח אשתקד. עיקר השינוי מוסבר בירידה במחירי המכירה בזו האור ובלימון לעומת אשתקד, וירידה כמותית של כמויות הפרי בדרום הארץ.

1.2.4. התפתחויות מהותיות בתחום הנכסים המניבים

חברה בת המוחזקת בבעלות מלאה של החברה, ביצעה הליך של הזמנה להציע הצעות, למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין המצויים במועצה האזורית גדרות, בשטח כולל של 38.727 דונם ביעוד תעסוקה הכולל מבנה בשטח 10,400 מ"ר ("**הנכס**" ו- "**ההליך**" בהתאמה).

ביום 12 בספטמבר 2019, לאחר ישיבת התמחרות בקשר עם מכירת הנכס, חברת גב ים לקרקעות בע"מ, אשר החברה לנכסים ובנין בע"מ ("**נכסים ובנין**"), דאז בעלת השליטה בחברה, הנה בעלת עניין בה, הוכרזה כזוכה בהליך, בתמורה לסך כולל של כ-107 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ("**התמורה**"). העסקה אושרה ביום 22 בספטמבר 2019 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 29 באוקטובר 2019 על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, ברוב הנדרש על פי דין כעסקת בעל שליטה. ביום 18 בנובמבר 2019 התקבלה מלוא התמורה בגין העסקה והבעלות הפיזית והמשפטית הועברה לידי הקונה.

התזרים לקבוצה ממכירת הנכס (לפני הוצאות עסקה) עומד על כ-94 מיליון ש"ח. בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 סווג הנכס כנדל"ן להשקעה המוחזק למכירה. בגין עסקת המכירה נרשמה עליית ערך לפני מס בסך 27,159 אלפי ש"ח ובניכוי הוצאות עיסקה ואחרות הרווח ברוטו שנרשם הסתכם בסך 26,916 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים, לרבות נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור העסקה, ראה דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 23 בספטמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-098404), המובא על דרך ההפניה.

לאחר גריעתו של נכס זה ממצבת הנכסים המניבים של הקבוצה, לקבוצה נותר נותר נכס מניב אחד בצריפין, בעל פוטנציאל להשכרה לצד ג'.

1.2.5. התפתחויות מהותיות בתחום בתי הקירור

בשנת הדוח, הכנסות עמדו על סך של 75,497 אלפי ש"ח לעומת 72,458 אלפי ש"ח אשתקד.

הרווח הגולמי הסתכם בסך 14,904 אלפי ש"ח, בדומה לאשתקד (14,573 אלפי ש"ח). במהלך השנה גדל היצע הקירור של הקבוצה בכ-1,000 מ"ר שנבנו באתר בצריפין.

נכון למועד הדוח מתפעלת הקבוצה כ- 39,000 מ"ר של חדרי קירור, לרבות מחסן קירור בצרפת.

1.2.6. <u>התפתחויות מהותיות בתחום המים ואחר</u>

בשנת 2019 סיפקה הקבוצה למערכת הארצית כ- 2.7 מיליון קוב מים שפירים לשתיה, כמות גבוהה בכ- 8% מהכמות שסופקה אשתקד.

הכנסות מאספקת מים להשקיה ושאיבת מים למקורות הסתכמו בשנת הדוח ב- 20,457 אלפי ש"ח לעומת 23,415 אלפי ש"ח בשנת 2018. הרווח הגולמי מפעילות זו, הסתכם בשנת הדוח ב-5,798 אלפי ש"ח, לעומת 7,465 אלפי ש"ח בשנת 2018, עיקר הקיטונים מיוחסים לחורף הגשום שנרשם בתחילת 2019, אשר הקטין את הביקוש למים.

1.2.7. <u>סגירת בתי אריזה</u> – בתחילת שנת 2018 החליטה הקבוצה לסגור את מפעל האריזה באזור הדרום, אשר כלל שלושה מערכי אריזה. שני מערכי אריזה לא נפתחו בעונת 2019/20 שהחלה ברבעון הרביעי של שנת הדוח, ומערך נוסף יסגר במחצית הראשונה לשנת 2020. כחלק מסגירת המערכים, פירוק מחוברים, לרבות מכונות אריזה ומיון וגריעת ציוד שלא יהיה בו שימוש, נרשמה הפחתה ברכוש הקבוע בשנת 2019 בסך של כ- 4.4 מיליוני ש"ח וכן בוצע תיקון לא מהותי של מספרי ההשוואה של שנת 2018 בסך 1.6 מיליון ש"ח. הנהלת החברה צופה כי מהלך זה יוביל לחיסכון עלויות עתידי של כ-4. 5 מיליוני ש"ח בשנה.

*הערכת החברה בדבר החיסכון בעלויות כתוצאה מסגירת בתי האריזה הנן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ("**חוק ניירות ערך**") המבוסס על הערכות החברה בהתבסס על העלויות שהיו בשנים הקודמות בגין הפעלת בתי האריזה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מכפי שהחברה צפתה.*

1.3. <u>מצב כספי, נזילות ומקורות מימון</u>

	ליום 31.12.19	ליום 31.12.18	גידול (קיטון)		הסבר לעיקרי השינויים
			באלפי ש"ח	ב- %	
רכוש קבוע	165,555	*273,434	(107,879)	(39)	סיווג מרכוש קבוע לנכסי זכות שימוש בסך של 105,735 אלפי ש"ח ולנכס מוחזק לנטישה בסך 1,236 אלפי ש"ח. השקעות ברכוש קבוע בסך 20,998 אלפי ש"ח וניכוי פחת בסך 21,101 אלפי ש"ח, מתוכו 4,464 האצת פחת בשל סגירת בית האריזה לימנת. סכום של 1,236 אלפי ש"ח סווג כנכס שוטף מוחזק לנטישה
נדל"ן להשקעה	12,800	93,100	(80,300)	(86)	עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 27,159 אלפי ש"ח ומימוש הנכס בסכום של 107,459 אלפי ש"ח.
נכסים בלתי מוחשיים	39,155	40,524	(1,369)	(3)	השקעות בסך 392 אלפי ש"ח בניכוי פחת בסך 1,761 אלפי ש"ח.
הוצאות נדחות	106,665	117,061	(10,396)	(9)	תוספות של 7,762 אלפי ש"ח מול הוצאות פחת של 13,762 אלפי ש"ח וגריעות נטו של 4,396 אלפי ש"ח
יתרות חובה והלוואות לזמן ארוך	117,017	131,151	(14,134)	(11)	תוספת של 5,448 מול פרעון של 23,110 אלפי ש"ח.
חייבים ויתרות חובה	198,578	196,187	2,391	1	בעיקר קיטון ביתרות פרדסנים והלוואות הון חוזר.
מזומנים ושווי מזומנים	142,821	79,914	62,907	79	גידול באשראי לזמן קצר בסך 62,907 אלפי ש"ח.
אשראי מבנקים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך	8,075	28,461	(20,386)	(72)	נטילת הלוואות בסך 55,451 אלפי ש"ח בניכוי פרעון בסך 104,574 אלפי ש"ח. כמו כן קיטון בסיווג לזמן קצר בסך 28,737 אלפי ש"ח לגביהן הופרו אמות המידה הפיננסיות**.
אשראי לזמן קצר מבנקים ונותני אשראי אחרים	390,326	395,787	(5,461)	(1)	נטילת אשראי לזמן קצר בסך 34,198 אלפי ש"ח, כמו כן קיטון בסיווג לזמן קצר בסך 28,737 אלפי ש"ח לגביהן הופרו אמות המידה הפיננסיות**.
נכסי זכות שימוש	220,374	-	327,039	100	יישום לראשונה ב-1.1.19 בסך 135,208 אלפי ש"ח, סיווג מרכוש קבוע בסך 105,735 אלפי ש"ח. פחת, תוספות וגריעות בסך 16,247 אלפי ש"ח. יתרה של 4,322 מוצגת במסגרת חייבים לזמן ארוך.
התחייבות בגין חכירה	99,048	-	99,048	100	יישום לראשונה ב-1.1.19 בסך 135,208 אלפי ש"ח. סך קיטון כתוצאה מפרעון, ריבית והשקעות נטו בסך 18,865 אלפי ש"ח. חלות שוטפת בסך 17,295 אלפי ש"ח מוצגת במסגרת הזכאים.
סך מאזן	1,357,888	*1,305,112	52,776	4	
סך הון	554,666	*543,995	10,671	2	רווח כולל בסך 14,769 אלפי ש"ח בניכוי קרן מהפרשי תרגום ושינויים אקטוארים בסך 4,098 אלפי ש"ח.

*תיקון לא מהותי של מספרי השוואה

** ראה סעיף 1.3.1 להלן.

	2019	2018	גידול (קיטון)		הסבר לשינויים עיקריים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
תזרים מפעילות שוטפת	38,353	41,607	(3,254)	(8)	קיטון בתזרים מפעילות שוטפת בעיקר עקב ירידה ברווח הגולמי בסך 22,752 אלפי ש"ח, במס הכנסה ששולם בסך 7,627 אלפי ש"ח, בשינוי בספקים בסך 25,194 אלפי ₪ ושינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך 9,718 אלפי ש"ח, ומנגד גידול כתוצאה מהפחתת נכסי זכות שימוש בסך 24,340 אלפי ש"ח ושינוי במלאי בסך 19,707 אלפי ₪.
תזרים מפעילות השקעה	100,191	(14,259)	114,450	(803)	עליה בתזרים מפעילות השקעה, בעיקר בשל תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה בסך 58,255 אלפי ש"ח, ירידה בהשקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך 34,722 אלפי ש"ח, ירידה במתן הלוואות הון חוזר בסך 14,913 אלפי ש"ח וירידה במיסים ששולמו בסך 15,792 אלפי ש"ח בגין מכירת נכסים.
תזרים מפעילות מימון	(75,637)	(81,221)	5,584	(7)	ירידה בתזרים השלילי מפעילות מימון בשל גידול בקבלת אשראי לזמן קצר בסך 90,444 אלפי ש"ח מול קיטון בקבלה ופרעון הלוואות לזמן ארוך בסך 65,366 אלפי ש"ח ופרעון קרן בגין חכירה בסך 21,082 אלפי ש"ח.

1.3.1.<u>מקורות המימון</u>

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה הם תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת ואשראים מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים.

לענין שיעורי הריבית על ההלוואות שאותן נוטלת הקבוצה לצורך מימון פעילותה השוטפת, לפירוט ההיקף הממוצע של הלוואות לזמן קצר וארוך, שיעורי הריבית, הסכמי המימון השונים של הקבוצה הכוללים מגבלות שונות ואמות מידה פיננסיות שהחברה וחברות הבנות נטלו על עצמן - ראה סעיף 14 לחלק א' (תיאור עיסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2019.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, מועד הבחינה הרלוונטי על פי הסכמי המימון של הקבוצה, לענין אמות המידה הפיננסיות, וכן למועד הדוח, הקבוצה עומדת ביחסים כדלקמן: [

אמות מידה פיננסיות	היחס הפיננסי הנדרש	היחס הפיננסי למועד הבחינה - 31 בדצמבר 2019
הון עצמי מוחשי	300 מליון ש"ח	484,801
יחס הון עצמי מוחשי למאזן	25%	39.07%
יחס בין החוב הפיננסי נטו ל - EBITDA	5	-

ביום 15 בספטמבר 2019 נחתם תיקון להסכם המימון מיום 6 בפברואר 2017, במסגרתו נערך שינוי באופן חישוב ה- EBITDA כך שיהיה זהה לזה של יתר המממנים, ונמחקה המגבלה לפיה סף רווחי ההון נטו ממכירת נדל"ן המסווג כמטעים בדוחות הכספיים של הקבוצה, בתוספת הרווחים וההפסדים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, לא יעלו (יחד) על 8.5 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדארית.

כמו- כן, על פי התוספת עודכן שיעור הריבית השנתית ל- 5.4% (חלף 5.3% כקבוע בהסכם המימון).

נוכח התיקון, במועד הבחינה של יום 30 בספטמבר הקבוצה עמדה באמת המידה הפיננסית של יחס חוב ל - EBITDA (כמו גם ביתר התניות הפיננסיות כמתואר לעיל).

בשנת הדוח פרעה הקבוצה הלוואות לזמן ארוך וקצר לבנקים ולנותני אשראי אחרים בסך של 123,894 אלפי ש"ח, ונטלה הלוואות לזמן ארוך בסך 60,000 אלפי ש"ח.

כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 29 בדצמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-115020, המובא על דרך ההפניה), כתוצאה משינוי השליטה בחברה (נכסים ובנין והפניקס חדלו מהחזקת השליטה בחברה, ביחד) ונוכח הוראות ה- cross default בהסכמי המימון של הקבוצה עם המלווים השונים, הוקנתה למלווים הזכות, להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואות. החברה פנתה למלווים ועדכנה לגבי שינוי השליטה, וביום 31 במרץ 2020, חתמו החברה ושניים מהמלווים העיקריים שלה על תיקון להסכמי המימון, המלווים אישרו כי שינוי השליטה שחל בחברה ובתוקף במועד זה, לא נחשב כהפרה או כאירוע המקנה זכות העמדה לפירעון מיידי לפי הסכמי ההלוואה, למידע נוסף אודות עיקרי התיקונים להסכמי המימון ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-039654), המובא על דרך ההפניה.

להלן היקפים שנתיים ממוצעים של אשראי ללקוחות ואשראי מספקים ומבנקים:

	אלפי ש"ח	
	2019	**2018**
לקוחות, קוני פרי ואחרים	126,000	138,000
ספקי תוצרת חקלאית, תשומות ושרותים	145,000	157,000
אשראי לזמן ארוך מבנקים ומנותני אשראי אחרים	362,000	392,000
אשראי לזמן קצר מבנקים	15,000	14,000

2. **אירועים בעלי אופי מהותי בתקופת הדוח**

2.1. **שינויים בסביבה הכלכלית**

2.1.1. **תמונת מצב בגוש היורו**

גוש היורו מהווה יעד עיקרי לקבוצה, בפרט ליבוא קליפים, אבוקדו ותמרים.

מאזן החשיפה נטו של הקבוצה ליורו הינו כ - 40 מליון יורו. קרי, התחזקות השקל ב - 10 אגורות משמעותה ירידה ברווח הגולמי של 4 מליון ש"ח.

המדינות העיקריות בהם פועלת הקבוצה בגוש היורו הן: גרמניה, צרפת ואיטליה.

מרבית מוצרי הקבוצה, פירות וירקות, נחשבים למוצרי מזון בסיסיים אותם רוכשים הצרכנים גם בעיתות מיתון. לפיכך מחירם של מרבית מוצרי הקבוצה המיוצאים לגוש היורו ולאנגליה, נקבע בעיקר כנגזרת של היצע המוצרים ותחליפיהם השונים, ממדינות אחרות ובפרט ממדינות "זולות" כתורכיה, מצרים ומרוקו, עניין אשר מצריך תחרות מתמדת באטרקטיביות המחיר והאיכות.

עם זאת, לצד הביקוש הקשיח לתוצרת החקלאית, להאטה הכלכלית בגוש היורו ישנן השלכות על רווחיותם של הקמעונאיים, ובפרט רשתות המזון הגדולות, אשר גורר לחץ כבד ומתמיד מצד הרשתות להוזיל את מחירי הפירות והירקות לצרכן. הוזלה זו, מגולגלת ישירות אל הספקים השונים, לרבות הקבוצה.

על מנת לגדר את חשיפתה, הקבוצה מבטחת את האשראי ללקוחות בגוש היורו בביטוח אשראי למקרה של חדלות פרעון. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.4.1.3 לחלק א' (תיאור עיסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2019.

בעונת 18/19, שחלה בחציון הראשון של השנה, מאופין גוש היורו בעודפי היצע בהדרים ובעיקר בקליפים ממקורות שונים. עודפי היצע אלו גרמו לירידות מחירים וירידה בתקבולי הקבוצה במטבע היורו. לעומת זאת, עונת 19/20 שהחלה ברבעון הרביעי, התאפיינה בהיצע נמוך יותר של פרי מיצוא, שהובילה לעליית מחירים מתונה בהשוואה לאשתקד.

2.1.2. **השפעת נגיף הקורונה**

החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפשטותו של נגיף הקורונה (CODVI-19, "**נגיף הקורונה**"), ברחבי העולם, לרבות בישראל, על השלכותיה והשפעותיה על פעילות הקבוצה.

כחלק מהתוכנית למניעת התפשטותו של נגיף הקורונה, הורתה ממשלת ישראל במהלך חודש מרץ 2020 על שורה של צעדים, ובכלל זה הותקנו תקנות שעת חירום (הגבלת מספר העובדים במקום עבודה בשל התפרצות נגיף הקורונה החדש), התש"ף- 2020 שהובילו להשבתה כמעט מלאה של המשק הישראלי, עד לימים אלו.

להערכת החברה, לתופעות אלו עלולה להיות השפעה לרעה על פעילותה, במספר מישורים:

(א) <u>מחסור בכוח אדם</u> – מחסור בכוח אדם משפיע על פעילות הקבוצה, במספר תחומים: קיים חשש ממחסור בזמינות פועלי הקטיף, שהנם ברובם עובדים פלשתינאים, עקב סגר על

השטחים. נכון למועד זה, הצלחנו לקטוף במאמץ מרוכז ויקר (עקב הלנת פועלים בישראל) כמעט את כל הפרי שהיה על העצם בתחילת מרץ 2020. התארכות הקטיף, בעיקר בשל מגבלות הקורונה, יצרה פיגור בהכנות לעונה הבאה, אשר עשויה לפגוע, במידת מה, באיכות יבולי העונה הבאה; בתחום האריזה והקירור, הואיל ומפעלי החברה אורזים ומקררים מוצרי מזון, הם מוגדרים כמפעלים חיוניים, המורשים לפעול על פי תקנות שעת חירום. ואולם, מגבלות הקורונה (עבודה במרווחים, הפרדת קבוצות ומגון ייחודי) הובילה לעלייה בהוצאות האריזה, כמפורט להלן.

(ב) <u>פגיעה בערוצי הובלת הפרי</u> – הסגר הקיים בתוך מדינת ישראל, והסגר, המלא או החלקי בחלק מנמלי היעד, כגון באיטליה ובסקנדינביה, כמו גם האטת קצב הפעילות בנמלי יעד אחרים, כגון בצרפת, מייצר בעיות לוגיסטיות של שינוע הפרי לחו"ל בכלל וברחבי יבשת אירופה בפרט. התארכות מועדי ההובלה וחוסר העקביות בתדירות האוניות פגעה באיכות הפרי, מחד, ולעלייה בהוצאות, מאידך. חלק מהפגיעה בהכנסות החברה כתוצאה מהפגיעה בפרי מבוטחת במסגרת ביטוחי החברה, ובכלל זה ביטוח נזקי/אסונות טבע של החברה, באמצעות הקרן לנזקי טבע בחקלאות (קנט), אולם הפיצוי אינו מלא.

(ג) <u>עלייה בהוצאות</u> – מחסור בכוח אדם ובחומרי גלם, מוביל לעלייה במחירי האריזה והובלה. בנוסף יישום ההוראות המחמירות שהוצאו בעקבות התפשטות וירוס הקורונה ובמטרה למגר אותו על ידי משרד הבריאות בארץ ועל ידי הרשויות המקומיות באירופה, מוביל לעלייה בהוצאות המיון, האריזה והתפעול ללקוח הסופי.

מנגד, ישנם גורמים שהשפיעו לטובה על הכנסות הקבוצה. קיימת עלייה בביקוש לפרי, הן בשוק המקומי והן בשווקים בחו"ל. חלק מהגידול בביקושים נובע מהמודעות שצריכת ויטמין C , שנמצא בפרי ההדר, תורם לעמידות בריאותית טובה יותר לנגיף הקורונה.

לאירועי משבר נגיף הקורונה ישנן, ועוד צפויות, להיות השלכות שליליות על תחומי הפעילות של החברה, על הכנסותיה ותוצאותיה, אשר לא ניתן בשלב זה לאמוד אותן באופן ודאי ומלא.

פוטנציאל הנזק של נגיף הקורונה לצמיחה ולכלכלה העולמית ולפגיעה בזמינות כוח אדם, במחסור בחומרי גלם ובעיות לוגיסטיות בשינוע ויצוא התוצרת החקלאית תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטותו בעולם כולו, ובמדיניות שתינקט על ידי מדינת ישראל ומדינות אחרות (בפרט מדינות היצוא), ובשלב זה אין בידי החברה להעריך את משך ועוצמת המשבר ואת מלוא השלכותיו על פעילות הקבוצה ותוצאותיה.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה, הצעדים שינקטו לעצירתו והשלכותיו מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח- 1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך הדוח, המתבססים על פרסומים בארץ ובעולם בנושא זה ועל הנחיות והוראות משרד הרשויות הרלוונטיות, בארץ ובעולם, ואשר התממשותו אינה וודאית ואינו בשליטת הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר ככל שיחולו שינויים בהתפשטות הנגיף ובהנחיות ובהוראות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם.

2.1.3. **<u>מצב המשק הישראלי</u>**

הקבוצה משווקת בשוק המקומי, פירות וירקות בהיקף של כ- 230 מליון ש"ח בשנה. בתקופת הדוח נמשך הלחץ הכבד המופעל מצד הרשתות הקמעונאיות והשווקים הסיטונאיים להורדת

מחירים. קשיי היצוא לאירופה ולמזרח אירופה (בעיקר של פרי נחות) משליכים באופן ישיר על ההיצע בשוק המקומי ("כלים שלובים"), וכוח המיקוח של ספקי הפרי המקומיים פוחת.
התחרות על המחיר בין הרשתות הקמעונאיות, בפרט במוצרי מזון בסיסיים כפירות וירקות, משליכה באופן ישיר, הן על מחירי המכירה לרשתות והן על המחירים לשווקים הסיטונאיים.
ההיצע בארץ אינו תואם את רמת הביקושים המקומית, בפרט בזני הקליפים השונים, מה שמוביל לירידת מחירים חדה.

2.1.4. **<u>המצב הבטחוני בארץ</u>**

הרעה במצב הביטחוני בארץ פוגעת במעמדה של ישראל בשווקים הבינלאומיים, ובמיוחד באירופה, וכתוצאה מכך ביכולתה של הקבוצה לשווק פרי ישראלי באירופה. נוכח דעת הקהל באירופה קיבלה הקבוצה ממרבית הרשתות באירופה בקשה לחתימה על התחייבות טרום עונה (הן בעונה 2018-2019 והן בעונה 2019-2020), כי התוצרת שתשווק על ידה בעונת הפרי מקורה בשטחים בתחום הקו הירוק.

2.1.5. **<u>שינויים בשערי חליפין של המטבעות השונים</u>**

עיקר פעילות הקבוצה היא פעילות ייצוא חקלאי, כך שמרבית הוצאות הקבוצה הן שקליות, בעוד שמרבית הכנסותיה הן במטבעות חוץ. כתוצאה מכך, הקבוצה רגישה מאוד לתנודות בשערי החליפין של מטבעות חוץ. שנת הדוח התאפינה בשערים נמוכים יותר לשערי המטבע, לעומת אלו ששררו בשנת 2018. במטבעות היורו והפאונד חלה ירידה של 5.5% ו- 5% בהתאמה, בשער הדולר לא חל שינוי, אולם מרבית החשיפה של הקבוצה הנה למטבעות היורו והפאונד.
הרמה הבסיסית של שערי המטבע פוגעת בקבוצה הן כמגדל עצמאי והן בהכנסותיה מעמלות השיווק מהמכירה.
הקבוצה אינה מגנה באופן מלא על תקבוליה, ולכן ירידה בשער היורו, הדולר והפאונד מול השקל תגרום לירידה בהכנסות הקבוצה ורווחיותה תיפגע.
בנוסף, הואיל ומרבית הגנות המטבע הינן הגנות שנתיות, ההגנות עשויות למתן תנודה שנתית אך לא לשנות מגמה ביחס לעליית/ירידת ערכם של מטבעות זרים.

2.2. **<u>תחרות מצד המדינות השונות המייצאות תוצרת חקלאית לאירופה</u>**

שוק ייצוא הפירות מתאפיין במתחרים רבים ובחסמי כניסה נמוכים. היצע גובר של סל זנים מגוון ואיכותי ממדינות מתחרות מחריף את התחרות במדינות היעד, וכתוצאה מכך, נתח השוק של ייצוא פרי הדר ופירות סובטרופיים מישראל לאירופה, הינו קטן ביחס למדינות השונות המייצאות פרי הדר לאירופה. התחרות מושפעת ממצב כלכלי של מדינות היעד ותופעות אקלימיות במדינות המוצא.
לחלק מהגופים המתחרים בקבוצה קיימים יתרונות יחסיים על הקבוצה. כך למשל לחברות באיחוד האירופי (ספרד ויוון), למייצאים ממדיניות עם הוצאות ייצור זולות (תורכיה, מצרים, מרוקו ומדינות דרום אמריקה) ולגופים הנהנים ממתן סובסידיות ממשלתיות במדינות המוצא.

2.3. **<u>השבת מקרקעין שחוכרת הקבוצה מרשות מקרקעי ישראל</u>**

2.3.1. כאמור בסעיף 10.2.2 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2019, בעקבות חקיקת החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד- 2014 והקמת ועדה ארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ("ותמ"ל"), שמטרתה אישור תכניות נרחבות

למגורים בלוח זמנים הדוק, בשנים האחרונות, הוכרזו עשרות מתחמים מועדפים לדיור. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, שישה מתוך המתחמים שהוכרזו במהלך 2016-2018, כוללים שטחים אשר לקבוצה זכויות חכירה בהם, בשטח כולל המוערך על ידי החברה בכ- 2,300 דונם כאשר על כ-1,700 דונם כבר נחתמו הסכמי השבה בשנים האחרונות, וחלקם נמצאים בשלבים שונים של הליכי השבת המקרקעין, כמפורט להלן:

2.3.2. בהמשך לאמור בסעיף 10.2.2.2.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2019, בדבר הודעת רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") על השבת קרקעות באזור לוד מערב שבחכירת הקבוצה הכלולים בתוכנית מועדפת לדיור (תמ"ל) 1087, ביום 3 בספטמבר 2019 התקבל בקבוצה הסכם חתום מרמ"י בקשר עם השבת קרקע בשטח של 425 דונם ("**המקרקעין המושבים**"), זאת בנוסף להסכמי השבה שנחתמו באזור זה בעבר בהיקף של כ-120 דונם, כך שכלל השטח המושב על פי תכנית זו מגיע ל- 545 דונם. בעקבות החלטות 1469 ו- 1470 של מועצת רמ"י, השבת הקרקע בשינוי ייעוד כרוכה בפיצוי כספי של כ- 56 אלפי ש"ח לדונם.

לקבוצה שמורה הזכות לרכישה בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים מגרשים בתחום התכנית אשר שווים, על פי קביעת השמאי הממשלתי, יהיה 20% מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התכנית. נכון למועד דוח זה, טרם התקבלה רשימת המגרשים המוקפאים ושווים.

נכון למועד הדוח, הקבוצה הכירה ברווח בהתאם לחישוב המבוסס על המסלול הרגיל, אך במקביל פנתה למסלול הפרטני מאחר וסברה כי קיימת סבירות גבוהה מאד שבמסלול הפרטני תקבל פיצוי גבוה מהמסלול הרגיל. הקבוצה הכירה ברווח ההון של כ- 20.4 מיליון ש"ח. הרווח לאחר מס מסתכם בכ-15.7 מיליון ש"ח.

2.3.3. בגין קרקע שהושבה באזור קדימה, פנתה הקבוצה לקבל פיצוי במסלול של שומה פרטנית אשר נקבע לסכום של 67 אלפי ש"ח לדונם בממוצע. הקבוצה הגישה השגה ראשונה בהליך המקובל ברמ"י. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019, התקבלה הכרעת השמאי הממשלתי בהשגה המגיעה לסכום של כ- 107 אלפי ש"ח לדונם בממוצע ובסך הכל לתוספת תמורה בסך 4.6 מליוני ש"ח, שנזקפו כרווח הון בתקופת הדוח.

2.3.4. בתקופת הדוח נחתם הסכם להשבת 12 דונם באזור קדימה בתמורה של כ- 0.7 מליוני ש"ח. רווח ההון לאחר מס מסתכם בכ- 0.5 מליוני ש"ח.

2.4. **<u>פיצויי הפקעה</u>**

בסוף חודש יולי 2019 התקבל פסק דין מבית המשפט המחוזי בנוגע לתביעת הקבוצה את הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין בנוגע להפקעת שטח של כ- 56 דונם לצורך סלילת כביש כניסה צפוני לאיירפורט סיטי בשנת 2012. בפסק הדין, קיבלה השופטת את חוות דעת השמאי המומחה מטעם ביהמ"ש, והקבוצה קיבלה פיצוי על סך 4.33 מיליון ש"ח (לאחר הצמדה וריבית ולפני מס), בדומה לדרישתה הראשונית. עם זאת, ביום 29 באוקטובר 2019 הנתבעת ערערה על פסק הדין בבית המשפט העליון, ונכון למועד הדוח עו"ד של החברה מעריכים כי סיכויי הערעור להתקבל נמוכים.

2.5. **<u>מכירת נדל"ן להשקעה</u>**

ביום 7 בספטמבר 2019, חתמה חברה בת בבעלות החברה, הסכם למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין המצויים במועצה האזורית גדרות, בשטח כולל של 38.727 דונם ביעוד תעסוקה לצד ג'. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.4 לדוח זה.

חלק ב'- ממשל תאגידי

3. **דירקטורים בעלי כשירות ומומחיות חשבונאית ופיננסית**

לפרטים אודות דירקטורים בעלי כשירות ומומחיות חשבונאית ופיננסית, ראה שאלה 9 לשאלון ממשל תאגידי המצורף לדוח התקופתי.

4. **דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים**

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שיכהנו בדירקטוריון חברה.

ועדת הביקורת של דירקטוריון החברה קבעה כי מר אורי אלון הינו דירקטור בלתי תלוי, כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה שלושה דירקטורים חיצוניים בהתאם לסעיף 240 לחוק החברות: מר דניאל הורסיו דרדיק, גב' מיכל ספיר ומר חורחה הוגו למקוף.

לפירוט נוסף ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) ושאלה 2 לשאלון ממשל תאגידי, המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2019.

5. **המבקר הפנימי**

ריכוז הפרטים	מהדרין
שם המבקר הפנימי	אורי אילן, כלכלן ורו"ח ("**המבקר**" או "**המבקר הפנימי**").
מועד תחילת כהונה	11 בנובמבר 2008.
עמידה בהוראות הדין	למיטב ידיעת החברה, בהתאם להצהרת המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב- 1992 ("**חוק הביקורת הפנימית**").
מתכונת העסקה	המבקר הינו נותן שירותים חיצוני. מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותי חיצוניים נוספים.
דרך המינוי	המינוי אושר על ידי הדירקטוריון ביום 11 בנובמבר 2008, לאחר המלצת ועדת הביקורת. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו את כישוריו, השכלתו וניסיונו רב השנים. רו"ח אילן נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה. תכנית העבודה של המבקר הפנימי, הפיקוח על עבודתו ושביעות הרצון ממנה, היקף שעות הביקורת והתגמול המוענק לו מובאים לדיון ואישור בוועדת הביקורת אחת לשנה.
הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	יו"ר הדירקטוריון.
תוכנית העבודה	תכנית הביקורת של המבקר הינה שנתית. ועדת הביקורת דנה וקבעה את תכנית הביקורת לשנת 2019 נקבעה בישיבתה מיום 23 בדצמבר 2019. גיבוש תוכנית הביקורת נערכת על בסיס צרכי החברה והזמן שחלף ממועד קיום ביקורת פנימית בנושאים הרלוונטיים. תכנית הביקורת מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה והמבקר זוכה לעצמאות מלאה בעבודתו. על המבקר לדווח ולנמק לוועדת הביקורת על הסטיות מתכנית העבודה. מבקר הפנים מקבל זימון, לרבות חומר רקע, לישיבות ועדת הביקורת של החברה ונוכח בישיבות הוועדה כולן לרבות בישיבות בהן נבחנות ומאושרות עסקאות, כאמור בסעיף 270 לחוק החברות. כמו-כן, מבקר הפנים מקבל, לפי דרישתו, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון החברה בהן אושרו

	עסקאות כאמור.
התייחסות הביקורת לתאגידים מוחזקים מהותיים	תוכנית הביקורת מתייחסת גם לחברות הבנות של החברה במידת הצורך.
היקף העסקה	היקף העסקת המבקר נקבע על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת. בשנת 2019 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה ב- 575 שעות (היקף דומה לשנת 2018). היקף העבודה בפועל נקבע על-פי הצרכים של תכנית הביקורת ואינו מוגבל ע"י הגורם המבוקר.
עריכת הביקורת	המבקר וצוות העובדים הכפופים לו, מבצעים את עבודת הביקורת תוך הקפדה על אמות מידה הכרחיות לקיום ביקורת מקצועית, מהימנה, עצמאית ובלתי תלויה בגורם המבוקר. בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר, דוחות הביקורת נסמכים על ממצאי הביקורת והעובדות המתועדות בביקורת מבוצעות על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, בהתאם לתקנים המקצועיים שלIIA (סדרת תקנות 1000 ו- 2000), על פי ההנחיות המקצועיות של לשכת מבקרים פנימיים בישראל. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת.
גישה למידע	למבקר גישה חופשית, בתיאום מראש, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלבנטיות של החברה, וכן של חברות מוחזקות בארץ ובחו"ל, לרבות נתונים כספיים, וכן מעמד עצמאי.
דין וחשבון המבקר הפנימי	במהלך שנת 2019, התקיימו 8 ישיבות של ועדת הביקורת במסגרתן נדונו, בין היתר, דוחות מבקר הפנים אשר הוגשו בכתב ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה, כמפורט להלן: 1) הובלה ימית; 2) שכר עובדי בתי אריזה, בית אריזה גליל עליון, בית אריזה נתניה ובית אריזה אבוקדו העמק; 3) מעקב אחר תיקון ליקויים מדוח הביקורת בנושא רכש תשומות חקלאיות שהוגש בחודש דצמבר 2015; 4) דוח סטטוטורי.
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי	להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
תגמול	התגמול למבקר נעשה על פי שעות ובהתאם לתכנית העבודה שאושרה על-ידי ועדת הביקורת. בתחילת כל שנה מגיש המבקר הצעה לתוכנית ביקורת שנתית, שתכלול מסגרת שעות מתוכננת. ועדת הביקורת קובעת את תוכנית הביקורת ואת מכסת השעות. המבקר לא יחרוג ממכסת השעות ללא אישור של ועדת הביקורת. במקרה שיוטלו על המבקר משימות נוספות במהלך שנת הביקורת – תקבע ועדת הביקורת את מכסת השעות למשימות הנוספות. בשנת 2019 עמד התשלום למבקר הפנים על פעילותו על סך של כ- 115 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ בדומה לאשתקד. להערכת החברה, בשל העובדה שהתגמול הינו על בסיס שעות עבודה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של המבקר.

6. **<u>גילוי בדבר רואי החשבון המבקרים</u>**

שם החברה	רואה החשבון	פרטים	שנת 2018		שנת 2019	
			שכר טרחה (אלפי ש"ח)	שעות	שכר טרחה (אלפי ש"ח)	שעות
מהדרין בע"מ, פרי אור בע"מ, מהדרין תנופורט יצוא ש.מ.	סומך חייקין KPMG	ביקורת ומס	334	3,850	400	4,000
		שירותים אחרים	258	820	290	916
סה"כ			**592**	**4,670**	**690**	**4,916**

בשנת הדוח לא נתקבלו שירותים נוספים מעבר לשירותים המנויים לעיל.

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים מאושר על ידי הדירקטוריון, אשר הוסמך לכך על ידי האסיפה הכללית, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת ואישורה, ונקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים. שכר הטרחה הינו שכר גלובלי למתן שירותי ביקורת להכנת שלושה דוחות רבעוניים סקורים ודוח שנתי מבוקר אחד. כמו כן כולל שכר הטרחה שירותי מס בהכנת דוח המס השנתי של החברה.

7. **<u>הליך אישור הדוחות הכספיים</u>**

לפרטים אודות הליך אישור הדוחות הכספיים, ראו שאלות 25-27 לשאלון ממשל תאגידי המצורף לדוח התקופתי.

ביום 1 באפריל 2020 הועברו המלצות הוועדה לאישור הדוחות הכספים (בס"ק זה: "**הוועדה**") לכל חברי הדירקטוריון, זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון, לאור היקף המלצות הוועדה.

דירקטוריון החברה התכנס ביום 6 באפריל 2020 לצורך דיון בדוחות הכספיים והדוחות הנלווים אליהם.

ביום 27 באפריל 2020 דירקטוריון החברה התכנס בשנית לאישור הדוחות הכספיים.

דירקטוריון החברה קיבל את כל המלצות הוועדה ולאחר דיון, אישר את הדוחות הכספיים והדוחות הנלווים אליהם.

8. **<u>דיווח על מדיניות החברה בנושא תרומות</u>**

לחברה אין מדיניות תרומות מוסדרת וכל תרומה מאושרת על ידי הנהלת החברה. בשנת הדוח הסתכמו תרומות החברה לסך 441 אלפי ש"ח מרביתם בפרי.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

9. **אומדנים חשבונאים קריטיים**

הכנת הדוחות הכספיים על פי עקרונות חשבונאיים מקובלים מחייבת את הנהלת החברה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של הנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות וכן על גילוי בקשר לנכסים והתחייבויות מותנים. לפירוט בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים בהם עשתה הקבוצה שימוש בדוחות הכספיים שלה ראה ביאור 2ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2019.

10. **אירועים לאחר תאריך המאזן**

10.1. סוגיית השליטה בחברה - כתוצאה מחלוקת מניות החברה שהוחזקו בידי נכסים ובנין, כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה ביום 10 בדצמבר 2019, החזיקה חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("**דסק"ש**") בכ-31.4% מהון מניות החברה, ודסק"ש והחברה דיווחו, כי החל מאותו מועד, הפכה החברה להיות חברה ללא בעל שליטה.

במהלך חודשים ינואר ופברואר 2020, רכשה דסק"ש מניות נוספות בבורסה, ביום 10 במרץ 2020, לאחר שדסק"ש רכשה מניות נוספות של החברה ושיעור החזקתה הכולל עומד על 40.2% מהון מניות החברה, הודיעו דסק"ש והחברה כי לאחר הרכישה, דסק"ש הפכה להיות בעלת שליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 21א' בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד), המצורף לדוח התקופתי לשנת 2019.

10.2. מינוי סמנכ"ל כספים - מר זהר חורי אמור היה להתחיל את עבודתו כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 16 בפברואר 2020. בשל חשש לניגוד עניינים פוטנציאלי על רקע אישי שהתגלה לאחר מינויו, ובתיאום עם מר חורי, ביום 27 בפברואר 2020 דיווחה החברה כי מר חורי לא יחל בכהונתו כסמנכ"ל הכספים בחברה. החברה פועלת במרץ לאיתור סמנכ"ל כספים חדש. נוכח העובדה כי נכון למועד הדוח לחברה אין סמנכ"ל כספים, ביום 6 באפריל 2020 הסמיך דירקטוריון החברה את מר ישי צ'רניס, חשב החברה, לחתום על הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019, בהיותו, נכון למועד חתימת הדוחות, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים.

10.3. תיקון להסכמי המימון - ביום 31 במרץ 2020, חתמו החברה ושניים מהמלווים העיקריים שלה על תיקון להסכמי המימון, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.1 לדוח זה.

מועצת המנהלים מודה לעובדי החברה ולהנהלתה על מאמציהם ותרומתם לקידום החברה.

27/04/2020	_____	_____
תאריך	אלחנדרו גוסטבו אלשטיין יו"ר הדירקטוריון	ישראל סנדלר מנכ"ל

מהדרין בערבון מוגבל

וחברות מאוחדות שלה

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה

דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים - דוחות כספיים שנתיים	1
דוח רואי החשבון המבוקרים - בקרה פנימית על דיווח כספי	2
דוחות על המצב הכספי מאוחדים	3-4
דוחות רווח והפסד מאוחדים	5
דוחות על הרווח הכולל מאוחדים	6
דוחות על השינויים בהון מאוחדים	7-10
דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים	11-12
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים	13-87

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מהדרין בערבון מוגבל

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מהדרין בערבון מוגבל (להלן- "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 78,237 אלפי ש"ח וכ- 72,560 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 בהתאמה, וחלקה של הקבוצה ברווחיה הינו כ- 8,677 אלפי ש"ח, כ- 10,220 אלפי ש"ח וכ- 10,931 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו- 2017, בהתאמה הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, והדוח שלנו מיום 27 באפריל 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומך חייקין
רואי חשבון

27 באפריל 2020

סומך חייקין, שותפות ישראלית וחברה ברשת KPMG של פירמות עצמאיות המאוגדות ב- ("KPMG International Cooperative ("KPMG International ישות שוויצרית.

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מהדרין בערבון מוגבל בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מהדרין בערבון מוגבל וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 27 באפריל 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

סומך חייקין
רואי חשבון

27 באפריל 2020

סומך חייקין, שותפות ישראלית וחברה ברשת KPMG של פירמות עצמאיות המאוגדות ב- KPMG International Cooperative ("KPMG International") ישות שוויצרית.

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

	באור	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח
נכסים בלתי שוטפים			
רכוש קבוע			
מטעים	5	**-**	105,735
בתי אריזה	6	**77,660**	*79,084
מבנים מסחריים	7	**62,009**	63,152
רכוש קבוע אחר	8	**25,886**	25,463
		165,555	273,434
נדל"ן להשקעה	9	**12,800**	93,100
הוצאות נדחות	10	**106,665**	117,061
נכסים בלתי מוחשיים	11	**39,155**	40,524
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך			
נכסי זכות שימוש	25	**220,374**	-
יתרות חובה לזמן ארוך	13א'	**97,720**	110,117
הלוואות לזמן ארוך	13ב'	**19,297**	21,034
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	12	**99,689**	97,978
נכסי מסים נדחים		**229**	73
נכסים בגין הטבות לעובדים	19	**-**	9,551
		437,309	238,753
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		**761,484**	762,872
נכסים שוטפים			
נכס מוחזק לנטישה	6	**1,236**	-
חייבים ויתרות חובה	16	**198,578**	196,187
מלאי	14	**137,471**	138,249
הוצאות עיבוד מראש		**11,712**	13,403
לקוחות	15	**93,467**	107,978
נכסי מסים שוטפים	29	**7,841**	1,852
נגזרים	24ה'	**3,278**	4,657
מזומנים ושווי מזומנים	17	**142,821**	79,914
סה"כ נכסים שוטפים		**596,404**	542,240
סה"כ נכסים		**1,357,888**	1,305,112

_____
אלחנדרו גוסטבו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

_____
ישראל סנדלר
מנכ"ל

_____
ישי צ'רניס
חשב

תאריך אישור הדוחות : 27 באפריל 2020

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

	באור	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח
התחייבויות והון			
הון			
הון מניות		**49,521**	49,521
פרמיה על מניות		**30,247**	30,247
קרן תרגום של פעילות חוץ		**(6,892)**	(3,099)
יתרת עודפים		**480,863**	*466,398
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		**553,739**	543,067
זכויות שאינן מקנות שליטה		**927**	928
סה"כ הון		**554,666**	543,995
התחייבויות שאינן שוטפות			
התחייבויות מסים נדחים	29ה'	**11,007**	23,965
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	18	**8,075**	28,461
התחייבות בגין חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	12	**273**	177
התחייבויות בגין חכירה	25	**99,048**	-
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	13א' (2)	**7,893**	8,208
הטבות לעובדים	19	**6,538**	15,062
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**132,834**	75,873
התחייבויות שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	21	**200,427**	**182,592
הפרשה לתלויות	20	**2,976**	**7,430
הטבות לעובדים לזמן קצר	19	**5,193**	5,703
ספקים	22	**69,555**	91,256
התחייבויות מסים שוטפים	29	**1,328**	*1,456
מכשירים נגזרים	24ה'	**583**	1,020
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	18	**390,326**	395,787
סה"כ התחייבויות שוטפות		**670,388**	685,244
סה"כ התחייבויות		**803,222**	761,117
סה"כ התחייבויות והון		**1,357,888**	1,305,112

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.
** סווג מחדש. ראה באור 2.ח.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	באור	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח	2017 אלפי ש"ח
הכנסות	27א'	**1,287,930**	1,331,004	1,464,847
עלות המכר	27ב'	**(1,282,599)**	(1,302,921)*	(1,406,498)
רווח גולמי		**5,331**	28,083	58,349
שינוי בשווי ההוגן נדל"ן להשקעה	9	**27,159**	17,441	11,373
הכנסות אחרות	27ד'	**31,701**	33,754	37,231
הוצאות אחרות	27ד'	**(476)**	(1,326)	(456)
הוצאות הנהלה וכלליות	27ג'	**(26,807)**	(23,101)	(23,254)
רווח תפעולי		**36,908**	54,851	83,243
הכנסות מימון	28א'	**9,002**	6,383**	14,781
הוצאות מימון	28א'	**(29,119)**	(23,819)**	(28,135)
הוצאות מימון, נטו		**(20,117)**	(17,436)	(13,354)
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	12	**376**	4,302	1,015
רווח לפני מסים על ההכנסה		**17,167**	41,717	70,904
מסים על ההכנסה	29ב'	**(2,398)**	(8,162)*	(14,176)
רווח לשנה		**14,769**	33,555	56,728
מיוחס ל:				
בעלים של החברה		**14,765**	33,511	56,654
זכויות שאינן מקנות שליטה		**4**	44	74
רווח לשנה		**14,769**	33,555	56,728
רווח למניה				
רווח בסיסי למניה (בש"ח)		**4.44**	10.08	17.04

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.
** סווג מחדש. ראה באור 2.ח.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	באור	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח	2017 אלפי ש"ח
רווח לשנה		**14,769**	*33,555	56,728
פריטי (הפסד) רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד				
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ		**(3,798)**	1,054	819
סה"כ (הפסד) רווח כולל אחר לשנה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד		**(3,798)**	1,054	819
פריטי (הפסד) רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד				
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת		**(388)**	(155)	(67)
מסים בגין פריטי הפסד כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד		**90**	36	15
חלק הקבוצה (בהפסד) ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**(2)**	2	1
סה"כ הפסד כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס		**(300)**	(117)	(51)
סה"כ רווח כולל לשנה		**10,671**	34,492	57,496
מיוחס ל:				
בעלים של החברה		**10,672**	34,447	57,421
זכויות שאינן מקנות שליטה		**(1)**	45	75
סה"כ רווח כולל לשנה		**10,671**	34,492	57,496

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	מיוחס לבעלים של החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן תרגום של פעילות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019							
יתרה ליום 1 בינואר 2019	**49,521**	**30,247**	**(3,099)**	**466,398**	**543,067**	**928**	**543,995**
סה"כ רווח כולל לשנה							
רווח לשנה	**-**	**-**	**-**	**14,765**	**14,765**	**4**	**14,769**
רכיבים של (הפסד) רווח כולל אחר							
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	**-**	**-**	**-**	**(388)**	**(388)**	**-**	**(388)**
חלק הקבוצה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**-**	**-**	**-**	**(2)**	**(2)**	**-**	**(2)**
מס הכנסה בגין רכיבים של הפסד כולל אחר	**-**	**-**	**-**	**90**	**90**	**-**	**90**
קרן תרגום של פעילות חוץ	**-**	**-**	**(3,793)**	**-**	**(3,793)**	**(5)**	**(3,798)**
הפסד כולל אחר לשנה, נטו ממס	**-**	**-**	**(3,793)**	**(300)**	**(4,093)**	**(5)**	**(4,098)**
סה"כ (הפסד) רווח כולל לשנה	**-**	**-**	**(3,793)**	**14,465**	**10,672**	**(1)**	**10,671**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**49,521**	**30,247**	**(6,892)**	**480,863**	**553,739**	**927**	**554,666**

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	מיוחס לבעלים של החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן תרגום של פעילות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2018							
יתרה ליום 1 בינואר 2018	49,521	30,247	(4,152)	447,966	523,582	883	524,465
דיבידנדים לבעלים	-	-	-	(14,962)	(14,962)	-	(14,962)
סה"כ רווח כולל לשנה							
רווח לשנה	-	-	-	33,511	33,511	44	33,555
רכיבים של (הפסד) רווח כולל אחר							
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-	(153)	(153)	-	(153)
מס הכנסה בגין רכיבים של הפסד כולל אחר	-	-	-	36	36	-	36
קרן תרגום של פעילות חוץ	-	-	1,053	-	1,053	1	1,054
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס	-	-	1,053	(117)	936	1	937
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	1,053	33,394	34,447	45	34,492
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	49,521	30,247	(3,099)	466,398	543,067	928	543,995

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	מיוחס לבעלים של החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן תרגום של פעילות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2017							
יתרה ליום 1 בינואר 2017	49,521	30,247	(4,970)	391,363	466,161	808	466,969
סה"כ רווח כולל לשנה							
רווח לשנה	-	-	-	56,654	56,654	74	56,728
רכיבים של (הפסד) רווח כולל אחר							
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-	(67)	(67)	-	(67)
חלק הקבוצה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	1	1	-	1
מס הכנסה בגין רכיבים של הפסד כולל אחר	-	-	-	15	15	-	15
קרן תרגום של פעילות חוץ	-	-	818	-	818	1	819
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס	-	-	818	(51)	767	1	768
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	818	56,603	57,421	75	57,496
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	49,521	30,247	(4,152)	447,966	523,582	883	524,465

נספח - נתונים נוספים לדוחות על השינויים בהון מאוחדים

א. הון מניות

הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2019, 2018 ו- 2017	
רשום	מונפק ונפרע*
שקל חדש	שקל חדש
5,000,000	3,324,824

* מניות רגילות רשומות על שם - בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א.
המניות רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. דיבידנדים

ביום 27 ביוני 2018 חלקה החברה דיבידנד במזומן בסך כ- 14,962 אלפי ש"ח, המשקף 4.5 ש"ח למניה.

דוחות תזרים מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	באור	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח	2017 אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
רווח לשנה		**14,769**	*33,556	56,728
התאמות:				
הפסד ממכירת רכוש קבוע		**-**	12	51
רווח מהשבת מקרקעין		**(31,776)**	(32,203)	(36,009)
27ד'				
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	9	**(27,159)**	(17,441)	(11,373)
מסים על ההכנסה		**2,398**	8,521	14,176
פחת בגין רכוש קבוע		**21,101**	*22,423	20,989
הפחתת נכסים בלתי מוחשיים		**1,761**	1,728	1,931
הפחתת הוצאות נדחות		**13,762**	14,771	14,975
פחת בגין נכסי זכות שימוש		**24,340**	-	-
שינוי בהוצאות עיבוד מראש		**1,691**	1,357	475
הפרשה לירידת ערך של יתרות חובה לזמן ארוך		**-**	500	456
חלק ברווחי מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני		**(376)**	(4,302)	(1,015)
שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך		**20,420**	7,633	**7,518
שינוי בהפרשות		**(4,454)**	(1,891)	6
הוצאות מימון, נטו		**20,117**	17,436	13,354
שינוי במכשירים נגזרים		**431**	(1,297)	3,429
שינוי במלאי		**778**	(18,929)	1,708
שינוי בלקוחות		**10,735**	11,650	(8,506)**
שינוי בחייבים ויתרות חובה		**(3,402)**	(4,428)	(9,788)
שינוי בספקים		**(21,701)**	3,493	9,829
שינוי בזכאים ויתרות זכות		**3,785**	(66)	**14,264
שינוי בהטבות לעובדים ובנכסים בגין הטבות לעובדים, נטו		**217**	541	1,745
מס הכנסה שהתקבל		**-**	**1,558	**3,416
מס הכנסה ששולם		**(9,084)**	(3,015)**	**(1,286)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת		**38,353**	41,607	97,073
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
השקעות ברכוש קבוע		**(21,103)**	(42,516)	(37,287)
השקעה בנדל"ן להשקעה		**-**	(13,309)	(436)
מענק השקעה שהתקבל		**-**	1,043	523
השקעה בדמי חכירה ששולמו מראש בגין מטעי אחזקה		**(11,426)**	-	-
תמורה ממימוש רכוש קבוע		**5,878**	3	132
השקעה בהוצאות נדחות		**(3,366)**	(9,447)	(7,758)
מתן הלוואות הון חוזר		**(39,326)**	(54,239)	**(51,404)
פרעון הלוואות הון חוזר		**42,555**	55,932	**74,742
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה		**99,426***	41,171	-
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים		**(392)**	(432)	(442)
השקעה בהלוואות לחברות מוחזקות המטופלת בשיטת השווי המאזני		**(2,050)**	(4,800)	(3,375)
דיבידנד מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**3,200**	3,400	3,638
תמורה ממימוש מקרקעין שהושב		**26,002**	17,592	**28,188
ריבית שהתקבלה		**1,116**	4,065	3,962
שינוי במזומנים מוגבלים בגין עסקאות פקטורינג		**3,245**	(2,650)	**885
פרעון הלוואות לזמן ארוך		**6,392**	10,232	**(10,213)
מתן הלוואות לזמן ארוך		**(5,448)**	-	-
מסים ששולמו בגין מכירת נכסים		**(4,512)***	(20,304)	(4,860)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה		**100,191**	(14,259)	(3,705)

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.
** סווג מחדש. ראה באור 2.ח.
*** מוצג בניכוי מיסים על רווחי הון ששולמו ישירות לרשויות המס על ידי הרוכשת בסך 8,033 אלפי ש"ח (באור 9.א).

דוחות תזרים מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	באור	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח	2017 אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
דיבידנד ששולם		**-**	(14,962)	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך		**60,087**	100,203	225,059
פרעון הלוואות לזמן ארוך		**(116,857)**	(91,607)	(67,734)
פרעון קרן בגין חכירה		**(21,082)**		
ריבית ששולמה		**(29,998)**	(21,291)	(18,155)
פרעון התחייבויות לזמן ארוך		**(315)**	(1,543)	86
שינוי בזכאים בגין עסקאות פקטורינג		**(3,245)**	2,650	(885)**
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו		**35,773**	(54,671)	(166,001)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון		**(75,637)**	(81,221)	(27,630)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים		**62,907**	(53,873)	65,738
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		**79,914**	133,787	68,049
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		**142,821**	79,914	133,787
תמורה ממימוש נכסים לא במזומן		**30,671**	26,432	19,325

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.
** סווג מחדש. ראה באור 2.ח.

באור 1 - הישות המדווחת

א. מהדרין בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא פאואר סנטר 1 בארות יצחק. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. הקבוצה עוסקת בנטיעת פרדסים ומטעי פרי, אריזת פרי ושווקו בארץ ובחו"ל, יצוא ירקות, השקיה חקלאית, הולכת מים ושאיבת מים מבארות שברשותה לחברת מקורות. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לקבוצה נכס מניב אחד והיא מעניקה שרותי אחסנה בקירור. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

(1) שינוי החזקות בחברה

עד ליום 18 בספטמבר 2019, בעלי המניות העיקריים של החברה, היו החברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") והפניקס אחזקות בע"מ ("הפניקס"), עפ"י הסכם על שליטה משותפת.

ביום 18 בספטמבר 2019, בוצעה חלוקת כל מניות החברה שהוחזקו (בעקיפין) על ידי הפניקס, כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה, בעקבות כך פקע הסכם בעלי המניות, ובכך הסתיימה השליטה המשותפת של הפניקס ונכסים ובנין בחברה.

ביום 10 בדצמבר 2019 בוצעה חלוקת כל מניות החברה שהוחזקו, במישרין ובעקיפין, על ידי נכסים ובנין, כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה, ובעקבות כך נכסים ובנין חדלה מלהיות בעלת השליטה בחברה.

לאחר תאריך המאזן, במהלך חודשים ינואר ופברואר 2020, חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן: "דסק"ש"), בעלת עניין בחברה, רכשה בבורסה מניות נוספות של החברה. בנוסף, ביום 10 במרס 2020, לאחר שדסק"ש רכשה מניות נוספות של החברה, שיעור החזקתה הכולל עמד על 40.02% מהון מניות החברה, ובהתאם לכך הודיעו דסק"ש והחברה כי דסק"ש הפכה להיות בעלת שליטה בחברה.

(2) נגיף הקורונה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפשט נגיף הקורונה (COVID-19, "נגיף הקורונה") ברחבי העולם, ובכלל זה בישראל. כחלק מהתוכנית למניעת התפשטות נגיף הקורונה הורתה ממשלת ישראל בחודש מרס על שורת צעדים, ובכלל זה הותקנו תקנות שעת חירום (הגבלת מספר העובדים במקום עבודה בשל התפרצות נגיף הקורונה החדש), התש"ף-2020, שהובילו להשבתה כמעט מלאה של המשק.

להערכת הקבוצה, לתופעות אלו עלולה להיות השפעה לרעה על פעילותה, במספר מישורים:

1. מחסור בכוח אדם - מחסור בכוח אדם משפיע על הפעילות במספר תחומים: קיים חשש ממחסור בזמינות פועלי הקטיף, שהנם ברובם עובדים פלשתינאים, עקב סגר על השטחים. נוכח המחסור בכוח אדם, ככל שהפרי לא ייקטף במועד, עלול הדבר לפגוע באיכות הפרי ובאפשרות אספקתו. בנוסף, הואיל והיערכות לעונה החקלאית הבאה יכולה להתחיל רק עם סיום הקטיף של העונה החקלאית הנוכחית, התארכות הקטיף בעונה זו תיצור פיגור בהכנות לעונה הבאה, אשר עלולה לפגוע באיכות יבולי העונה הבאה. מפעלי הקבוצה אורזים ומקררים מוצרי מזון ומוגדרים כ"מפעלים חיוניים", המורשים לפעול על פי תקנות שעת חירום. המחסור בכוח אדם מוביל לעלייה בהוצאות האריזה ופגיעה בערוצי הובלת הפרי, כמפורט להלן.

2. פגיעה בערוצי הובלת הפרי - הסגר הקיים בתוך מדינת ישראל, והסגר, המלא או החלקי בחלק מנמלי היעד, כגון באיטליה ובסקנדינביה, כמו גם האטת קצב הפעילות בנמלי יעד אחרים, כגון בצרפת, מייצר בעיות לוגיסטיות של שינוע הפרי ברחבי מדינות היעד ומחוצה להן. התארכות זמני ההובלה פוגעת באיכות הפרי, מחד, ולעלייה בהוצאות, מאידך. חלק מהפגיעה בהכנסות הקבוצה כתוצאה מהפגיעה בפרי מבוטחת במסגרת ביטוחי החברה והקרן לנזקי טבע בחקלאות (קנט), אולם הפיצוי הינו חלקי בלבד.

3. עלייה בהוצאות - המחסור בכוח אדם ובחומרי גלם מוביל לעלייה במחירי האריזה וההובלה. בנוסף, יישום ההוראות המחמירות שהוצאו בעקבות התפשטות נגיף הקורונה ובמטרה למגר אותו על ידי משרד הבריאות בארץ ועל ידי הרשויות המקומיות באירופה, מוביל לעלייה בהוצאות המיון, האריזה והתפעול ללקוח הסופי.

מנגד, ישנם גורמים שעשויים להשפיע לטובה על הכנסות הקבוצה. נכון למועד זה, קיימת עלייה בביקוש לפרי, הן בשוק המקומי והן בשווקים בחו"ל. לא ברור אם מגמה זו תימשך ככל שהמשבר הבריאותי והכלכלי יתארך. בנוסף, ישנה מגמה של שיפור מסוים בהכנסות עקב שיפור בשערי מטבעות היצוא מול השקל, אולם קיימת תנודתיות גבוהה אשר מעלה ספק לגבי המשך מגמה זו.

באור 1 - הישות המדווחת (המשך)

פוטנציאל הנזק של נגיף הקורונה לצמיחה ולכלכלה העולמית ולפגיעה בזמינות כוח אדם, במחסור בחומרי גלם ובעיות לוגיסטיות בשינוע ויצוא התוצרת החקלאית תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטותו בעולם כולו, ובמדיניות שתינקט על ידי מדינת ישראל ומדינות אחרות (בפרט מדינות היצוא).

הקבוצה בחנה את השלכות השפעת הנגיף והחלטות הממשלה בעקבותיו ולהערכתה היא תוכל לעמוד באמות המידה הפיננסיות במהלך התקופות העוקבות בשנת 2020. כמו כן היא מעריכה כי תוכל לעמוד בהתחייבויותיה לגופים המלווים ואין היא צופה ירידות ערך של נכסים שאינם פיננסיים.

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

(1) החברה - מהדרין בערבון מוגבל.

(2) הקבוצה - מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה.

(3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

(4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.

(5) הסדרים משותפים - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.

(6) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

(7) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 באפריל 2020.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
- תוצרת חקלאית בנקודת האסיף הנמדדת לפי שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה.
- מלאי, הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו;
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים;
- הפרשות;
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים;
- נכסים שאינם שוטפים המוחזקים למכירה;
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

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

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

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

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
סכום בר השבה של יחידה מניבת מזומנים שכוללת מוניטין	שיעור ההיוון לפני מס ושיעור צמיחת EBITDA מתוקצב.	שינוי בהפסד מירידת ערך.	למידע בדבר ניתוח רגישות לשינויים בהנחות, ראה ביאור 11, בדבר נכסים בלתי מוחשיים.
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה .	למידע נוסף וכן ניתוח רגישות לשינויים בהנחות אלו, ראה באור 9, נדל"ן להשקעה.
קביעת תקופת החכירה	לצורך קביעת תקופת החכירה, הקבוצה לוקחת בחשבון את התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות אופציות הארכה שוודאי באופן סביר שימומשו ו/או אופציות לביטול שוודאי באופן סביר שלא ימומשו.	גידול או קיטון במדידה לראשונה של נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה ובהוצאות הפחת והמימון בתקופות עוקבות.	ראה באור 25, בדבר חכירות.
שיעור היוון להתחייבות בגין חכירה	הקבוצה מהוונת את תשלומי החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה.	גידול או קיטון בהתחייבות בגין חכירה, בנכס זכות שימוש ובהוצאות הפחת והוצאות המימון שיוכרו.	ראה באור 25, בדבר חכירות.

ז. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- לעניין נדל"ן להשקעה - באור 9.
- לעניין נגזרים - באור 4 בדבר קביעת שווי הוגן ובאור 24 בדבר מכשירים פיננסיים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה , כדלקמן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מותאמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה לעיל.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

ח. התאמות לתקופות קודמות

1. סיווג מחדש

א. הקבוצה סיווגה מחדש השנה בדוחות על הרווח והפסד הכנסות והוצאות מימון בגין הפרשי שער. מספרי ההשוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שסכום של 3,813 אלפי ש"ח סווג מסעיף הכנסות מימון לסעיף הוצאות מימון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

ב. הקבוצה סיווגה השנה מחדש בדוח על תזרימי המזומנים סך 7,518 אלפי ש"ח בשנת 2017 מתזרימי מזומנים לפעילות השקעה לתזרימי מזומנים לפעילות שוטפת בגין שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך.

ג. הקבוצה סיווגה מחדש בדוח על תזרימי המזומנים סך 885 אלפי ש"ח לשנת 2017 מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לתזרימי מזומנים לפעילות השקעה בגין שינוי במזומנים מוגבלים. סיווג בסכומים דומים בוצע מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לתזרימי מזומנים מפעילות מימון בגין זכאים בגין עסקאות פקטורינג.

2. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

הקבוצה ביצעה התאמה לא מהותית של מספרי השואה בדוח על הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 כתוצאה מהחלטה על סגירה עתידית של בית האריזה לימנת, אשר הייתה אמורה לקבל ביטוי כבר במהלך שנת 2018. השפעת ההתאמה על הדוחות המאוחדים הינה כדלקמן:

i. השפעת התיקון על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018

	כפי שדווח בעבר	השפעת התיקון	כמדווח בדוחות כספיים אלה
בתי אריזה	80,647	(1,563)	79,084
התחייבות מסים שוטפים	1,815	359	(1,456)
יתרת עודפים	(467,602)	1,204	(466,398)

i. השפעת התיקון על השפעת התיקון על דוח רווח והפסד והדוח על רווח והפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

	כפי שדווח בעבר	השפעת התיקון	כמדווח בדוחות כספיים אלה
עלות המכר	(1,301,358)	(1,563)	(1,302,921)
מסים על הכנסה	(8,521)	359	(8,162)
רווח (הפסד) לשנה	34,759	(1,204)	33,555

ט. שינויים במדיניות החשבונאית

יישום לראשונה של תקנים חדשים:

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, חכירות

החל מיום 1 בינואר 2019 (להלן: "מועד היישום לראשונה") הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (בסעיף זה: "IFRS 16" או "התקן"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (בסעיף זה: "IAS 17" או "התקן הקודם").

ההשפעה העיקרית של יישום התקן מתבטאת בביטול הדרישה הקיימת מחוכרים לסיווג החכירה כתפעולית (חוץ מאזנית) או כמימונית והצגת מודל אחיד עבור חוכרים לטיפול החשבונאי בכלל החכירות באופן דומה לטיפול בחכירות מימוניות בהתאם לתקן הקודם. עד למועד יישום התקן, הקבוצה סיווגה את החכירות בהן היא החוכרת כחכירות תפעוליות, מכיוון שלא נשאה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכסים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ט. שינויים במדיניות החשבונאית (המשך)

יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, חכירות

בהתאם לתקן, עבור הסכמים שבהם הקבוצה היא החוכרת, הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה במועד תחילת חוזה החכירה עבור כל החכירות בהן לקבוצה זכות לשלוט על השימוש בנכסים מזוהים לתקופת זמן מוגדרת, למעט חריגים המנויים בתקן. בהתאם לכך הקבוצה מכירה בהוצאות פחת והפחתות בגין נכס זכות שימוש, בוחנת את הצורך ברישום ירידת ערך בגין נכס זכות שימוש בהתאם להוראות IAS 36 ומכירה בהוצאות מימון בגין התחייבות חכירה. לכן, החל ממועד היישום לראשונה של התקן, תשלומי השכירות, המתייחסים לנכסים מושכרים בחכירה תפעולית, אשר הוצגו ברובן בסעיף עלות המכר בדוח על הרוח או הפסד, מוכרים כנכסים והוצאות הפחת בגינם מוצגות כהוצאות פחת והפחתות.

הקבוצה בחרה ליישם את התקן ביישום רטרוספקטיבי מותאם, ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. לגבי כל החכירות, הקבוצה בחרה ליישם את הוראות המעבר באופן בו במועד היישום לראשונה היא הכירה בהתחייבות לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים מהוונים לפי שיעור הריבית התוספתי שלה למועד זה המחושב בהתאם למח"מ ליתרת תקופת החכירה החל ממועד היישום לראשונה ובמקביל הכירה בנכסי זכות שימוש בחכירה ושכר מראש בסכום הזהה להתחייבות מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו אשר הוכרו כנכס או התחייבות לפני מועד היישום לראשונה. כתוצאה מכך, ליישום התקן לא הייתה השפעה על ההון של הקבוצה במועד היישום לראשונה.

כמו כן, במסגרת יישום התקן בחרה הקבוצה ליישם בנוסף את ההקלות הבאות:

1. לא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה ולטפל בכלל הרכיבים כרכיב חכירה יחיד.
2. לשמר את ההגדרה ו/או הערכה של קיומה של חכירה על פי הוראות התקינה הקודמת בנוגע לכל ההסכמים הקיימים למועד היישום לראשונה.
3. להשתמש בשיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים.
4. לא לכלול עלויות ישירות ראשוניות במדידה של הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה.
5. להשתמש באפשרות ל"ראייה לאחור" (hindsight) לצורך קביעת תקופת החכירה אם חוזה כולל אופציות הארכה או ביטול.

הטבלה להלן מציגה את ההשפעות המצטברות של הסעיפים שהושפעו מהיישום לראשונה בדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2019:

	בהתאם ל-IAS 17 (בלתי מבוקר)	השינוי (בלתי מבוקר)	בהתאם ל- IFRS 16 (בלתי מבוקר)
יתרות חובה לזמן ארוך	110,117	4,830	114,947
נכסי זכות שימוש	-	236,113	236,113
מטעים	105,735	(105,735)	-
התחייבויות בגין חכירה	-	(114,823)	(114,823)
זכאים ויתרות זכות	(190,022)	(20,385)	(210,407)

במדידת ההתחייבויות בגין חכירות, הקבוצה היוונה תשלומי חכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי הנומינלי ליום 1 בינואר 2019. טווח שיעורי ההיוון בו נעשה שימוש למדידת התחייבות בגין חכירה נע בין 1.7% ל- 6.2%. טווח זה מושפע מהבדלים באורך תקופת החכירה, שוני בקבוצת הנכסים וכדומה.

(2) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 , השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 28, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות: זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות	התיקון מבהיר כי עבור זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו של הישות בחברה הכלולה או בעסקה משותפת, ישות תיישם תחילה את דרישות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 ולאחר מכן תיישם את ההוראות של תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 בגין היתרה של אותן זכויות, כך שהזכויות לזמן ארוך תהיינה הן בתחולת IFRS 9 והן בתחולת IAS 28.	התיקון יושם למפרע ללא תיקון של מספרי השוואה.	ליישום התיקון האמור לא הייתה השפעה מהותית על הדיווח הכספי של הקבוצה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ט. שינויים במדיניות החשבונאית (המשך)

יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):

(3) פרשנות של דיווח כספי בינלאומי IFRIC 23, עמדות מס לא וודאיות

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
פרשנות של דיווח כספי בינלאומי IFRIC 23, עמדות מס לא וודאיות	הפרשנות מבהירה כיצד ליישם את דרישות ההכרה והמדידה של IAS 12 כאשר קיימת אי וודאות לגבי עמדות מס. בהתאם לפרשנות, במסגרת קביעת הכנסה חייבת (הפסד) לצורך מס, בסיסי המס, הפסדים מועברים לצורך מס, זיכויי מס שלא נוצלו ושיעורי המס במקרה של אי וודאות, על הישות להעריך האם צפוי (probable) שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה על ידה. ככל שצפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שנקטה הישות, הישות תכיר בהשלכות המס על הדוחות הכספיים בהתאם לאותה עמדת מס. מאידך, כאשר לא צפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה, על ישות לשקף את אי הוודאות בספרים באמצעות שימוש באחת מהשיטות הבאות: הסכום הסביר ביותר (the most likely outcome) או תוחלת הסכום הצפוי (the expected value). הפרשנות מבהירה כי כאשר בוחנים האם צפוי או לא צפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה על ידי הישות, יש להניח שרשות המס תבחן את הסכומים שיש לה זכות לכך וכן שהיא מודעת לכל המידע הרלוונטי בבחינה זו. כמו כן, בהתאם לפרשנות יש להתחשב בשינויים בנסיבות או במידע חדש אשר עשויים לשנות הערכה זו. בנוסף, הפרשנות מדגישה את הצורך במתן גילויים בדבר שיקול הדעת של הישות והנחות שהונחו לגבי עמדות מס לא וודאיות.	הפרשנות יושמה בגישת ההשפעה המצטברת.	ליישום התיקון האמור לא הייתה השפעה מהותית על הדיווח הכספי של הקבוצה.

י. תקנים חדשים שטרם אומצו

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות	התיקון מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" וקיימת לסוף תקופת הדיווח. זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווגה כשוטפת או בלתי שוטפת, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.	התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2022. יישום מוקדם אפשרי. התיקון יושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.	הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס האיחוד

(1) צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method).
מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.
הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו.
התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה.
עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, למעט אלו הקשורות בהנפקת מכשירי חוב או הון בקשר עם צירוף העסקים, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

(2) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה.

(3) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברות בנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של החברה הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד.

הקצאת הרווח הכולל בין בעלי המניות

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

(4) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת.
קיימת הנחה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.
עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.
השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית בחברה או השליטה המשותפת. כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מחשבון ההשקעה המוחזקת מופחת לאפס והקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה.

(5) עסקאות שבוטלו באיחוד

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ
עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.
הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית ,מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

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

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים- מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018

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

גריעת נכסים פיננסיים
נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה. אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה
במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לפי עלות מופחתת.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
- התנאים החוזיים של מכשיר החוב מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים- מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018 (המשך)

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

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

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב

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

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

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

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

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

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

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים: - אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים; - תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה; - מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן - תנאים המגבילים את זכותה של הקבוצה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי (non-recourse ללא זכות חזרה).) מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים- מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018 (המשך)

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

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

(2) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים- מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים
הקבוצה מכירה לראשונה בהלוואות וחייבים ובפקדונות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (regular way purchase), לרבות נכסים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר ,משמע המועד בו התחייבה הקבוצה לקנות או למכור את הנכס.אם המדידה העוקבת של הנכס הפיננסי איננה בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אזי המדידה לראשונה כוללת עלויות עסקה הניתנות לייחוס במישרין לרכישה או ליציאה של הנכס. לאחר הכרה לראשונה, הקבוצה מודדת נכסים פיננסיים בשווי הוגן או בעלות מופחתת. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים השקעות במניות, לקוחות וחייבים אחרים ומזומנים ושווי מזומנים.

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

בנוסף, במסגרת העברות של נכסים פיננסיים בהן הקבוצה לא מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות, אולם לא נותרו בידיה באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכסים הפיננסיים, הקבוצה גורעת את הנכסים הפיננסיים ככל שלא נשמרה בידיה השליטה על הנכסים המועברים ומכירה בסכום החלפה נטו שנותר בידי הקבוצה לפי השווי הוגן (בגין הנכסים שנותרו בידי הקבוצה).

כל זכות בנכסים פיננסיים שהועברו אשר נוצרה או נשמרה על ידי הקבוצה מוכרת בנפרד כנכס או התחייבות. מכירות נכסים פיננסים הנעשות בדרך הרגילה (regular way sale), מוכרות במועד קשירת העסקה (trade date) ,משמע במועד בו התחייבה הקבוצה למכור את הנכס.

במקרה בהם הנכסים הפיננסיים המועברים מבוטחים בביטוח אשראי הקבוצה בוחנת את התנאים לגריעתם בנפרד מביטוח האשראי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה
הקבוצה מסווגת נכסים פיננסיים בקבוצות כלהלן:

הלוואות וחייבים:
הלוואות וחייבים הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל .נכסים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה ,הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפסדים מירידת ערך.
הלוואות וחייבים כוללים מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה והלוואות לזמן ארוך.
מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי, משמעותי של שינויים בשווי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(3) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכת יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ,ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות
הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם . יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס .לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית .

גריעת התחייבויות פיננסיות
התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

שינוי תנאים מהותי של מכשיר חוב
החלפה של מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, מטופלת כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן. במקרים בהם כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה, מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, אם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי, גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

בעת החלפה של מכשירי חוב במכשירי הון ,מכשירים הוניים המונפקים בעת סילוק וגריעה של ההתחייבות, כולה או חלקה, נחשבים כחלק מה"תמורה ששולמה "לצורך חישוב רווח או הפסד מגריעת ההתחייבות הפיננסית.

המכשירים ההוניים נמדדים לראשונה בשווים ההוגן ,אלא אם לא ניתן למדוד את השווי באופן מהימן - במקרה האחרון, המכשירים המונפקים נמדדים בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הנגרעת .כל הפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית והמדידה לראשונה של המכשירים ההוניים מוכר בדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.

שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב - מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018
במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי ,תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

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

(4) מכשירים פיננסיים נגזרים
הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכוני מטבע חוץ וכן נגזרים שאינם משמשים לגידור, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו.

מדידה של מכשירים פיננסיים נגזרים
נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן מטופלים כמתואר להלן:

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

(4) מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)

גידור שווי הוגן
שינויים בשווי ההוגן של מכשיר פיננסי נגזר המשמש לגידור שווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. כמו כן, שינויים בשווי ההוגן בגין הפריט המגודר, בהתייחס לסיכונים המגודרים, נזקפים גם הם באופן מקביל לדוח רווח והפסד עם התאמה בערך בספרים של הפריט המגודר.

גידור כלכלי
חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי מכשירים נגזרים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנקובים במטבע חוץ. השינויים בשווי הוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או הוצאות מימון.

נגזרים משובצים שהופרדו ושאינם משמשים לגידור:
נגזרים משובצים מופרדים מהחוזה המארח ומטופלים בנפרד א: (א) אין קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החוזה המארח ושל הנגזר המשובץ (ב) מכשיר נפרד בעל אותם תנאים כשל הנגזר המשובץ היה עומד בהגדרת נגזר ו-(ג) המכשיר המשולב אינו נמדד לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד.
שינויים בשווי ההוגן של נגזרים משובצים שהופרדו נזקפים מיידית לרווח והפסד ,כהכנסות או הוצאות מימון.

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

(6) ערבויות פיננסיות
במועד ההכרה לראשונה ערבות פיננסית מוכרת לפי שוויה ההוגן. בתקופות עוקבות ערבות פיננסית נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שמוכר בהתאם להוראות IAS 37 לבין ההתחייבות שהוכרה לראשונה לאחר שהופחתה בהתאם להוראות IFRS 15. כל עדכון התחייבות כאמור נזקף לרווח והפסד.

(7) הון מניות

מניות רגילות
מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות, מוצגות כהפחתה מההון.

ד. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה
פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. מטעים מגיעים לניבה לאחר כארבע שנים ממועד נטיעתם ולפיכך עד למועד זה מהוונות העלויות שהושקעו בהם לעלות המטעים. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור, מוכרת כחלק מעלות ציוד זה.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. רכוש קבוע

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס בניכוי ערך השייר של הנכס.
נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחכירות מימוניות מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.
אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופת ההשוואתיות ושיעורי הפחת השנתי הם כדלקמן:

	%
בתי אריזה ובתי קירור	5.5-4
מבנים יבילים	25
מתקני אריזה	20-6
מיכלים לפרי	14
כלי רכב, מכונות חקלאיות, מתקני קירור וציוד	20
מתקני השקייה	15-5
רהוט וציוד משרדי	20-6
מטעים	3.33

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

ה. נכסים בלתי מוחשיים

(1) מוניטין
מוניטין שנוצר כתוצאה מרכישה של חברות בנות, מוצג במסגרת סעיף נכסים בלתי מוחשיים.
למידע בדבר מדידת המוניטין בעת ההכרה לראשונה. בתקופות עוקבות מוניטין נמדד לפי עלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

(2) נכסים בלתי מוחשיים אחרים
נכסים בלתי מוחשיים אחרים שנרכשו על ידי הקבוצה והם בעלי אורך חיים מוגדר, נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

(3) הפחתה

הפחתה היא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של נכס, בניכוי ערך השייר שלו.

הפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של הנכסים הבלתי מוחשיים, מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בכל נכס בצורה הטובה ביותר.

מוניטין אינו מופחת באופן שיטתי, אלא נבחן לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה הנוכחית ולתקופות השוואתיות הינו:

1. קשרי לקוחות - מופחתים בעיקר במשך 15 שנים מיום היווצרותם בשיעורים משתנים עולים מ- 5% ועד 9%.

2. תוכנות - מופחתות על פני 5 שנים.

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. הוצאות נדחות

השקעות במטעי אחזקה
השקעות הקבוצה במטעי אחזקה (הכוללות גם מערכות השקיה), מיוחסים למטעי לקוחות הנמסרים במלואם לרשות חברה מאוחדת במסגרת הסכם רב שנתי בין הצדדים. בתמורה לפדיון הפרי, מכסה החברה המאוחדת את ההוצאות התפעוליות של המטעים האמורים. כמו כן, במידה וההסכם קובע זאת - משולמת תוספת מוסכמת ללקוח.

הסכמי עיבוד פרדסים - מופחתים מיום היווצרותם לאורך יתרת תקופת ההתקשרות עד 23 שנים בשיעורים משתנים של כ- 0.7% ועד ל- 6% לשנה.

ז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים או בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך :
1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות ; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

במעבר מנדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן לרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש הבעלים) או למלאי מתקבע השווי ההוגן למועד זה כעלות הרכוש הקבוע לצורך הטיפול החשבונאי העוקב.

רווח או הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

ח. מלאי

מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת כדלקמן :

(א) מלאי פרי - לפי עלות של רכישות הפרי או העלות שהושקעה בגידולם של פריטים שהועברו מנכסים ביולוגיים, המשקפים את שווים ההוגן בניכוי עלויות מכירה במועד ההעברה, בתוספת עלות הוצאות ישירות אחרות.
(ב) מלאי חומרי אריזה והדברה - לפי שיטת "נכנס ראשון יוצא ראשון" (FIFO).

עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ט. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים - מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת.

הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות, בסכום שווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

לגבי נכסי חוב אחרים, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים :

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

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. ירידת ערך (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים - מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018 (המשך)

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

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד ,או יותר ,מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.

ראיה שנכס פיננסי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:

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

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

(2) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים - מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018

ירידת ערך של נכס פיננסי שאינו מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע הפסד התרחש לאחר מועד ההכרה לראשונה בנכס ואירוע הפסד זה השפיע באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס והאומדן ניתן לאמידה מהימנה.

ראייה אובייקטיבית לכך שחלה ירידת ערך של נכסים פיננסיים עשויה לכלול הפרת חוזה על ידי חייב, ארגון מחדש של סכום המגיע לקבוצה בתנאים אשר הקבוצה לא היתה שוקלת במקרים אחרים ,קיום סממנים לכך שחייב או מנפיק חוב יפשוט רגל ,שינויים שליליים בסטטוס התשלומים של לווים ,שינויים בסביבה הכלכלית שמעידים על חדלות פרעון של מנפיקי חוב או היעלמות שוק פעיל עבור נייר ערך.

ראיות לירידת ערך של מכשירי חוב

הקבוצה בוחנת ראיות לירידת ערך לגבי הלוואות, יתרות לקוחות וחייבים אחרים הן ברמת הנכס הבודד והן ברמה קולקטיבית. יתרת הלקוחות, ההלוואות, החייבים שהינן משמעותיות באופן פרטני נבחנות ספציפית לירידת ערך. יתרות הלקוחות, ההלוואות, החייבים אלה אשר בגינן לא זוהתה ירידת ערך ספציפית מקובצות יחדיו ולגביהן נבחנת קיומה של ירידת ערך קולקטיבית במטרה לאתר ירידת ערך שהתרחשה וטרם זוהתה. לגבי יתרות הלקוחות, ההלוואות והחייבים שאינן משמעותיות באופן פרטני, מבוצעת בחינה קולקטיבית לירידת ערך על ידי קיבוצן בהתאם למאפייני סיכון דומים.

בבחינה קולקטיבית של ירידת ערך הקבוצה עושה שימוש במגמות היסטוריות של ההסתברות להפרה, עיתוי קבלת ההחזר וסך ההפסד בפועל, בהתאם לשיקול דעת ההנהלה בדבר השאלה האם ההפסדים בפועל צפויים להיות גדולים או קטנים יותר בהשוואה להפסדים העולים מהמגמות ההיסטוריות לאור המצב הכלכלי ותנאי האשראי הקיימים.

טיפול בהפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד בעלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס. הפסדים נזקפים לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד יתרת הנכס הפיננסי הנמדד בעלות מופחתת. הכנסות ריבית בגין נכסים שערכם נפגם מוכרות באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים – מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018 (המשך)

ביטול הפסד מירידת ערך

הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחסו באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך כגון פרעון על ידי החייב. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת, נזקף לרווח והפסד.

(3) נכסים שאינם פיננסיים

<u>עיתוי בחינת ירידת ערך</u>

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

<u>מדידת סכום בר השבה</u>
הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו (שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש). בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או מהיחידה מניבת המזומנים בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס או מהיחידה מניבת המזומנים.

<u>קביעת יחידות מניבות מזומנים</u>

למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים ובקבוצות אחרות ("יחידה מניבת מזומנים"). יחידות מניבות מזומנים אליהן הוקצה מוניטין מקובצות כך שהרמה בה נבחנת ירידת הערך משקפת את הרמה הנמוכה ביותר בה המוניטין נתון למעקב למטרת דיווח פנימי אך בכל מקרה אינה גדולה ממגזר פעילות (לפני קיבוץ מגזרים דומים).
מוניטין שנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה ליחידות מניבות מזומנים ולרבות אלו הקיימות בקבוצה גם ערב צירוף העסקים אשר צפויות להניב הטבות מהסינרגיה של הצירוף.

<u>נכסי מטה החברה</u>
נכסי מטה החברה אינם מפיקים תזרימי מזומנים נפרדים ומשרתים יותר מיחידה מניבת מזומנים אחת. חלק מנכסי המטה מוקצים ליחידות מניבות מזומנים על בסיס סביר ועקבי ונבחנים לירידת ערך כחלק מבחינת ירידת ערך בגין היחידות מניבות המזומנים להן הם מוקצים.
נכסי מטה אחרים, אותם לא ניתן להקצות על בסיס סביר ועקבי ליחידות מניבות מזומנים, מוקצים לקבוצת יחידות מניבות מזומנים במידה וקיימים סממנים לכך שחלה ירידת ערך בנכס השייך למטה החברה או כאשר קיימים סממנים לירידת ערך בקבוצת היחידות מניבות המזומנים. במקרה זה, נקבע סכום בר השבה של קבוצת היחידות מניבות המזומנים שאותן משרת נכס המטה.

<u>הכרה בהפסד מירידת ערך</u>
הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. הפסדים מירידת ערך שהוכרו לגבי יחידות מניבות מזומנים, מוקצים תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחס ליחידות אלה ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי.

<u>ביטול הפסד מירידת ערך</u>
הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבוטל. באשר לנכסים אחרים, הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. ירידת ערך (המשך)

(4) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך כמפורט בסעיף (1) לעיל.

מוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת אינו מוכר כנכס נפרד ולכן אינו נבחן בנפרד לירידת ערך.

במידה וקיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה.

בקביעת שווי שימוש של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה או העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה הכלולה או העסקה המשותפת והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לרווח והפסד במסגרת חלק החברה ברווח חברות מוחזקות.

הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו, לרבות למוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

י. הטבות לעובדים

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לקופות גמל ולחברות ביטוח, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

(א) תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים.
מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים. במידה והמחויבות עומדת לפרעון לאחר יותר מ- 12 חודשים אזי היא מוכרת בהתאם לערכה הנוכחי.

(ב) תכניות להטבה מוגדרת

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית.
הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.
שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו השקל ומועד פירעונן דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה (לתקופות קודמות שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה על אגרות חוב ממשלתיות). החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

כאשר לפי תוצאות החישובים נוצר נכס נטו לקבוצה, מוכר נכס עד לסכום נטו של הערך הנוכחי של הטבות כלכליות הזמינות בצורה של החזר מהתוכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית בצורת החזרים או הקטנת הפקדות עתידיות תחשב כזמינה לקבוצה כאשר ניתן לממשה במהלך חיי התוכנית או לאחר סילוק המחויבות. בחישוב זה יובאו בחשבון דרישות הפקדה מזערית, באם רלוונטיות לתוכנית.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הטבות לעובדים (המשך)

(1) הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

כמו כן, כאשר קיימת חובה, במסגרת דרישת הפקדה מזערית, לתשלום סכומים נוספים ביחס לשירותים שניתנו בעבר, מכירה הקבוצה במחויבות נוספת (הגדלת התחייבות נטו או הקטנת נכס נטו), במידה בה סכומים כאמור לא יהיו זמינים כהטבה כלכלית בצורה של החזר מהתוכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות.

מדידה מחדש של ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי תוכנית (למעט ריבית), וכן שינוי כלשהו בהשפעה על תקרת הנכסים (ככל שרלוונטי, למעט ריבית). מדידות מחדש נזקפות מיידית, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים.

עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת, הכנסות ריבית בגין נכסי התוכנית וריבית בגין ההשפעה של תקרת הנכסים שנזקפו לרווח והפסד, מוצגות בסעיפי הכנסות והוצאות מימון בהתאמה.

קופות פיצויים בגין סיום יחסי עובד-מעביד המופקות ע"י צד קשור אינן מהוות נכסי תכנית להטבה מוגדרת ומוצגות כנכס נפרד, בדוח על המצב הכספי.

(2) הטבות לזמן קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס, או במקרה של העדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) – בעת ההעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

סיווג הטבות לעובדים לצרכי מדידה כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית החברה לסילוק המלא של ההטבות.

יא. הפרשות וזכאים

(1) <u>הפרשות</u>

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי ידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של הקבוצה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן .סכום התיאום מוכר כהוצאת מימון.
הקבוצה מכירה בנכס שיפוי, אם ורק אם, וודאי למעשה (Virtually certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

<u>תביעות משפטיות</u>

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

(2) <u>זכאים והוצאות לשלם בגין קניית פרי</u>

עם קבלת הפרי לאריזה משולמת מקדמה למגדל בגין הפרי כתלות בזן ובאיכות הפרי. כמו כן מתבצעת הפרשה להשלמת מחיר על פי נתונים תמחיריים שבידי החברה למועד החתך. תשלומים והפרשות כאמור ששולמו לאחר תאריך הדוח נרשמים בסעיף זכאים והוצאות לשלם בגין פרי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. יתרות חובה לזמן ארוך

יתרות אלו מייצגות את התקשרות הקבוצה במיזמים עם פרדסנים ובעלי קרקעות, בקשר עם ליווי מימוני של נטיעת מטעים, בהסכמים לתקופה של עד כ- 18 שנים. על פי תנאי ההתקשרויות, ההחזרים העתידיים מתמורות הפרי, אשר ישווקו על ידי הקבוצה, יפרעו באמצעות תמורות הפרי. לפיכך, יתרות החובה לזמן ארוך מהוות במהותן מקדמות ששולמו על חשבון מלאי פרי.

יג. הכרה בהכנסה

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

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

(א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;

(ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;

(ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;

(ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן

(ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת ,בין היתר ,את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים ,תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים :לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה ;או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי 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:

(א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או

(ב) 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.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים ,מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן:

מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

עלויות שהוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

בכל תקופת דיווח הקבוצה בוחנת האם הערך בספרים של הנכס שהוכר כאמור עולה על יתרת הסכום של התמורה שהישות מצפה לקבל בתמורה לסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס ,בניכוי העלויות המתייחסות במישרין להספקת סחורות או שירותים אלה אשר לא הוכרו כהוצאות, ובמידת הצורך ,מוכר הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הכרה בהכנסה (המשך)

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018 (המשך)

ספק עיקרי או סוכן
כאשר צד אחר מעורב בהספקת סחורות או שירותים ללקוח ,הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה שלה היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בעצמה כלומר הקבוצה היא ספק עיקרי ולכן מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה ,או לארגן שצד אחר יספק סחורות או שירותים אלה כלומר הקבוצה היא סוכן ולכן מכירה בהכנסה בסכום העמלה נטו.

הקבוצה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת על הסחורה או השירות שהובטחו טרם העברתם ללקוח. אינדיקטורים לכך שהקבוצה שולטת על הסחורה או השירות לפני העברתם ללקוח כוללים, בין היתר, את הבאים: הקבוצה היא האחראית העיקרית לקיום ההבטחות בחוזה; לקבוצה יש סיכון מלאי לפני שהסחורה או השירות הועברו ללקוח; וכן, לקבוצה יש שיקול דעת בקביעת מחירים עבור הסחורה או השירות.

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

תמורה משתנה
מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים , ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.
הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018

(1) מכירת תוצרת חקלאית

א. ההכנסה ממכירת סחורות במהלך העסקים הרגיל נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל, בניכוי החזרות והנחות, הנחות מסחריות והנחות כמות. במקרים בהם תקופת האשראי קצרה ומהווה את האשראי המקובל בענף, התמורה העתידית אינה מהוונת. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר קיימת ראייה משכנעת (בדרך כלל ביצוע של הסכם מכירה) שהסיכונים המשמעותיים וההנאות מהבעלות על הסחורה עוברים לקונה, קבלת התמורה צפויה, קיימת אפשרות להעריך באופן מהימן את אפשרות החזרת הסחורה והעלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות לאמידה באופן מהימן, כאשר אין להנהלה מעורבות נמשכת עם הסחורה וכן כאשר ההכנסה ניתנת למדידה באופן מהימן.

ב. הנחות ללקוחות בסכום או בשיעור קבוע, שאינן תלויות בהיקף רכישות הלקוח מוכרות במועד המכירה כהקטנה של ההכנסות מהמכירות.

ג. הנחות התלויות בהיקף הרכישות המבוצעות על ידי הלקוח מוכרות כהקטנה של סכום המכירות, ונכללות בדוחות הכספיים באופן יחסי עם ההתקדמות על בסיס רכישות הלקוחות אשר להערכת ההנהלה, צפוי (Probable) שהלקוחות יגיעו לסך הרכישות המזכות בהנחה ובלבד שפילוח לקוחות כאמור ניתן להערכה באופן סביר (Estimated Reliably).

(2) הכנסות משירותים והשכרת נכסים
ההכנסות משירותים והשכרת נכסים נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם מתן השירות באם צפויה זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות למתן השירות.

(3) הכנסות מעמלות
כאשר הקבוצה פועלת במסגרת עסקה, כסוכן ולא כספק עיקרי, מוכרת ההכנסה בגובה עמלה נטו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הכרה בהכנסה (המשך)

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018 (המשך)

(4) הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה.

יד. מענקי ממשלה

מענקי ממשלה בלתי מותנים מוכרים לראשונה בשווי הוגן כאשר קיים ביטחון סביר שהם יתקבלו ושהקבוצה תעמוד בתנאים המזכים לקבלתם. מענקי הממשלה בלתי מותנים מוכרים כאשר הקבוצה זכאית לקבלם.
מענקים המתקבלים כפיצוי על הוצאות בהן נשאה הקבוצה, נזקפים לדוח רווח והפסד באופן שיטתי, באותן תקופות בהן נזקפות ההוצאות לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפחתה מההוצאה המתייחסת. מענקי ממשלה המתקבלים לצורך רכישה או השקעה בנכס, מוצגים בניכוי מהנכס המתייחס ונזקפים לדוח רווח והפסד באופן שיטתי, לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.

טו. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורווחים ממכשירים נגזרים המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין התחייבויות, והפסדים ממכשירים נגזרים המוכרים ברווח והפסד. עלויות האשראי, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיות מדווחים בנטו כהכנסות מימון או כהוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).

ריבית שהתקבלה/ששולמה ודיבידנד שהתקבל/ששולם מוצגים בדוח על תזרים מזומנים מפעילות מימון.

טז. הוצאת מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מעסקה או אירוע אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר. במקרים אלו, הוצאת המסים על הכנסה נזקפת להון או לרווח כולל אחר.
המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקק למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

עמדות מס לא וודאיות
הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הוצאת מסים על ההכנסה (המשך)

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתאם להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והחברה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה יישוב באמצעות מכירה. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים. החברה מקזזת נכסי והתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים נדחים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיושבים בו זמנית.

עסקאות בינחברתיות

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

יז. רווח למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה.

יח. חכירות

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

(א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן

(ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים , ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות , ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם ביניהם.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. חכירות (המשך)

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך , מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

תקופת החכירה
תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

תשלומי חכירה משתנים
תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש .
תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים .

הפחתת נכס זכות שימוש
לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם כדלקמן:

• כלי רכב	1-3 שנים
• מטעי אחזקה	1-20 שנים
• מטעים מקרקעות מינהל	32-39 שנים
• מבנים	1-24 שנים
• מלגזות	1-4 שנים

הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה
בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכן . השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

תיקוני חכירה
הקבוצה מטפלת בתיקון כחכירה נפרדת במקרים בהם תיקון חכירה מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה, על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה.

ביתר המקרים, במועד התחילה של תיקון החכירה, הקבוצה מקצה את התמורה בחוזה המעודכן בין רכיבי החוזה, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים באמצעות שיעור היוון מעודכן.
עבור תיקוני חכירה שמקטינים את היקף החכירה, הקבוצה מכירה בקיטון בערך בספרים של נכס זכות השימוש על מנת לשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, ומכירה ברווח או הפסד הנובע מהפער בין הקיטון בנכס זכות השימוש למדידה מחדש של ההתחייבות בגין החכירה ברווח והפסד.
עבור תיקוני חכירה אחרים, הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות השימוש.

חכירות משנה
בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה מהחכירה הראשית. הקבוצה בחנה חכירות משנה הקיימות במועד היישום לראשונה בהתאם ליתרת תנאיהן החוזיים נכון לאותו מועד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. חכירות (המשך)

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019 (המשך)

מכירה וחכירה בחזרה

הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 15 על מנת לקבוע האם העברת נכס מטופלת כמכירה. במקרים בהם העברת הנכס מקיימת את ההוראות לטיפול כמכירה בהתאם ל- IFRS 15, הקבוצה מודדת את נכס זכות השימוש, הנובע מהחכירה בחזרה, לפי החלק היחסי של הערך בספרים הקודם של הנכס, שמתייחס לזכות השימוש שנותרה בידי הקבוצה. בהתאם, הקבוצה מכירה רק בסכום של רווח או הפסד כלשהו המתייחס לזכויות שהועברו.

במקרים בהם העברת הנכס אינה מקיימת את ההוראות לטיפול כמכירה בהתאם ל- IFRS 15, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס שהועבר ומכירה בהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IFRS 9, בסכום השווה לתקבולים שהועברו.

נכסים המוחכרים על ידי הקבוצה

חכירות שבהן הקבוצה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית או מימונית. הסיווג של חכירה כמימונית או תפעולית תלוי במהות העסקה ומבוצע במועד ההתקשרות בחכירה ומועדר מחדש רק אם יש תיקון בתנאי החכירה. שינויים באומדנים כגון אורך חייו הכלכליים של הנכס או ערך השייר, או שינויים בנסיבות, אינם גורמים לסיווג חדש של החכירה.

במקרים בהם הסדר מכיל רכיבים שמהווים חכירה ורכיבים שאינם מהווים חכירה, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 15 לצורך הקצאת התמורה בחוזה לרכיביו השונים.

א. חכירות מימוניות

חכירות מסווגות כחכירות מימוניות אם הן מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס המוחכר. במועד ההכרה לראשונה, מוצגים הנכסים המוחזקים בחכירה מימונית כחייבים בסכום השווה להשקעה נטו בחכירה. היוון תשלומי החכירה נעשה על ידי שימוש בשיעור ההיוון הגלום בחכירה.
כאשר הקבוצה מחכירה נכסים בחכירת משנה, אם שיעור ההיוון הגלום בחכירת המשנה אינו ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה משתמשת בשיעור ההיוון המשמש לחכירה הראשית, המותאם בגין עלויות ישירות ראשוניות הקשורות לחכירת המשנה.

עלויות ישירות ראשוניות נכללות במדידה לראשונה של החייבים ומקטינות את סכום ההכנסה המוכרת על פני תקופת החכירה .

במועד התחילה, תשלומי החכירה הנכללים במדידה של ההשקעה נטו בחכירה כוללים תשלומים קבועים בניכוי תמריצי חכירה כלשהם העומדים לתשלום, תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, ערבויות כלשהן לערך שייר המסופקות למחכיר, מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו וכן תשלומי קנסות לביטול החכירה.
בתקופות עוקבות, הקבוצה מכירה בהכנסות מימון על פני תקופת החכירה. כמו כן, הקבוצה מקצה את תשלומי החכירה כנגד יתרת החייבים בגין החכירה המימונית וכנגד הכנסות המימון בתקופה.

הקבוצה מיישמת את דרישות הגריעה וירידת ערך בהתאם ל- IFRS 9 בגין יתרת החייבים בחכירה. בנוסף לכך, הקבוצה סוקרת את אומדני ערכי השייר שאינם מובטחים. באם חלה ירידה באומדן ערך השייר שאינו מובטח, הקבוצה מעדכנת את הקצאת ההכנסה על פני תקופת החכירה, ומכירה באופן מידי בירידה בהתייחס לסכומים שנצברו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. חכירות (המשך)

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019 (המשך)

ב. חכירה תפעולית

חכירות שאינן מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס מסווגות כחכירות תפעוליות.
הקבוצה מכירה בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה .

עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2019

קביעה אם הסדר מכיל חכירה
בתחילת ההסדר או בעת בחינתו מחדש, הקבוצה קובעת אם הסדר הוא חכירה או אם הוא מכיל חכירה. הסדר הוא חכירה או מכיל חכירה אם מתקיימים שני התנאים הבאים:
- קיום ההסדר תלוי בשימוש בנכס או בנכסים ספציפיים; וכן
- ההסדר מכיל זכות לשימוש בנכס.

תשלומים ותמורה אחרת שנדרשים לפי ההסדר מופרדים בתחילת ההסדר או בעת הבחינה מחדש לתשלומים עבור החכירה ולרכיבים אחרים על בסיס השווי ההוגן היחסי שלהם.

לגבי חכירה מימונית, אם אין זה מעשי להפריד את התשלומים באופן מהימן הקבוצה מכירה בנכס ובהתחייבות בסכום השווה לשווי ההוגן של נכס הבסיס. בתקופות עוקבות ההתחייבות מופחתת עם ביצוע התשלומים ומוכרת הוצאת מימון גלומה בגין ההתחייבות תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתית של הרוכש.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממינהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים, בהן נושאת הקבוצה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים ומוכרת התחייבות בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים.

במדידת ההתחייבות בגין חכירת קרקעות בחכירה לא מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל, הוונו תשלומי החכירה המינימאליים העתידיים בשיעור ריבית ריאלית של 5% בהתבסס על ריבית ההיוון ששימשה את מנהל מקרקעי ישראל במועד ההתקשרות בחכירה. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתייחסים מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משוויה ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות, כאשר הנכסים החכורים אינם מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה. זאת, פרט לחכירות תפעוליות של נכסי נדל"ן אשר הקבוצה בחרה לסווג כנדל"ן להשקעה. במקרים אלו נכסי הנדל"ן להשקעה מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לפי שווים ההוגן, כאשר במועד ההכרה לראשונה החכירה מטופלת כחכירה מימונית.

דמי חכירה ששולמו מראש למנהל מקרקעי ישראל, בגין חכירות של קרקעות המסווגות כחכירות תפעוליות, מוצגים בדוח על המצב הכספי כהוצאות מראש ונזקפים לדוח רווח והפסד לאורך תקופת החכירה. תקופת החכירה מביאה בחשבון אופציה להארכת תקופת החכירה, במידה ובמועד ההתקשרות בחכירה היה וודאי באופן סביר שהאופציה תמומש.

בחכירה של קרקע ומבנים, מרכיבי הקרקע והמבנים נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. חכירות (המשך)

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019 (המשך)

תשלומי חכירה

תשלומים במסגרת חכירה תפעולית, למעט דמי חכירה מותנים, נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר , לאורך תקופת החכירה. תמריצי חכירה שנתקבלו מוכרים כחלק נפרד מסך כל הוצאות החכירה לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה. תשלומי חכירה מינימאליים המשולמים במסגרת חכירה תפעולית, נזקפים עם התהוותם לרווח והפסד.

תשלומי חכירה מינימאליים, המשולמים במסגרת חכירה מימונית, נחלקים בין הוצאות המימון לבין הפחתת יתרת ההתחייבות. הוצאת המימון מוקצית לכל תקופה מתקופת החכירה, כך שמתקבל שיעור ריבית תקופתית קבוע על היתרה הנותרת של ההתחייבות. תשלומי החכירה המינימאליים מתעדכנים, בגין דמי חכירה מותנים, כאשר ההתניה מתבררת.

יט. הוצאות עיבוד מראש

הוצאות העיבוד הן כלל ההוצאות המתהוות משלב הנטיעה על מנת להביא את הפרי לכדי קטיף, לצורך אריזה ושיווק. מאחר וחלק מההוצאות מתהוות בתקופות הקודמות לתקופה בה הוא משווק, מכירה הקבוצה בנכס הוצאות עיבוד מראש, אשר מופחת לפי קצב התקדמות הקטיף.

כ. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה.

באור 4 - קביעת שווי הוגן

א. נדל"ן להשקעה

ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק. שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע ההערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים. ראה גם ביאור 3.ד.9 להלן.

ב. מכשירים נגזרים

השווי ההוגן של חוזי אקדמה (Forward) ואופציות על מטבע חוץ, נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בשיעור ריבית מתאים, ואילו עבור אופציות השווי נקבע בהתאם למודל Black & Scholes.
למידע נוסף ראה באור 24 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - מטעים

א. ההרכב:

	אלפי ש"ח
עלות	
יתרה ליום 1 בינואר 2018	123,131
תוספות	9,216
גריעות	(5,994)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	126,353
העברה לנכסי זכות שימוש IFRS16	**(126,353)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**-**
פחת שנצבר	
יתרה ליום 1 בינואר 2018	17,525
פחת לשנה	4,157
גריעות	(1,064)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	20,618
העברה לנכסי זכות שימוש IFRS16	**(20,618)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**-**
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	**-**
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018	105,735

באור 6 - בתי אריזה

ההרכב:

	קרקע ומבנים אלפי ש"ח	מתקני אריזה אלפי ש"ח	מכלים לפרי אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר 2018	98,278	186,302	16,007	300,587
תוספות	2,853	15,340	-	18,193
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	101,131	201,642	16,007	318,780
תוספות	**3,006**	**7,474**	**131**	**10,611**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**104,137**	**209,116**	**16,138**	**329,391**
פחת שנצבר				
יתרה ליום 1 בינואר 2018	61,652	156,488	13,856	231,996
פחת לשנה	1,363	**5,299	1,038	7,700
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	63,015	161,787	14,894	239,696
פחת לשנה	**1,420**	***9,012**	**367**	**10,799**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**64,435**	**170,799**	**15,261**	**250,495**
סיווג לנכס מוחזק לנטישה		**(1,236)**		**(1,236)**
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	**39,702**	**37,081**	**877**	**77,660**
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018	38,116	*39,855	1,113	79,084

* בהתאם להחלטת הנהלת החברה, בית האריזה לימנת צפוי להיסגר במהלך הרבעון השני של שנת 2020. בהתאם לכך בוצעה האצת פחת בגין הנכסים שהקבוצה צופה כי לא תוכל למכור או לעשות בהם שימוש בבתי אריזה אחרים והוא סווגו כנכס מוחזק לנטישה.

**תיקון לא מהותי של מספרי השוואה. ראה ביאור 2.ח.2 לעיל.

באור 7 - מבנים מסחריים

ההרכב:

	קרקע ומבנים אלפי ש"ח	בתי קירור אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2018	10,260	167,025	177,285
תוספות	422	9,617	10,039
גריעות	-	(1)	(1)
השפעת שינויים בשערי חליפין	-	636	636
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	10,682	177,277	187,959
תוספות	**21**	**7,102**	**7,123**
השפעת שינויים בשערי חליפין	**-**	**(1,551)**	**(1,551)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**10,703**	**182,828**	**193,531**
פחת שנצבר			
יתרה ליום 1 בינואר 2018	8,482	108,523	117,005
פחת לשנה	126	7,372	7,498
השפעת שינויים בשערי חליפין	-	304	304
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	8,608	116,199	124,807
פחת לשנה	**144**	**7,255**	**7,399**
השפעת שינויים בשערי חליפין	**-**	**(684)**	**(684)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**8,752**	**122,770**	**131,522**
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	**1,951**	**60,058**	**62,009**
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018	2,074	61,078	63,152

באור 8 - רכוש קבוע אחר

ההרכב:

	מתקני השקיה אלפי ש"ח	כלי רכב, מכונות חקלאיות וציוד אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר 2018	116,281	7,565	33,314	157,160
תוספות	1,218	442	2,365	4,025
גריעות	-	(18)	(258)	(276)
השפעת שינויים בשערי חליפין	-	6	1	7
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	117,499	7,995	35,422	160,916
תוספות	**597**	**417**	**2,355**	**3,369**
גריעות	**-**	**(297)**	**(297)**	**(594)**
השפעת שינויים בשערי חליפין	**-**	**(40)**	**(3)**	**(43)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**118,096**	**8,075**	**37,477**	**163,648**
פחת שנצבר				
יתרה ליום 1 בינואר 2018	94,617	7,162	30,870	132,649
פחת לשנה	1,993	249	826	3,068
גריעת פחת	-	(6)	(258)	(264)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	96,610	7,405	31,438	135,453
פחת לשנה	**1,770**	**267**	**866**	**2,903**
גריעת פחת	**-**	**(297)**	**(297)**	**(594)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**98,380**	**7,375**	**32,007**	**137,762**
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	**19,716**	**700**	**5,470**	**25,886**
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018	20,889	590	3,984	25,463

באור 9 - נדל"ן להשקעה

א. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה במהלך השנה:

	מבנים להשכרה	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**93,100**	62,350
השקעות	**-**	13,309
שינויים בשווי הוגן *	**27,159**	17,441
מימוש נדל"ן להשקעה**	**(107,459)**	-
יתרה ליום 31 בדצמבר	**12,800**	93,100

* השינויים נרשמו בדוח רווח והפסד בסעיף שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה.

** בתקופת הדוח ביצעה פרי אור בע"מ, חברה בת המוחזקת בבעלות מלאה של החברה, הליך של הזמנה להציע הצעות, למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין המצויים במועצה האזורית גדרות, הידועים גם כחלקה 2 בגוש 4663 בשטח כולל של 38.727 דונם ביעוד תעסוקה הכולל מבנה בשטח 10,400 מ"ר ("הנכס" ו- "ההליך" בהתאמה). במועד שנקבע לכך על פי מסמכי ההליך, הוגשו מספר הצעות מחברות מובילות וידועות בתחום הנדל"ן בישראל. לאחר ישיבת התמחרות בקשר עם מכירת הנכס, ביום 18 בספטמבר 2019 חברת גב ים לקרקעות בע"מ, אשר החברה לנכסים ובנין בע"מ, דאז בעלת השליטה בחברה, הינה בעלת עניין בה (ראה גם באור 1.ב.(1), הוכרזה כזוכה בהליך, בתמורה לסך כולל של כ- 107 מיליון ש"ח. סך של כ- 30% מהתמורה שולם לפרי אור בע"מ ביום זה והופקד בחשבון נאמנות.
מאחר והתנאים המתלים הושלמו רק ביום 18 בנובמבר 2019, בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 סווג הנכס כנדל"ן להשקעה המוחזק למכירה. שוויו ההוגן של הנכס ליום זה נקבע על בסיס מחיר העסקה, מאחר והעסקה בוצעה במחיר המייצג שווי הוגן.
העסקה אושרה ביום 22 בספטמבר 2019 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון של החברה וביום 29 באוקטובר 2019 על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, כעסקת בעל שליטה. ביום 18 בנובמבר 2019 הושלמו התנאים המתלים, ובהתאם לכך הושלמה העברת מלוא התמורה בגין העסקה והועברה הבעלות הפיזית והמשפטית על הנכס לידי הקונה. כמו כן, במועד זה הופשרו הכספים מחשבון הנאמנות לחשבונה של פרי אור בע"מ. בגין עסקת המכירה נרשמה עליית ערך של נדל"ן להשקעה, לפני מס, בסך של כ- 27,159 אלפי ש"ח. בניכוי הוצאות עסקה ואחרות, הרווח ברוטו שנרשם הסתכם לסך של כ- 26,916 אלפי ש"ח.

ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר:

	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	**3,167**	5,138	6,030
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות	**778**	1,212	1,347

ג. הרכב הנכסים

מבנה בצריפין סמוך למחסני הסוכנות ובי"ח אסף הרופא, אשר ערכו בספרים ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 הינו 12,800 אלפי ש"ח.
הנכס חכור בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל עד לשנת 2060 ללא זכות הארכה.

ד. קביעת שווי הוגן

היררכיית שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה באור 4 בדבר קביעת שווי הוגן.

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	רמה 3	רמה 3
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נדל"ן להשקעה	**12,800**	93,100

באור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן (המשך)

(2) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

סוג הנכס	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן
נכס להשכרה למטרת מסחר/מגורים, באזור צריפין	בגין הנכס בצריפין – הערכת השווי בוצעה בגישת היוון ההכנסות לפי דמי שכירות צפויים בנכס כזה וחישוב דחיה לקבלתם. מודל היוון ההכנסות מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הנובע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו במצבו המשפטי של הנכס, מצבו התכנוני והרישוי, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, יתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. לא קיימת אופציה להארכת תקופת ההסכם.	• שווי שוק של תשלומי שכירות מבוסס על תשלומי שכירות בפועל ופוטנציאלים וכן על השוואה לעסקאות דומות בסביבה וסקרי שוק של אזורים דומים. • שיעור התשואה על נדל"ן להשקעה מבוסס על השוואה לעסקאות דומות ופרסומים מקצועיים. • שיעור ההיוון לשטח הבנוי הוא 8.2% (2018 -8.5%-7%) ולשטח קרקע תפוסה 5%. • הפחתת השקעות צפויות בנכס.	אומדן השווי ההוגן יגדל אם: • שווי שוק הקרקעות למ"ר יגדל. • שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל. • שיעור התשואה יקטן. - לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה.

באור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן (המשך)

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי שנה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו.
בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות שווי פנימיות על ידי הקבוצה תוך שימוש במתודולוגיה דומה, במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי הנכס. כל הערכות השווי מועברות לעיון הנהלת החברה ומוצגות לועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.

(4) נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ברמה 3

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס לנכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהירכיית השווי ההוגן:

	קרקעות פנויות	נכסים להשכרה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2019	26,080	67,020	93,100
נכסים שמומשו	**(26,080)**	**(54,220)**	**(80,300)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**-**	**12,800**	**12,800**

	קרקעות פנויות	נכסים להשכרה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2018	13,468	*90,541	104,009
נכסים שמומשו	-	(41,659)	(41,659)
שינויים אחרים	4,553	8,756	13,309
סך הכל הרווחים שהוכרו ברווח והפסד			
שינויים בשווי הוגן (שלא מומשו)	8,059	9,382	17,441
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	26,080	67,020	93,100

* כולל נדל"ן להשקעה שהוחזק למכירה בסך 41,659 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2017.

באור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן (המשך)

(5) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ברמה 3

ביחס למדידות שווי הוגן לרמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן, שינוי אפשרי וסביר בנתון לא נצפה אחד או יותר, היה מגדיל (מקטין) את הרווח וההפסד ואת ההון כדלקמן:

- ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון ועלייה של 5% בדמי השכירות תביא לעליית ערך בסך 0.9 מיליון ש"ח ולעלייה ברווח ובהון בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח (2018 - שינויים זהים יביאו לעליית ערך בסך 4.4 מיליון ש"ח ולעלייה ברווח ובהון בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח).
- עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון וירידה של 5% בדמי השכירות תביא לירידת ערך בסך 0.8 מיליון ש"ח ולירידה ברווח ובהון בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח (2018 - שינויים זהים יביאו לירידת ערך בסך 4.1 מיליון ש"ח ולירידה ברווח ובהון בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח).

באור 10 - הוצאות נדחות

	הוצאות נדחות אחרות	השקעות במטעי אחזקה	נטיעת כרם	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר 2018	23,161	191,017	6,998	221,176
תוספות	873	8,574	-	9,447
גריעות	-	(706)	-	(706)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	24,034	198,885	6,998	229,917
תוספות	**162**	**7,600**	**-**	**7,762**
גריעות	**(1,648)**	**(2,092)**	**(6,998)**	**(10,738)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**22,548**	**204,393**	**-**	**226,941**
הפחתות והפסדים מירידת ערך				
יתרה ליום 1 בינואר 2018	15,267	78,801	4,723	98,791
הפחתה לשנה	2,203	11,926	350	14,479
גריעות	-	(414)	-	(414)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	17,470	90,313	5,073	112,856
הפחתה לשנה	**1,302**	**12,139**	**321**	**13,762**
גריעות	**-**	**(948)**	**(5,394)**	**(6,342)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**18,772**	**101,504**	**-**	**120,276**
יתרה מופחתת				
ליום 31 בדצמבר 2019	**3,776**	**102,889**	**-**	**106,665**
ליום 31 בדצמבר 2018	6,564	108,572	1,925	117,061

באור 11 - נכסים בלתי מוחשיים

א. תנועה בערך בספרים:

	מוניטין	קשרי לקוחות	תוכנה	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר 2018	36,071	27,600	14,057	77,728
תוספות	-	-	433	433
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	36,071	27,600	14,490	78,161
תוספות	**-**	**-**	**392**	**392**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**36,071**	**27,600**	**14,882**	**78,553**
הפחתות והפסדים מירידת ערך				
יתרה ליום 1 בינואר 2018	-	22,702	13,207	35,909
הפחתה לשנה	-	1,379	349	1,728
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	-	24,081	13,556	37,637
הפחתה לשנה	**-**	**1,380**	**381**	**1,761**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**-**	**25,461**	**13,937**	**39,398**
יתרה מופחתת				
ליום 31 בדצמבר 2019	**36,071**	**2,139**	**945**	**39,155**
ליום 31 בדצמבר 2018	36,071	3,519	934	40,524

ב. הפחתות

הפחתות שוטפות של קשרי לקוחות מוכרות בסעיף עלות המכר.
הפחתות שוטפות של תוכנה מוכרות בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.
ראה סעיף 3.ה.3 בדבר שיעורי הפחת של נכסים בלתי מוחשיים.

ג. בדיקת ירידת ערך ליחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין

הערך בספרים של המוניטין שיוחס לאריזה ושיווק תוצרת חקלאית הינו כלהלן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אריזה ושיווק תוצרת חקלאית	**36,071**	36,071

באור 11 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ג. בדיקת ירידת ערך ליחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין (המשך)

הסכום בר ההשבה (שווי שימוש) נקבע לפי היוון תזרימי המזומנים העתידיים שינבעו מהשימוש המתמשך ביחידה מניבת המזומנים, והתבסס על ההנחות הבאות:

- תזרים המזומנים נאמד בהתבסס על תוצאות הפעילות בפועל, על תקציב 2020 ועל הנחות נוספות. התזרים נאמד לתקופה של חמש שנים ובסיומה הוערך ערך שייר (TERMINAL VALUE) בהסתמך על הנחת צמיחת תזרים המזומנים בטווח הארוך.
- ההכנסות לשנת 2020 נאמדו בסכום של כ- 1,200 מיליוני ש"ח (הכנסות לשנת 2019 נאמדו ב- 1,103 מליוני ש"ח). ביתר השנים הונחה הכנסה נורמטיבית בסך כ- 1,214-1,258 מיליוני ש"ח (2018: כ- 1,115-1,153).
- בקביעת הסכום בר ההשבה של היחידה נלקח שיעור היוון לפני מס של כ- 10.85% (2018: 10.85%). אומדן שיעור ההיוון נעשה בהסתמך על קיבולת מינוף בשיעור כ- 40% וריבית חוב כ- 3.5%-4.5% (2018: 3.5%-4.5%) וריבית הון של 12.3% (2018: 12.3%).
- ערך השייר נאמד בהתבסס על צמיחת תזרים המזומנים בשיעור של 1.5% לשנה, אשר אינו עולה על שיעור הצמיחה הממוצע ארוך הטווח בענף (2018: 1.5%).
- הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים גבוה מהערך הפנקסני של היחידה מניבת תזרימי המזומנים (לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018).

באור 12 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

עסקאות משותפות

1. מידע תמציתי בדבר עסקאות משותפות מהותיות

(א) מידע כללי

	המיקום העיקרי של העסק	מהות היחסים
מרים שוהם בע"מ	ישראל	אריזה ושיווק של מוצרים משלימים למוצרי החברה
גן פלח ש.מ.	ישראל	התקשרויות ארוכות טווח להספקת פרי למערכי האריזה והשיווק של החברה

באור 12 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

עסקאות משותפות (המשך)

1. מידע תמציתי בדבר עסקאות משותפות מהותיות (המשך)

(ב) מידע מתומצת על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	שיעור זכויות הבעלות/ השתתפות ברווחים		נכסים שוטפים(1)		נכסים לא שוטפים		התחייבויות שוטפות(2)		התחייבויות לא שוטפות		סה"כ נכסים נטו 100%		חלק החברה בנכסים נטו		התאמות אחרות		ערך בספרים של ההשקעה	
באלפי ש"ח	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
מרים שוהם בע"מ	**50%**	50%	**104,659**	111,118	**80,978**	65,901	**18,653**	24,239	**3,614**	2,514	**163,370**	150,266	**81,685**	75,133	**(3,448)**	(2,573)	**78,237**	72,560
גן פלח ש.מ.	**49.49%**	49.49%	**12,945**	15,356	**89,668**	71,115	**57,070**	52,772	**19,558**	170	**25,985**	33,531	**12,860**	16,594	**6,760**	7,436	**19,620**	24,030

מרים שוהם בע"מ

(1) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים בסך של 41,982 אלפי ש"ח (2018 : 46,186 אלפי ש"ח)
(2) מתוכם התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות) בסך של 135 אלפי ש"ח (2018 : 581 אלפי ש"ח)

גן פלח ש.מ.

(1) מתוכם מזומנים ושווי מזומנים בסך של 5 אלפי ש"ח (2018 : 2 אלפי ש"ח)
(2) מתוכם התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות) בסך של 51,029 אלפי ש"ח (2018 : 48,939 אלפי ש"ח)

באור 12 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

עסקאות משותפות (המשך)

1. מידע תמציתי בדבר עסקאות משותפות מהותיות (המשך)

(ג) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

	הכנסות			רווח (הפסד)מפעילויות			רווח (הפסד) כולל אחר			סך רווח (הפסד) כולל (1)(2)(3)(4)			חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל			התאמות אחרות			חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל שהוצג בספרים		
באלפי ש"ח	**2019**	**2018**	**2017**	**2019**	**2018**	**2017**	**2019**	**2018**	**2018**	**2019**	**2018**	**2017**	**2019**	**2018**	**2017**	**2019**	**2018**	**2017**	**2019**	**2018**	**2017**
מרים שוהם בע"מ	**203,640**	202,807	201,662	**19,747**	23,157	25,618	**-**	-	-	**19,747**	23,157	25,618	**9,874**	11,579	12,809	**(1,197)**	(1,359)	(1,878)	**8,677**	10,220	10,931
גן פלח ש.מ.	**29,707**	31,903	31,750	**(11,641)**	(9,206)	(8,538)	**(5)**	5	2	**(11,646)**	(9,201)	(8,536)	**(5,764)**	(4,554)	(4,224)	**(3,090)**	(3,015)	(2,338)	**(8,854)**	(7,569)	(6,562)

מרים שוהם בע"מ

(1) מתוכו פחת והפחתות בסך של 7,720 אלפי ש"ח (2018: 7,387 אלפי ש"ח, 2017: 7,053 אלפי ש"ח).
(2) מתוכו הכנסות ריבית בסך של 2,438 אלפי ש"ח (2018: 2,180 אלפי ש"ח, 2017: 1,985 אלפי ש"ח).
(3) מתוכו הוצאות ריבית בסך של 3,380אלפי ש"ח (2018: 93 אלפי ש"ח, 2017: 1,385 אלפי ש"ח)
(4) מתוכו הכנסות (הוצאות) מיסים של הכנסה בסך של (1,659) אלפי ש"ח, (2018: (1,911) אלפי ש"ח, 2017: 301 אלפי ש"ח).

גן פלח ש.מ.

(1) מתוכו פחת והפחתות בסך של 7,073 אלפי ש"ח (2018: 4,087 אלפי ש"ח, 2017: 3,813 אלפי ש"ח).
(2) מתוכו הכנסות ריבית בסך של 1,423 אלפי ש"ח (2018: 1 אלפי ש"ח, 2017: 29 אלפי ש"ח).
(3) מתוכו הוצאות ריבית בסך של 2,666 אלפי ש"ח (2018: 1,278 אלפי ש"ח, 2017: 1,200 אלפי ש"ח).

באור 12 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

עסקאות משותפות (המשך)

2. עסקאות משותפות שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה

באלפי ש"ח	ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר			חלק הקבוצה ברווח (הפסד)			חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר			חלק הקבוצה בסך רווח (הפסד) כולל		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017;
חברות מוחזקות אחרות	**2,022**	1,672	424	**553**	1,653	(3,353)	**(4)**	3	(6)	**549**	1,656	(3,359)

3. פרטים בדבר דיבידנדים שהתקבלו מעסקאות משותפות מהותיות

באלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	**2018**	**2017**
מרים שוהם בע"מ	**3,000**	3,000	3,000

4. פרטים בדבר ערבויות שניתנו לעסקאות משותפות

החברה ערבה לבנקים להלוואות שנתנו לעסקאות משותפות בסך כולל של 25,500 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 סך 24,470 אלפי ש"ח).למידע נוסף באשר לערבויות, ראה באור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

5. צירוף דוחות כספיים

הקבוצה מצרפת לדוחות כספיים אלה את הדוחות הכספיים של מרים שוהם בע"מ וגן פלח ש.מ. שהינן עסקות משותפות.

א. גן פלח ש.מ הינה שותפות שהוקמה במסגרת הסכם שנחתם בין גן שמואל מזון בע"מ ובין פלח חברה לעיבוד פרדסים בע"מ.השותפות עוסקת בעיבוד פרדסים ובמכירת הפרי לצדדים קשורים – פרי לשיווק באמצעות מהדרין תנופורט יצוא ש.מ, שהיא ישות מאוחדת בשרשור, ופרי לתעשיה באמצעות גן שמואל בע"מ. גן פלח ש.מ. מוחזקת על ידי הקבוצה בשיעור של כ- 49.49% ועונה להגדרת הסדר משותף מסוג עסקה משותפת.

ב. מרים שוהם בע"מ הינה מפעל תעשייתי העוסק בהשבחת פירות מסוגים שונים באמצעות קווי מיכון מתקדמים ועיקר פעילותה מתמקד בייצוא לטובת השוק העולמי. לפיכך, יש לה מערכת גומלין עם הקבוצה בשיווק ואריזה של הפרי. מרים שוהם בע"מ מוחזקת על ידי הקבוצה בשיעור של כ- 50% ועונה להגדרת הסדר משותף מסוג עסקה משותפת.

באור 13א' - יתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

	2019	2018
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
חכירות משנה	**4,321**	-
מימון נטיעות לפרדסנים (1)(2)	**96,267**	112,985
בניכוי הפרשה לירידת ערך מימון נטיעות לפרדסנים	**(2,868)**	(2,868)
	97,720	110,117

(1) חברות מאוחדות התקשרו במיזמים משותפים, עם מספר גורמים התיישבותיים, בעלי זכויות בקרקע ובמים, לליווי מימוני של נטיעת מטעים המהווה מקדמה בגין רכישת פרי, על שטח כולל של כ - 10,000 דונם, באזור הנגב הצפוני ובגליל העליון לתקופות של בין 15 ל- 18 שנים. על פי תנאי ההתקשרויות תפרע המקדמה, שהעניקה החברה מתוך זיכויי פרי עתידיים מהמטעים.

(2) במספר קטן של מיזמים, משתתפים במימון גורמים נוספים, אשר להם הסכם עם הקבוצה, אך הם אינם צד להסכם עם הפרדסן. לפיכך, מוצגת היתרה שנתקבלה מהם במסגרת התחייבויות אחרות לזמן ארוך.

באור 13ב' - הלוואות לזמן ארוך

ההרכב:

	2019	2018
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
מגדלים שונים ואחרים (1)	**26,736**	27,663
בניכוי חלות שוטפת (במסגרת חייבים ויתרות חובה)	**(7,439)**	(6,629)
	19,297	21,034

(1) בעיקר בגין מיזמים לליווי מימוני של הקמת בתי אריזה לירקות שורש.

(2) פרוט זמני פרעון:

	2019	2018
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
חלויות שוטפות	**7,439**	6,629
שנה שניה	**5,059**	6,711
שנה שלישית	**3,370**	2,756
שנה רביעית	**3,270**	2,284
שנה חמישית ואילך	**7,598**	9,283
	26,736	27,663
בניכוי חלויות שוטפות	**(7,439)**	(6,629)
	19,297	21,034

באור 14 - מלאי

	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח
מלאי פרי	**126,037**	125,866
מלאי חומרי אריזה	**8,961**	9,682
מלאי חומרי הדברה	**2,473**	2,701
	137,471	138,249

באור 15 - לקוחות

	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח
לקוחות קוני פרי	**65,902**	74,625
לקוחות אחרים	**27,565**	33,393
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים	**-**	(40)
	93,467	107,978

(1) לענין גיול לקוחות, ראה באור 24א.(2).

(2) פקטורינג לקוחות -
הקבוצה התקשרה ביום 21 בספטמבר 2014 בהסכם עם תאגיד בנקאי למכירת חובות לקוחות (פקטורינג). בהתאם להסכם המחתה החברה בהמחאה מוחלטת על דרך המכר חובות לקוחות בסכום כולל של כ- 113 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2019 (31 בדצמבר 2018: 124 מליוני ש"ח). בתמורה להמחאת החוב העביר התאגיד הבנקאי לקבוצה מקדמה בשיעור של כ - 85% מהחובות המומחים.
תזרימי המזומנים בגין הלקוחות המומחים הנגבים בפועל על ידי הקבוצה, מוחזקים עבור הבנק בנאמנות והעברתם לבנק הינה ללא עיכוב מהותי.
חובות הלקוחות אשר הומחו לתאגיד הבנקאי תמורת המקדמה (85%) נגרעו במלואם שכן הקבוצה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות ולא נותרו בידיה באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על חובות הלקוחות, וכן לא נשמרה בידי הישות השליטה על הנכסים המועברים.

יתרת הלקוחות אשר הומחו בסך 16,057 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2018: 18,081 אלפי ש"ח) בגין עסקת פקטורינג סווגו כלקוחות אחרים.
בדבר מזומנים מוגבלים בגין עסקאות הפקטורינג, ראה באור 16, חייבים ויתרות חובה, ובדבר זכאים בגין פקטורינג, ראה באור 21, זכאים ויתרות זכות.

באור 16 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח
הוצאות מראש	**45,184**	33,629
חברות מוחזקות	**3,981**	2,967
פרדסנים	**30,193**	*34,325
מוסדות	**7,330**	13,966
הלוואות הון חוזר	**24,777**	28,006
מקדמות לספקים	**8,424**	4,417
חלות שוטפת של הלוואות	**7,439**	6,629
מזומנים מוגבלים בגין עסקאות פקטורינג	**8,632**	11,877
חייבים בגין עסקאות נדל"ן	**43,043**	41,063
הכנסות לקבל	**4,346**	3,732
פקדון אריזות	**6,799**	6,461
פקדונות בנאמנות	**5,775**	*5,465
חייבים שונים	**2,655**	*3,650
	198,578	196,187

חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי, סיכוני ריבית ולסיכוני מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת ללקוחות וחייבים אחרים מפורטת בבאור 24 בדבר מכשירים פיננסיים, בבאור 21 בדבר זכאים ויתרות זכות ובבאור 31 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

* סווג מחדש.

באור 17 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרות בבנקים	**142,821**	79,914
	142,821	79,914

לעניין חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי, שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים, ראה באור 24 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 18 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני שירותים אחרים

התחייבויות שוטפות

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות לזמן קצר	**93,943**	55,900
חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים (ראה באור 18.ג.3)	**158,750**	153,517
חלויות שוטפות מנותני אשראי אחרים	**137,633**	186,370
	296,383	339,887
סך התחייבויות שוטפות	**390,326**	395,787

התחייבויות שאינן שוטפות

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות מבנקים	**1,054**	1,579
הלוואות לזמן ארוך מאחרים	**27,353**	46,414
סך התחייבויות לזמן ארוך	**28,407**	47,993
בניכוי חלויות שוטפות	**(20,332)**	(19,532)
סך התחייבויות שאינן שוטפות	**8,075**	28,461

לעניין שיעורי ריבית ותנאי הצמדה, ראה באור 24 מכשירים פיננסיים.

באור 18 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות מהותיות

	זהות הלווה	סוג	מועד נטילת האשראי	סכום האשראי המקורי	בסיס הצמדה	שיעור הריבית	מועד תשלום הקרן	תנאים מהותיים נוספים	ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2018	
				אלפי ש"ח					ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים
									באלפי ש"ח			
1.	החברה	הלוואה	6.10.2013	120,000	מדד	4.4%	2014-2020 החזר שנתי	ראה באור 18ג'	**19,277**	**19,352**	37,794	37,828
								בניכוי חלויות שוטפות		**(19,352)**		(18,534)
								סה"כ הלוואה במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות		**-**		19,294
2.	החברה	הלוואה	6.2.2017	140,000	-	5.4%	2018-2026	ראה באור 18ג'	**93,926**	**93,926**	126,000	126,000
								בניכוי חלויות שוטפות		**(93,926)**		(126,000)
								סה"כ הלוואה במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות		**-**		-

באור 18 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות

1. הלוואה 1

ההון העצמי המוחשי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (שנתיים או רבעוניים) לא יפחת מסך של 300 מיליוני ש"ח. ירידת ההון המוחשי (שלא כתוצאה מחלוקת דיבידנד) בסכום הנמוך מבין 2.5% מסך המאזן (המאוחד) של החברה או 25 מיליוני ש"ח, בתקופה שעד לתום הרבעון השלישי 2017 או שאירעה לאחר מכן אך תוקנה לאחר שני רבעונים - לא תחשב הפרה.
יחס ההון המוחשי לסך המאזן, בהתאם לדוחות הכספיים (שנתיים או רבעוניים) לא יפחת מ-25%. ירידת יחס ההון שלא כתוצאה מחלוקת דיבידנד) לכדי 23.5%, בתקופה שעד לתום הרבעון השלישי 2017 או שאירעה לאחר מכן אך תוקנה לאחר שני רבעונים – לא תחשב הפרה.
בהתאם לדוחות הכספיים (שנתיים או רבעוניים), היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה ל- EBITDA השנתית לא יעלה על היחסים של 6.5 לרבעון הראשון ו-6 לרבעון ה-3 של כל שנה.
בהתאם להוראות ההסכם, סטייה בשיעור של עד 0.5% ביחס הנדרש לכל תקופה, אשר תימשך עד שני רבעונים רצופים, לא תיחשב כהפרה, לא תתוקן הסטייה לאחר שני רבעונים כאמור, תגדל הריבית שיעור של 0.25% לשנה ותחול החל מהיום הראשון של הרבעון השלישי להפרה וכל עוד ההפרה לא תוקנה. לאחר מכן עליית שיעור הריבית ל- 4.4%.
למלווה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים עילות הקבועות בהסכם.
במסגרת תיקון להסכם שנחתם ביום 22 באוגוסט 2016, החברה התחייבה כי (1) לא יבוצעו השקעות בהיקף (מצטבר) העולה על הפחת השנתי, המסתכם בכ- 35 מיליון ש"ח בשנה; (ב) תבוצע הגנה על לפחות 50% מהחשיפה המטבעית שלה; (ג) לא יחולק דיבידנד (כמשמעותו בהסכם המימון) כל עוד החברה אינה עומדת בהתניות הפיננסיות המקוריות שנקבעו בהסכם המימון; (ד) עליית שיעור הריבית ל- 4.4%, ו-(ה) החברה תדווח לממנים על שינויים מסוימים בהיקף מסגרות האשראי.

2. הלוואה 2

ההון המוחשי של החברה לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. יחס ההון המוחשי לסך המאזן המוחשי לא יפחת מ-25%.
היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה ל- EBITDA ל-4 רבעונים קודמים לא יעלה על יחס של 5 ליום 31 במרס 2019 ויחס של 5.5 ליום 30 בספטמבר 2019 וכן לא יעלה על יחס של 5 ליום 31 במרס 2020 וליום 30 בספטמבר 2020.

למלווה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים עילות הקבועות בהסכם, לרבות במקרה של שינוי שליטה בחברה, וזכות לריבית פיגורים.
חלוקת דיבידנד ופירעון הלוואות בעלים, תעשה רק בכפוף לעמידת החברה באמות המידה הפיננסיות.
החברה התחייבה בהתחייבויות עיקריות נוספות, ובכללו מגבלות מסוימות על העמדת הלוואות וערבויות, פקטורינג, שמירה על הגנות מטבע, מגבלות על עסקאות עם צדדים קשורים ומגבלות על שינויי מבנה ושליטה, והכל בתנאים שהוסכמו.

3. הפרה של אמות מידה פיננסיות ואחרות

בחודש דצמבר 2019 חולקו מניות החברה כדיבידנד בעין על ידי החברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין"), אשר עם השלמתה החברה הפכה להיות חברה ללא בעל שליטה. כתוצאה משינוי השליטה בחברה, נוכח קובננט השליטה עם מלווים מסוימים והוראות ה- cross default בהסכמי המימון של החברה עם מלווים נוספים, מוקנית לכלל המלווים שבנידון הזכות להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואות. לפיכך, הלוואות מבנקים ומנותני אשראי אחרים, בסכום כולל של 295,401 אלפי ש"ח, שהחלות השוטפת בגינן מסתכמת בסך 97,899 אלפי ש"ח, מוצגות ליום 31 בדצמבר 2019 במסגרת ההתחייבות השוטפות.

בגין אי עמידת החברה באמת המידה הפיננסית של יחס חוב ל- EBITDA לרבעון השלישי לשנת 2018, ביום 21 בנובמבר 2018 קיבלה החברה כתב ויתור מהמלווים, במסגרתו עודכנה אמת המידה הפיננסית כאמור, כך שתעמוד על 6.75 למועדים 30 בספטמבר 2018 ו- 31 במרס 2019 (להלן - ההתניה הפיננסית המעודכנת) במקום 5.5 כנקוב בהסכם. נכון ל- 31 בדצמבר 2018 הקבוצה עמדה בהתניה הפיננסית המעודכנת, אולם לאור העובדה כי כתב הוויתור היה בתוקף רק עד הבחינה שנערכה ב- 31 במרס 2019, סווגו הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 כ- 315,759 אלפי ש"ח (מתוכו סך של כ- 243,213 אלפי ש"ח יועד לפירעון בזמן הארוך) במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת הקבוצה באמות המידה הפיננסיות המתייחסות ליחסים הפיננסיים, אולם אינה עומדת באמות המידה הנוגעות לקובננט השליטה. ראה גם באור 33, אירועים לאחר תאריך המאזן.

באור 19 - הטבות לעובדים

הרכב ההטבות לעובדים:

	ליום 31 בדצמבר	
באלפי ש"ח	**2019**	**2018**
מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות:		
הטבות עובדים לטווח קצר	**5,193**	5,703
מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות - הטבות לעובדים:		
התחייבויות שהוכרו בגין תכנית הטבה מוגדרת	**6,538**	15,062
מוצג במסגרת נכסים שאינם שוטפים - נכסים בגין הטבות לעובדים:		
תכנית הטבה מוגדרת	**-**	9,551

א. תכניות הטבה לאחר סיום העסקה-תכנית הטבה מוגדרת

(1) הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תכניות הטבה מוגדרות בגינן היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים, אשר מונפקים על ידי צד שהוגדר כקשור עד ליום 18 בספטמבר 2019. בהתאם לכך, עד ליום זה נכסים אלו לא ענו להגדרת נכסי תכנית, ולפיכך לא הוצגו בקיזוז מההתחייבות לזמן ארוך בגין הטבות לעובדים. החל מיום 18 בספטמבר 2019, נכסים אלו עונים להגדרת נכסי תכנית, ולכן מוצגים בקיזוז מההתחייבות כאמור. תכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים הזכאים להטבה בסיום העסקה בתשלום חד פעמי המבוסס על הסכם קיבוצי או חוזים אישיים.

(2) התנועה בגין הטבות לעובדים

	מחויבות לזמן ארוך בגין תכנית הטבה מוגדרת	
באלפי ש"ח	**2019**	**2018**
יתרה ליום 1 בינואר	**15,062**	14,670
הוצאה/הכנסה שנזקפה לרווח והפסד:		
עלות שירות שוטף	**776**	820
עלויות (הכנסות) ריבית	**430**	356
הוכר ברווח כולל אחר:		
הפסדים אקטואריים אחרים	**623**	42
תנועות נוספות		
הטבות ששולמו	**(3,240)**	(826)
יתרה ליום 31 בדצמבר	**13,651**	15,062
בקיזוז – שווי הוגן של נכסי תכנית	**(7,113)**	
התחייבות נטו שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת	**6,538**	

באור 19 - הטבות לעובדים (המשך)

א. תכניות הטבה לאחר סיום העסקה-תכנית הטבה מוגדרת (המשך)

(3) הנחות אקטואריות וניתוח רגישות

ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):

	2019	2018	2017
	%	%	%
שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר	**1.8**	3.3	2.7
שיעור עליות שכר עתידיות	**2.7**	3.3	2.7
שיעור עזיבה	**7.0**	7.0	7.0

ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמותה מקובלים.

שינויים אפשריים באופן סביר בתאריך הדיווח לאחת מההנחות האקטואריות, בהנחה שייתר ההנחות נותרות ללא שינוי, משפיעים על המחויבות להטבה מוגדרת כדלקמן:

באלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2019	
	גידול באחוז אחד	קיטון באחוז אחד
שיעור עליות שכר עתידיות	**782**	**(711)**
שיעור היוון	**(702)**	**786**

(4) השפעת התכנית על תזרימי המזומנים העתידיים של הקבוצה:

אומדן הקבוצה להפקדות הצפויות בשנת 2020 בתכנית הטבה מוגדרת ממומנת הינו בסך 4,477 אלפי ש"ח.

אומדן הקבוצה לאורך חיי התוכנית (לפי ממוצע משוקלל) לסוף תקופת הדיווח הינו 4.1 שנים (ליום 31 בדצמבר 2018: 4.6 שנים).

(5) התשואה בפועל

התשואה בפועל על נכסי תכנית בשנת 2019 הינה 6.2% (בשנת 2018: 1.4% ובשנת 2017: 4.6%).

ב. תכנית הטבה לאחר סיום העסקה - תכנית הפקדה מוגדרת

לקבוצה תכנית הפקדה מוגדרת בגין התחייבות החברה לתשלום רכיב התגמולים בקופות גמל וכן בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

באלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
הסכום שהוכר כהוצאה בגין תכנית להפקדה מוגדרת	**4,359**	4,428	4,343

באור 20 - הפרשה לתלויות

	הפרשות
	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2018	1,891
ניצול הפרשה	(1,891)
תוספת להפרשה	7,430
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	7,430
ניצול הפרשה	(6,150)
תוספת להפרשה	1,696
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**2,976**

במהלך העסקים השוטף מוגשות כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות. לדעת הנהלות חברות הקבוצה, המתבססת, בין היתר, על חוות דעת משפטיות באשר לסיכוי התביעות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות, במקום בו נדרשו הפרשות לכיסוי החשיפה כתוצאה מתביעות כאמור.

יתרת ההפרשה הינה בגין תשלום דמי הסכמה והיטלים אחרים בהם חבה הקבוצה בגין הסכמי מכירת מקרקעין.

לגבי סכום החשיפה ליום 31 בדצמבר 2019, בשל תביעות ודרישות תשלום שהוגשו נגד חברות הקבוצה בנושאים שונים ואשר ההסתברות להתממשותן אינה צפויה, ראה באור 26.

באור 21 - זכאים ויתרות זכות

	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה (באור 25, חכירות)	**17,295**	-
פרדסנים	**7,326**	12,745
חברות מוחזקות	**14,384**	16,698
נציבות המים בגין היטל הפקה	**1,693**	1,061
מוסדות	**1,382**	518
זכאים והוצאות לשלם בגין קניית פרי	**98,157**	85,529
עובדים	**6,173**	6,864
הכנסות מראש	**101**	101
מוסדות בגין שכר	**4,453**	4,791
מקדמות מקוני פרי	**3,364**	3,150
הוצאות לשלם	**20,161**	*19,559
ריבית לשלם	**1,219**	4,360
זכאים בגין עסקאות פקטורינג	**8,632**	11,877
זכאים ויתרות זכות אחרים	**16,087**	*15,339
	200,427	182,592

* סווג מחדש

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 31, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

לחשיפת הקבוצה לסיכוני מטבע ונזילות בגין חלק מיתרות הזכאים, ראה באור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 22 - ספקים

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	**69,555**	91,256

למידע נוסף בדבר ספקים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 31 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

לחשיפת הקבוצה לסיכוני מטבע ונזילות בגין ספקים, ראה באור 24 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 23 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).

בבאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה, באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ועדת הביקורת של הדירקטוריון מפקחת על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והיא בוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה. בתהליך הפיקוח נעזרת ועדת הביקורת בביקורת הפנימית. הביקורת הפנימית עוסקת בבדיקות שוטפות ובבדיקות לפי דרישה של הבקרות והנהלים לניהול הסיכונים, שתוצאותיהן מדווחות לועדת הביקורת.

ב. סיכון אשראי

לקוחות קוני פרי ואחרים

החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל חייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף ובמדינה בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. כ- 3% מהכנסות הקבוצה, נובעות מעסקאות מכירה מול לקוח יחיד. לא קיים ריכוז גיאוגרפי של סיכון אשראי.

הנהלת החברה קבעה מדיניות אשראי לניהול סיכונים לפיה כל חייב חדש נבחן פרטנית בדבר איכות האשראי שלו לפני שמוצעים לו תנאי המשלוח והתשלום המקובלים בקבוצה. הבדיקה שנעשית על ידי הקבוצה כוללת בקשה למכסת אשראי מחברת בטוח.

לכל חייב נקבעת מגבלת רכישות המשקפת את הסכום הפתוח המירבי שאינו דורש את אשור הנהלת החברה. מגבלות אלה נבחנות על בסיס שבועי. לקוחות שאינם עומדים באמות המידה של הקבוצה לגבי איכות האשראי יכולים להתקשר עם הקבוצה על בסיס תשלום מראש בלבד.

רובם המכריע של לקוחות הקבוצה סוחרים עמה יותר מארבע שנים, ולעיתים נדירות נגרמו הפסדים בעטיים.

באור 23 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

במעקב אחר סיכון האשראי של הלקוחות, קובצו הלקוחות בהתאם לאפיון האשראי שלהם, כולל האם הם אדם פרטי או ישות משפטית, סיטונאים, קמעונאים או לקוחות קצה, מיקום גיאוגרפי, ענף פעילות, גיול החוב, זמני פירעון וקיומם של קשיים כספיים בעבר. לקוחות וחייבים אחרים מתייחסים בעיקר לקבוצת הלקוחות הסיטונאיים של הקבוצה. לקוחות המדורגים כבעלי "סיכון גבוה" מסווגים לרשימה נפרדת והחל ממועד דירוג זה מתבצעות המכירות על בסיס תשלום מראש.

הקבוצה אינה דורשת בד"כ בטחונות לגבי יתרות חובה של לקוחות וחייבים אחרים.

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שהתרחשו מלקוחות קוני פרי ואחרים. המרכיב העיקרי של הפרשה זו הוא הפסד ספציפי המתייחס לחשיפות משמעותיות ספציפיות.

היות והפעילות החקלאית ושיווק הפרי של הקבוצה מאופיינת בעונתיות, כך שמרביתה מתבצעת בחודשי החורף, קיימים שינויים משמעותיים בסעיפי ההון החוזר בין הרבעונים.

ג. סיכון נזילות

גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.
הקבוצה משתמשת בתמחיר מבוסס פעילות לצורך תמחור מוצריה ושירותיה, דבר המסייע לה לעקוב אחר דרישות תזרים המזומנים ולמקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה.
היות והפעילות החקלאית ושיווק הפרי של הקבוצה מאופיינת בעונתיות, כך שמרביתה מתבצעת בחודשי החורף, קיימים שינויים משמעותיים בסעיפי ההון החוזר בין רבעונים.
הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות והתניות הפיננסיות ; ולשם כך סיכמה החברה מסגרות אשראי לא מובטחות עם בנקים ונותני אשראי אחרים.
האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

ד. סיכוני שוק

מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.
במהלך העסקים הרגיל קונה ומוכרת הקבוצה נגזרים וכן לוקחת על עצמה התחייבויות פיננסיות לצורך ניהול סיכוני שוק. העסקאות האמורות מתבצעות בהתאם לקווים המנחים שנקבעו על ידי דירקטוריון החברה.

ה. סיכון מטבע

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין מכירות, קניות והלוואות הנקובות במטבעות השונים ממטבעות הפעילות המתאימים של חברות הקבוצה, בעיקר הש"ח, אך גם הדולר של ארה"ב. המטבעות בהם נקובות עיקר העסקאות הם הש"ח, האירו, דולר ארה"ב והלירה שטרלינג. לצמצום חשיפתה של החברה לשנויים בשערי המטבעות האמורים מול הש"ח, החברה נוקטת במספר פעולות :

1) תשלומים לספקים במטבעות היצוא.
2) נטילת הלוואות במטבעות היצוא.
3) שימוש בנגזרים פיננסיים שעיקרם קיבוע שער מינימלי של מטבע החוץ לש"ח כדי להגן מפני יסוף חד בשער השקל מול מטבעות היצוא.

הקבוצה מגדרת מעת לעת חלק מחשיפותיה למטבע חוץ. הקבוצה משתמשת במכשירים שונים להגנה על שערי חליפין לצורך גידור סיכון המטבע שלה עם מועדי פרעון של פחות משנה מתאריך הדיווח, העסקאות הנ"ל הינם עסקאות גידור כלכלי בלבד.

ו. סיכון שערי ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון שערי ריבית בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית משתנה.

היות והפעילות החקלאית ושיווק הפרי של הקבוצה מאופיינת בעונתיות, כך שמרביתה מתבצעת בחודשי החורף, קיימים שינויים משמעותיים בסעיפי ההון החוזר בין הרבעונים.

באור 24 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית בהתעלם מערכם בספרים של בטוחות או חיזוקי אשראי אחרים כלשהם. החשיפה המרבית לסיכון האשראי למועד הדיווח, היתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	הערך בספרים באלפי ש"ח	
הלוואות לקוחות וחייבים	**220,211**	238,862
מזומנים ושווי מזומנים	**142,821**	79,914
מכשירים נגזרים	**3,728**	4,657
	366,310	323,433

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים היתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	הערך בספרים באלפי ש"ח	
מקומיים	**204,528**	192,011
ארצות גוש האירו	**85,879**	75,470
בריטניה	**21,067**	16,425
מזרח אירופה	**8,515**	6,686
אזורים אחרים	**46,321**	32,841
	366,310	323,433

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות למועד הדיווח לפי הצד הנגדי לעסקה היתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	הערך בספרים באלפי ש"ח	
לקוחות בעיקר קוני פרי	**93,467**	107,978
הלוואות בעיקר לחקלאים לזמן ארוך	**26,736**	27,663
הלוואות לחקלאים לזמן קצר	**24,777**	28,006
מזומנים ושווי מזומנים	**142,821**	79,914
חייבים בגין עסקאות נדל"ן	**43,043**	41,063
הכנסות לקבל	**4,346**	3,732
פקדונות	**12,574**	11,926
אחרים	**18,546**	23,151
	366,310	323,433

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך של לקוחות

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	הערך בספרים באלפי ש"ח	
אינם בפיגור	**28,489**	53,296
בפיגור של 0-30 יום	**35,826**	31,852
בפיגור של 31-120 יום	**23,260**	19,897
בפיגור של 121-365 יום	**4,805**	2,581
פיגור של מעל שנה	**1,087**	352
	93,467	107,978

באור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, בסכומים בלתי מהוונים וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החוזיים למועד זה כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז.

		ליום 31 בדצמבר 2019				
	ריבית	**הערך בספרים**	**תזרים מזומנים חוזי**	**עד שנה**	**1-2 שנים**	**3-13 שנים**
	%	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
התחייבות פיננסיות שאינן נגזרים						
הלוואות לזמן קצר מבנקים	**2.25%**	**93,943**	**93,943**	**93,943**		
הלוואות מבנקים (2)	**0.9%-6.45%**	**159,429**	**169,511**	**168,822**	**217**	**472**
הלוואה מאחרים (2)	**3.3%-5.3%**	**145,029**	**168,362**	**159,425**	**893**	**8,044**
התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך	**1.7%-6.3%**	**116,343**	**116,343**	**17,295**	**13,516**	**64,367**
זכאים ויתרות זכות		**194,103**	**194,103**	**194,103**		
ספקים ונותני שירותים		**69,555**	**69,555**	**69,555**		
ערבויות פיננסיות (1)		**2,550**	**2,550**	**2,550**		
התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים						
חוזי אקדמה אחרים על שערי חליפין :* תשלומים		**583**	**583**	**583**		
סך הכל		**781,535**	**814,950**	**706,276**	**14,626**	**72,883**

		ליום 31 בדצמבר 2018				
	ריבית	**הערך בספרים**	**תזרים מזומנים חוזי**	**עד שנה**	**1-2 שנים**	**3-13 שנים**
	%	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
התחייבות פיננסיות שאינן נגזרים						
הלוואות לזמן קצר מבנקים	2.25%	55,900	55,900	55,900		
הלוואות מבנקים לזמן ארוך(2)	0.9%-6.45%	154,684	165,910	50,857	44,780	70,273
הלוואה לזמן ארוך מאחרים (2)	3.3%-5.3%	213,664	249,946	60,173	53,763	136,010
זכאים ויתרות זכות		181,462	181,462	181,462		
ספקים ונותני שירותים		91,256	91,256	91,256		
ערבויות פיננסיות (1)		2,359	2,359	2,359		
התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים						
חוזי אקדמה אחרים על שערי חליפין :* תשלומים		1,020	1,020	1,020		
סך הכל		700,345	747,853	443,027	98,543	206,283

* הקבוצה מבצעת עסקאות הגנה כלכלית על חלק ממחזור פעילותה במטבע חוץ החשוף לשינויים בשערי חליפין. הקבוצה מגינה על תמורות היצוא באירו, בליש"ט, בדולר. עסקאות ההגנה נפרסות בעיקרן עד תום עונת היצוא.

(1) בניתוח הנזילות לעיל הוצגו הסכומים המקסימליים שעשויים להידרש בגין הערבות הפיננסית שניתנה. יחד עם זאת, יובהר כי הקבוצה אינה צופה לשלם סכומים אלה, שכן אין צפי לכשל בפירעון על ידי החייב. לא צפוי שתזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפירעון עשויים להתרחש מוקדם יותר באופן משמעותי או בסכומים שונים באופן משמעותי.

(2) בדוח על המצב הכספי הוצג סך של כ- 390,326 אלפי ש"ח בהתחייבויות שוטפות, לאור הפרה של קובננט שליטה (ראה באור 18.ג.3). בהתאם לכך, הוצגו ההלוואות בטבלה לעיל לפי מועדי פרעון של עד שנה, בהינתן יכולת הדרישה של המלווים לפרעון מיידי. לאחר תאריך המאזן חתמה הקבוצה עם המלווים על הסכם תוך תיקון לוחות הסילוקין המקוריים של ההלוואות. ראה גם באור 33, אירועים לאחר תאריך המאזן.

באור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2019						
	שקל חדש	מטבע חוץ					
	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	דולר	אירו	שטרלינג	מטבעות אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:							
מזומנים ושווי מזומנים	21,984	-	27,770	66,398	18,854	7,815	142,821
לקוחות	53,269	-	12,979	22,211	2,186	2,822	93,467
חייבים אחרים	97,492	-	2,193	296	27	-	100,008
מכשירים נגזרים	-	-	3,278	-	-	-	3,278
נכסים שאינם שוטפים:							
הלוואות לזמן ארוך	25,662	650	-	424	-	-	26,736
נכסי זכות שימוש	108,055	74,910	36,678	663	68	-	220,374
חכירות משנה	-	3,850	-	413	58	-	4,321
התחייבויות שוטפות:							
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	(370,599)	(19,352)	-	(375)	-	-	(390,326)
אשראי ספקים	(51,369)	-	(7,162)	(9,980)	(1,044)	-	(69,555)
זכאים אחרים	(191,252)	-	-	(2,704)	(147)	-	(194,103)
מכשירים נגזרים	-	-	(583)	-	-	-	(583)
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	(12,888)	-	(3,549)	(858)	-	-	(17,295)
התחייבויות שאינן שוטפות							
התחייבות בגין חכירה	(67,395)	-	(31,373)	(280)	-	-	(99,048)
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	(7,396)	-	-	(679)	-	-	(8,075)
	(394,437)	60,058	40,231	75,529	20,002	10,637	(187,980)

באור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2018						
	שקל חדש	מטבע חוץ					
	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	דולר	אירו	שטרלינג	מטבעות אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:							
מזומנים ושווי מזומנים	9,989	-	11,202	52,996	5,634	93	79,914
לקוחות	29,428	-	24,062	34,920	11,201	8,367	107,978
חייבים אחרים	88,847	-	356	13,579	439	-	103,221
מכשירים נגזרים	-	-	4,657	-	-	-	4,657
נכסים שאינם שוטפים:							
הלוואות לזמן ארוך	26,577	833	-	253	-	-	27,663
התחייבויות שוטפות:							
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	(309,980)	(22,569)	-	(63,238)	-	-	(395,787)
אשראי ספקים	(62,084)	-	(13,036)	(14,291)	(1,845)	-	(91,256)
זכאים אחרים	(168,519)	-	(2,012)	(8,754)	(453)	(1,724)	(181,462)
מכשירים נגזרים	-	-	(1,020)	-	-	-	(1,020)
התחייבויות שאינן שוטפות							
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	(7,998)	(19,294)	-	(1,169)	-	-	(28,461)
	(393,740)	(41,030)	24,209	14,296	14,976	6,736	(374,553)

באור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת הקבוצה לסיכון למטבע חוץ בגין מכשירים פיננסיים נגזרים הינה כדלקמן:

לחברה עסקאות אופציה להגנה על שערי מטבע לפי הפירוט הבא:

1. 11,500 אלפי יורו מול הש"ח. מועדי הפקיעה של עסקאות אלה במרס 2020 ושווים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2019 הינו נכס בסך 69 אלפי ש"ח.
2. 7,500 אלפי לישי"ט מול הש"ח. מועדי הפקיעה של עסקאות אלה במרס ויוני 2020 ושווים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2019 הינו התחייבות בסך 34 אלפי ש"ח.
3. 16,800 אלפי דולר ארה"ב מול ש"ח. מועד הפקיעה של עסקאות אלה בינואר, מרס וביוני 2020 ושווים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2019 הינו נכס בסך 284 אלפי ש"ח.
4. 3,500 אלפי דולר מול דולר קנדי. מועדי הפקיעה של עסקאות אלה במרס 2020 ושווים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2019 הינו נכס בסך 1 אלפי ש"ח.
5. 2,000 אלפי דולר מול יין יפני. מועדי הפקיעה של עסקאות אלה במרס 2020 ושווים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2019 הינו נכס בסך 34 אלפי ש"ח.
6. 3,000 אלפי דולר מול כתר נורבגי. מועדי הפקיעה של עסקאות אלה במרס 2020 ושווים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2019 הינו נכס בסך 6 אלפי ש"ח.

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין המשמעותיים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום ה- 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
	% השינוי			שער הספוט במועד הדיווח		
1 דולר ארה"ב	**(7.8)**	8.1	(9.8)	**3.456**	3.748	3.467
1 לירה שטרלינג	**(4.9)**	2.4	(0.9)	**4.5597**	4.7934	4.6819
1 אירו	**(9.6)**	3.3	2.7	**3.8782**	4.2916	4.1526
מדד המחירים לצרכן בנקודות	**0.6**	0.8	0.4	**114.63**	113.95	113.05

(2) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שערי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2018 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

	ליום 31 בדצמבר 2019	
	הון	רווח (הפסד)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עליה במדד המחירים לצרכן ב-5%	**(720)**	**(720)**
עליה בשער החליפין של:		
דולר ארה"ב ב- 5%	**1,481**	**1,481**
לירה שטרלינג ב- 5%	**765**	**765**
אירו ב- 5%	**2,910**	**2,910**

באור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(2) ניתוח רגישות (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2018	
	הון	רווח (הפסד)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עליה במדד המחירים לצרכן ב-5%	(1,580)	(1,580)
עליה בשער החליפין של:		
דולר ארה"ב ב- 5%	932	932
לירה שטרלינג ב- 5%	577	577
אירו ב- 5%	550	550

להיחלשות הש"ח בשיעורים דומים כנגד המטבעות האמורים ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

ד. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	הערך בספרים	הערך בספרים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית קבועה		
נכסים פיננסיים	**4,200**	4,188
התחייבויות פיננסיות	**(420,801)**	(368,349)
	(416,601)	(364,161)
מכשירים בריבית משתנה		
נכסים פיננסיים	**76,776**	84,833
התחייבויות פיננסיות	**(102,575)**	(67,777)
	(25,799)	17,056

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, לכן, לשינוי בשעורי הריבית לתאריך הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד.

באור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית (המשך)

(3) ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים

שינוי של 10% בשיעורי הריבית בתום תקופת הדיווח, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן לאחר המס. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2018 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

	ליום 31 בדצמבר 2019			
	רווח או (הפסד)		הון	
	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה	**(31)**	**31**	**(31)**	**31**

	ליום 31 בדצמבר 2018			
	רווח או (הפסד)		הון	
	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה	39	(39)	39	(39)

ה. שווי הוגן

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים לזמן קצר, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר			
	2019		2018	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)	**(159,428)**	**(160,125)**	(154,684)	(148,468)
הלוואות מנותני אשראי אחרים	**(145,030)**	**(145,336)**	(213,664)	(205,660)
	(304,458)	**(305,461)**	(368,348)	(354,128)

	ליום 31 בדצמבר 2019			
	הערך בספרים	שווי הוגן רמה 3	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן
באלפי ש"ח				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	**(304,458)**	**(305,461)**	ערך נקוב של ההלוואות וריבית שנצברה ליום ה-31 בדצמבר 2019.	-

	ליום 31 בדצמבר 2018			
	הערך בספרים	שווי הוגן רמה 3	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן
באלפי ש"ח				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(368,348)	(354,128)	השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים לפי שיעור ריבית שוק למועד המדידה.	שיעור היוון של 3.4%-5%

ראה ביאור 3.ג.18 בדבר הפרה של אמות מידה פיננסיות.

באור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן (המשך)

(2) היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הטבלה להלן מציגה את המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמת השווי ההוגן (להגדרת הרמות בהיררכיה ראה באור 2 בדבר בסיסי עריכת הדוחות הכספיים).

	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2018
	רמה 2	רמה 2
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:		
נגזרים שאינם משמשים לגידור:		
אופציות	**3,278**	4,657
	3,278	4,657
התחייבויות פיננסיות		
נגזרים שאינם משמשים לגידור:		
אופציות	**(583)**	(1,020)
	(583)	(1,020)
סה"כ	**2,695**	3,637

מדידת השווי ההוגן של פריטים אלו נעשתה על פי רמה 2, נתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה הראשונה, אולם הינם נצפים עבור הנכס או ההתחייבות הנאמדים, בין במישרין (מחירים) ובין בעקיפין (נגזרים מהמחירים). ראה גם באור 4ב', בדבר הבסיס לקביעת השווי ההוגן.

באור 25 - חכירות

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת

החל מיום 1 בינואר 2019 הקבוצה יישמה את תקן IFRS 16, *חכירות*. במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת את הפריטים הבאים:

א. מבנים - הקבוצה חוכרת מבנים לצורך פעילות חקלאית, בהם בתי אריזה, בתי קירור ומשרדים בארץ ובחו"ל.

ב. מקרקעין מרשות מקרקעי ישראל - הקבוצה חוכרת מטעים בשטח כולל של 11,872 דונם מתוכם 11,676 דונם חכורים מרשות מקרקעי ישראל ו- 196 דונם בבעלות פרטית (ראה באור 5 להלן). מתוך ההסכמים, 9,852 דונם הינם בהסכמים לתקופות של 49 שנה המסתיימות בשנים 2021 - 2002 עם זכות להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים ו- 1,734 הינם הסכמים לתקופות של 49 שנים המסתיימות בשנים 2056 - 2009, ללא זכות להארכת תקופת החכירה.

ג. מטעי אחזקה - מטעי אחזקה הם מטעי לקוחות הנמסרים במלואם לרשות חברה מאוחדת במסגרת הסכם רב שנתי בין הצדדים. בתמורה לפדיון הפרי מכסה החברה המאוחדת את ההוצאות התפעוליות של המטעים האמורים. כמו כן במידה וההסכם קובע זאת - משולמת תוספת מוסכמת ללקוח.

ד. רכבים - הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות ליסינג שונות ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על-פי צרכיה השוטפים. כלי הרכב החכורים מזוהים ולחברות הליסינג אין יכולת החלפה, למעט במקרים של ליקויים.

ה. מלגזות - הקבוצה חוכרת כ-50 מלגזות מחברת אמקול לצורך שימוש בעבודה החקלאית לתקופה של עד 5 שנים.

באור 25 - חכירות

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת (המשך)

1. מקרקעין מרשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י)

א. השבת והפקעת קרקעות

1. בגין קרקע שהושבה באזור קדימה, פנתה הקבוצה לקבלת פיצוי במסלול של שומה פרטנית אשר נקבע לסכום של 67 אלפי ש"ח לדונם בממוצע. הקבוצה הגישה השגה ראשונה בהליך המקובל ברשות ובמהלך תקופת הדוח התקבלה הכרעת השמאי הממשלתי בהשגה המגיעה לסכום של כ-107 אלף אלפי ש"ח לדונם בממוצע ובסך הכל לתוספת בסך של 4.6 מיליון ש"ח שנזקפה בתקופת הדוח כרווח הון (כ- 3.5 מיליוני ש"ח לאחר מס) במסגרת סעיף ההכנסות האחרות.

2. בתקופת הדוח נחתם הסכם להשבת 12 דונם באזור קדימה בתמורה לסך של כ-0.7 מיליוני ש"ח, אשר הוכר בתקופת הדוח כרווח הון (כ-0.5 מיליוני ש"ח לאחר מס) במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

3. ביום 3 בספטמבר 2019 התקבל הסכם חתום מרשות מקרקעי ישראל בקשר עם השבת 425 דונם באזור לוד ניר צבי. הקרקע הושבה לרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) במהלך חודש יוני 2019. בהתאם להחלטה 1469 ו-1470 של מועצת רשות מקרקעי ישראל (להלן - החלטת רמ"י) השבה של מקרקעין אגב שינוי יעוד כרוכה בפיצוי כספי של כ- 56 אלפי ש"ח (צמוד למועד הדוח) לדונם ומתן זכות למשיב הקרקע לרכישה בפטור ממכרז ובתשלום מלא על מגרשים ששווים 20% מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים. נכון למועד הדוח, סכום הפיצוי והתמריץ שתקבל הקבוצה בגין השבת המקרקעין אינו ידוע, כיוון שהחברה בחרה לקבלם במסלול של שומה פרטנית. עם זאת, בהתאם לפיצוי שנקבע בהחלטת רמ"י, כאמור לעיל, הכירה הקבוצה בתקופת הדוח ברווח הון בסך 20.4 מיליון ש"ח (15.7 מיליון ש"ח לאחר מס). ביום 8 בדצמבר 2019 קיבלה הקבוצה שומה מטעם רמ"י, לפיה סכום הפיצוי מגיע בקירוב לסכום שנקבע בהחלטת רמ"י. הקבוצה הגישה השגה ראשונה בהתאם להליך המקובל

4. בסוף חודש יולי 2019 התקבל פסק דין מבית המשפט המחוזי בנוגע לתביעת החברה את הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין בנוגע להפקעת שטח של כ-55 דונם לצורך סלילת כביש כניסה צפוני לאיירפורט סיטי בשנת 2012. בפסק הדין, קיבלה השופטת את חוות דעת השמאי המומחה מטעם ביהמ"ש והקבוצה קיבלה במהלך שנת 2019 פיצוי על סך 4.33 מיליון ש"ח (לאחר הצמדה וריבית ולפני מס) בדומה לדרישתה הראשונית. לאחר קבלת הפיצוי בפועל, הנתבעת ערערה על פסק הדין בבית המשפט העליון, אולם על פי הערכת היועצים המשפטיים של הקבוצה, סיכויי הערעור להתקבל נמוכים.

ב. השבת קרקע עתידית

במהלך חודש דצמבר 2019 קיבלה הקבוצה הודעה מרמ"י, מכח תכנית רחבת היקף לדיור שהוגשה לותמ"ל והסכם השבה לחתימה, בדבר השבת קרקע בשטח כולל של כ- 72 דונם באזור לב השרון-נתניה. ככל שייחתם הסכם מחייב עם רמ"י, על פי סימן ב' לפרק משנה 8.18 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (בעבר החלטות 1469 ו- 1470), השבה של המקרקעין אגב שינוי ייעוד כרוכה בפיצוי כספי (צמוד מדד) בסך של כ- 56 אלפי ש"ח לכל דונם, מתן זכות למשיב הקרקע לרכישה בפטור ממכרז (ובתשלום מלא) של מגרשים ששווים 20% מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים וכן רשאי רמ"י, במקרים מיוחדים, להעניק פיצוי נוסף בגובה 20% מהפיצוי הבסיסי על פי סימן ג' לפרק משנה 8.18 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. עם זאת, בשלב זה אין בידי הקבוצה להעריך האם ומתי ייחתם הסכם מחייב עם רמ"י.

ג. חידוש חוזי החכירה

בעקבות החלטת בית המשפט העליון מחודש יוני 2014, בהתאם לה בתקופת הארכה הנוספת תהיה רמ"י רשאית לחדש את חוזי החכירה תוך הוספת תנאים להסכם החכירה, ובפרט לעגן את זכותה להביא לסיום מוקדם את תקופת החכירה (תמורת פיצוי חקלאי) במקרה של שינוי ייעוד המקרקעין (הגם שבהסכמי החכירה המקוריים אין סעיף כאמור), לאחר משא ומתן שניהלה הקבוצה עם רמ"י לחידוש כל הסכמי החכירה שהסתיימה תקופת החכירה הראשונה שלהם, סוכם על נוסח הסכם לחתימה. דירקטוריון החברה אישר את הנוסח והסמיך את הנהלת החברה לחתום על הסכמי חכירה בכל שטחי החברה. הקבוצה פועלת לחידוש ההסכמים מול מספר מרחבים ברשות מקרקעי ישראל.

בנוסף, לקבוצה שטחים של כ- 706 דונם באזור צומת אל על אשר לגביהם תקופת החכירה הראשונה הסתיימה בשנת 2009 ולא קיימת לקבוצה זכות להארכת ההסכם. הקבוצה פנתה לרמ"י בבקשה לחתום על הסכמי חכירה חדשים בתנאים המקובלים כיום. נכון למועד הדוח, הנושא נמצא בהליכי אישור מתקדמים ברמ"י, אולם הקבוצה ממשיכה לעבד השטחים ולשלם דמי חכירה שנתיים לרמ"י בכל שנה.

באור 25 - חכירות

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת (המשך)

2. נכסי זכות שימוש

	מטעי אחזקה	מבנים	מקרקעין מרמ"י	אחר*	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות					
יישום לראשונה של IFRS16 ב-1.1.19	52,435	56,247	18,533	7,993	135,208
העברה מרכוש קבוע - מטעים ב-1.1.19 (באור 5)	-	-	105,735	-	105,735
תוספות במהלך התקופה	-	-	11,350	-	11,350
גריעות במהלך התקופה	-	-	(5,891)	-	(5,891)
פחת בגין נכסי זכות שימוש	(5,857)	(11,871)	(4,798)	(1,814)	(24,340)
גריעות פחת במהלך התקופה	-		1,116	-	1,116
אחר	2,726	243	(951)	(500)	1,518
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**49,304**	**44,619**	**125,094**	**5,679**	**224,696**

*סכום של 4,322 מוצג במסגרת סעיף חייבים לזמן ארוך בגין החכרת משנה של רכבי ליסינג לעובדים.

3. התחייבות בגין חכירה

עד שנה	17,295
בין שנה לחמש שנים	33,079
מעל 5 שנים	65,969
סך הכל	**116,343**
חלויות שוטפות של התחייבות חכירה	17,295
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה	99,048

4. מידע נוסף בגין חכירות

סכומים שהוכרו ברווח והפסד	
הוצאות פחת	24,340
הכנסות מימון בגין נכסי זכות שימוש	763
הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה	(3,354)
הוצאות שכר בגין החכרת משנה	(3,702)
סך הכל	**6,595**
סכומים שהוכרו בדוח תזרים המזומנים	
פחת בגין נכסי זכות שימוש	24,340
השקעה בדמי חכירה ששולמו מראש	(11,426)
פרעון קרן בגין חכירה	(29,998)
שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך	3,702
ריבית ששולמה	(5,518)
סך הכל	**(18,900)**

באור 25 - חכירות

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת (המשך)

5. חכירה מימונית

רכבים בחכירת משנה	
יישום לראשונה של IFRS16 ב-1.1.19	4,830
הוצאות שכר	(3,586)
תוספות במהלך התקופה	2,666
גריעות במהלך התקופה	(84)
הכנסות מימון	495
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**4,321**

ב. חכירות בהן הקבוצה היא המחכיר

הנכסים המניבים של הקבוצה הינם בתי אריזה בבעלות/בחכירת הקבוצה בשטח כולל של כ-44,500 מ״ר (נכון ליום 31 בדצמבר 2019), אשר ברובם (90%) משמשים את פעילות הקבוצה, למעט בית האריזה בצריפין המושכר לצדדים שלישיים בשטח של כ-4,200 מ״ר. החל מחודש מרס 2019 ונכון למועד הדוח, שיעור התפוסה בבית האריזה בצריפין, להשכרה לצד שלישי הנה בתפוסה של כ- 20% בלבד מכלל השטח הניתן להשכרה. חכירות אלו מהוות חכירה תפעולית.

בנוסף, הקבוצה משכירה שטחים שונים בהיקפים לא מהותיים לשימושים שונים, לרבות מספר אתרים להעמדת מתקנים ואנטנות סלולריות.

סך ההכנסות מהחכרות הקבוצה בתקופת הדוח הינן בסך של כ-4,469 אלפי ש״ח (2018: 6,539 אלפי ש״ח). ראה גם ביאור 30, מגזרי פעילות.

באור 26 - ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. להבטחת מסגרות אשראי שהוקצו לחברה ולחברות מאוחדות על-ידי בנקים, התחייבו החברה וחברות מאוחדות שלא לשעבד נכסיהן ללא הסכמתם המוקדמת של הבנקים.

ב. לבקשת החברה וחברות מאוחדות ניתנו על ידי בנקים ערבויות לצדדים שלישיים בסך כולל של 1,316 אלפי ש"ח.

ג. חברות מאוחדות מסרו ערבויות לצדדים שלישיים בסך 1,043 אלפי ש"ח.

ד. לקבלת אשראי בנקאי לצורכי פעילות שוטפת נרשם שיעבוד שוטף וקבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, על כל רכוש החברה הכלולה וכן על זכויות הבטוח בגינו. ליום הדוח, התחייבות החברה הכלולה כלפי הבנק עומדת על סך 7,277 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 8,844 אלפי ש"ח).

ה. לחברה בת הוגשו דרישות לתשלום היטלים על ידי רשויות מקומיות בסך כולל של כ- 4.2 מיליון ש"ח. לגבי רובו המכריע של הסכום בכוונת החברה להגיש עתירה מנהלית אשר הוקפאה לבקשת נציגי הרשות. בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, החברה לא רשמה הפרשה בספרים.
ככל שדרישות אלה תתגבשנה לתשלומים יהוונו היטלים אלה לרכוש הקבוע.

ו. לחברה בת הוצאה בשנת 2018 דרישה להגדלת ארנונה וחיוב רטרואקטיבי על ידי רשות מקומית בסך כולל של כ- 5.6 מיליוני ש"ח. בגין כ- 4.5 מיליון ש"ח מתוך סך התביעה, יועצים המשפטיים של הקבוצה העריכו כי סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מ- 50%, ולפיכך לא נוצרה בגינם הפרשה בספרים. בגין כ- 1.2 מיליון ש"ח הנותרים, יועציה המשפטיים של הקבוצה גרסו כי לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה, אולם מאחר והנהלת החברה הבת סברה כי כ- 80% בלבד מיוחס לשטחה, וכן כי התביעה תתקבל, החברה הבת הכירה בספריה בהפרשה על סך של כ- 960 אלפי ש"ח. נכון לתאריך הדוח, מתנהל משא ומתן בין הצדדים בכדי להגיע לפשרה.

ז. במהלך השנים 2016 ו- 2017 הוגשו תביעות בבית דין לעבודה ע"י עובדים לשעבר בחברה בת לתשלום סך 826 אלפי ש"ח על רקע סיום יחסי עובד מעביד. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים, הקבוצה הכירה בהפרשה בגובה סך התביעה כאמור. לא חלו התפתחויות משפטיות מהותיות לעניין זה במהלך השנים 2018 ו- 2019.

ח. בתאריך 13 ביוני 2010 הגישו המדינה ורשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) תביעה כנגד הקבוצה וכן כנגד חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ ומחזיקים נוספים במקרקעין שחכרו באור יהודה בשטח כולל של 447 דונם. טענת התובעים היא להפרת חוזה החכירה במובנים שונים בהתייחס הן לפרדס הצפוני והן לפרדס הדרומי. התיק בבית המשפט הוקפא לאור משא ומתן שמתנהל בין התובעים לבין המחזיקים במקרקעין. בהקשר זה יצוין, כי לאחר משא ומתן ממושך בין הקבוצה וישרס לבין רמ"י בכל הקשור להשבת המקרקעין הנכללים בתביעה בשטח כולל של כ- 357 דונם והממוקמים במתחם הפרדס הדרומי, לרמ"י, וזאת במסגרת תמ"ל 1046. ביום 8 באוקטובר 2018 נחתם הסכם להשבת המקרקעין האמורים במתחם הפרדס הדרומי והמקרקעין הושבו זה מכבר לרמ"י. בכל הקשור למקרקעין במתחם הפרדס הדרומי, נראה כי ביחס לשטח זה בלבד, תתייתר התביעה לסילוק יד, ולפיכך לא נרשמה הפרשה לעניין זה. מאידך, בכל הקשור ליתר שטח המקרקעין הנכלל בתביעה והממוקם במתחם הפרדס הצפוני לגביו ההליך הוקפא, לדעת היועצים המשפטיים של החברה לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה להתקבל.

ט. בתאריך 24 באוקטובר 2018 התקבלה הודעת משרד להגנת הסביבה על כוונתו להטיל עיצום כספי בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח על חברה בת בקשר עם אירוע דליפת אמוניה באתר קירור של החברה שאירע באפריל 2016 ובקשר עם הפרות כפי שהתגלו במסגרת אירוע זה. בחודש דצמבר 2019 התקבלה הודעה מהמשרד על הפחתת העיצום הכספי ל- 1.9 מיליון ש"ח. החברה הבת עדכנה בספריה את ההפרשה על סכום זה.

י. התקשרות הקבוצה עם רשות המים בנוגע למענק להקמת מפעל השבת קולחים:

(1) בהמשך להחלטת הממשלה לעודד מפעלים להשבת מי קולחים להשקיה חלף מים שפירים (להלן: המרה), עפ"י כללים מסוימים, התקבלה בקשת הקבוצה למענק, על פי התכניות שהוגשו לרשות המים, תכניות מפעל השבת קולחים "לב שרון צפוני" לצורך הקמה של מפעל להשבת קולחים בהמרה וכן הנחת קוים למטרת ניוד מים קולחים בין מפעליים (המחברים בין המפעלי מים ומכוני טיהור שונים). שלב הביניים, עד לניוד הקולחים, הוא אספקת מים עתיר חנקות מבארות לצרכנים שונים בין צומת הדרים ועד צומת השרון (בית ליד), מאזור כביש 6 במזרח ועד נורדיה והדסים במערב. המפעל החל לפעול בשנת 2012.

באור 26 - ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

י. התקשרות הקבוצה עם רשות המים בנוגע למענק להקמת מפעל השבת קולחים:

(1) בהמשך להחלטת הממשלה לעודד מפעלים להשבת מי קולחים להשקיה חלף מים שפירים (להלן: המרה), עפ"י כללים מסוימים, התקבלה בקשת הקבוצה למענק, על פי התכניות שהוגשו לרשות המים, תכניות מפעל השבת קולחים "לב שרון צפוני" לצורך הקמה של מפעל להשבת קולחים בהמרה וכן הנחת קוים למטרת ניוד מים קולחים בין מפעליים (המחברים בין המפעלי מים ומכוני טיהור שונים). שלב הביניים, עד לניוד הקולחים, הוא אספקת מים עתיר חנקות מבארות לצרכנים שונים בין צומת הדרים ועד צומת השרון (בית ליד), מאזור כביש 6 במזרח ועד נורדיה והדסים במערב. המפעל החל לפעול בשנת 2012.
עלות מאושרת להקמת המפעל: המפעלי כ- 51 מיליון ש"ח, בין-מפעלי כ- 34 מיליון ש"ח. רכיבי המפעל זכאים למענקי מדינה בשיעור משתנה של 40% עד 100% בהתאם להשקעה ברכיבים בפועל. עד כה הושקעו במפעל כ- 78 מיליון ש"ח והמענק שנתקבל בגין השקעות אלו הגיע לכ- 70 מיליון ש"ח.

(2) ההפקה ומכירת המים תעשה על פי רישיון מאת מנהל הרשות ובהתאם לתנאים הקבועים בחוק. אם הקבוצה לא תעמוד בהתחייבות זו, יבוטל לאלתר רישיון ההפקה.

(3) הקבוצה התחייבה לספק קולחים לכל צרכן אך ורק בהתאם למסמכי המרת מים שפירים וכמו כן, לכל צרכן שיבקש ונמצא בתחומי המפעל, בהתאם להוראות מנהל הרשות. אם יצטרפו צרכנים נוספים למפעל, יחולו עליהם אותם תנאי ההספקה.

(4) הקבוצה התחייבה לספק קולחים לצרכנים במחיר כפי שיורה מנהל רשות המים או מי מטעמו. הקבוצה רשאית לעדכן מחיר זה, מיום השלמת המפעל, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 112 א' לחוק המים התשי"ט-1959. בנוסף, הקבוצה התחייבה לספק שירותי הולכה בתשתיות הקו הבין מפעלי, על פי הנחיות מנהל רשות המים, תמורת עלויות האנרגיה בלבד ככל שיהיו.

(5) הקבוצה התחייבה להוליך קולחים, בכמות מקסימאלית המתאפשרת בקו. הקבוצה רשאית להפסיק את הזרמת המים בקו רק באישור מראש ובכתב של מנהל רשות המים.

(6) הקבוצה התחייבה לא להעביר לאחר את הרכיבים, כולם ו/או חלקם של הקווים הבין-מפעליים, אלא באישור מראש מאת מנהל רשות המים. אף אם קיבלה הסכמה כאמור, תישאר הקבוצה אחראית כלפי מנהל רשות המים לצורך ביצוע התחייבות זו, והעברה כאמור תיעשה ללא תמורה כלשהי.

באור 27 - פרוטים לסעיפי דוחות רווח והפסד

א. הכנסות

ההרכב:

	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מחוזים עם לקוחות			
מכירת תוצרת חקלאית	**1,220,634**	1,260,287	1,391,774
שרותי קירור	**42,370**	40,763	41,454
מכירת מים	**20,338**	23,049	24,073
הכנסות אחרות	**119**	366	131
	1,283,461	1,324,465	1,457,432
הכנסות מהשכרת מבנים	**4,469**	6,539	7,415
	1,287,930	1,331,004	1,464,847

באור 27 - פרוטים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך)

ב. עלות המכר

	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
(1) לפי מקורות ההכנסה			
עלות בגין מכירת תוצרת חקלאית	**1,206,135**	1,226,090	1,332,644
תפעול מבנים	**1,212**	2,996	3,036
שירותי קירור	**60,593**	57,885	53,864
תפעול משק מים	**14,659**	15,950	16,954
	1,282,599	1,302,921	1,406,498
(2) לפי מרכיבים			
עלות רכישת תוצרת חקלאית	**666,889**	715,428	759,301
חומרים	**74,420**	79,350	79,339
שכר עבודה	**164,019**	164,258	180,044
עבודות חוץ	**45,549**	48,770	60,083
הוצאות יצוא	**291,493**	290,182	303,293
(ביטול) הפרשה לחובות מסופקים ואבודים	**(41)**	793	939
פחת והפחתות	**39,492**	23,069	21,791
	1,281,821	1,321,850	1,404,790
שינויים במלאי	**778**	(18,929)	1,708
	1,282,599	1,302,921	1,406,498

ג. הנהלה וכלליות

	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
משכורות ותוספות סוציאליות	**13,214**	10,428	10,535
אחרות	**11,860**	11,593	11,590
פחת והפחתות	**1,733**	1,080	1,129
	26,807	23,101	23,254

ד. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
מימוש רכוש קבוע ומהשבת מקרקעין*	**31,701**	33,754	37,231
הוצאות אחרות	**(476)**	(1,326)	(456)
	31,225	32,428	36,775

* ראה גם באור 25 בדבר חכירות.

באור 28 - הכנסות והוצאות מימון

א. נזקפו לרווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ריבית (ראה סעיף ב להלן)	**8,433**	6,383	6,244
שינוי נטו בשווי ההוגן של נגזרים	**89**	-	1,898
רווח משינוי בשערי חליפין	**480**	3,813	6,639
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד	**9,002**	10,196	14,781
הפסד משינוי בשערי חליפין	**(1,956)**	(4,928)	(7,061)
שינוי נטו בשווי ההוגן של נגזרים	**-**	(1,724)	-
הוצאות ריבית על הלוואות	**(27,163)**	(20,980)	(21,074)
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד	**(29,119)**	(27,632)	(28,135)
הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד	**(20,117)**	(17,436)	(13,354)

ב. פרטים נוספים

סך רווח (הפסד) לפי מרכיבים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות וחייבים			
הלוואות שניתנו - שוטף	**1,747**	1,346	2,142
הלוואות שניתנו - לא שוטף	**1,146**	2,248	1,458
חייבים	**3,051**	6,602	9,283
הכנסות מימון מיישום תקן IFRS 16	**2,969**	-	-
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים נגזרים	**-**	-	-
הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	**89**	-	1,898
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד	**9,002**	10,196	14,781
הלוואות מתאגידים בנקאיים - שוטף	**(4,282)**	(4,146)	(5,216)
הלוואות מתאגידים בנקאיים - לא שוטף	**(14,677)**	(15,945)	(14,916)
הוצאות מימון מיישום תקן IFRS 16	**(5,561)**		
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	**-**	(1,724)	-
אחרות	**(4,599)**	(5,817)	(8,003)
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד	**(29,119)**	(27,632)	(28,135)
הוצאות מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד	**(20,117)**	(17,436)	(13,354)

באור 29 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שעור מס חברות

להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2017-2019:
24% - 2017
23% - 2018
23% - 2019

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%.
כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל- 23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.
כתוצאה מהורדת שיעור המס ל- 23% בשתי פעימות, יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2018 חושבו בהתאם לשיעורי המס החדשים כפי שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018), לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

המסים השוטפים והנדחים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים בטבלה לעיל.

ב. מרכיבי (הוצאות) הכנסות מסים בדוח רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים	**(16,929)**	(20,199)*	(15,057)
מסים בגין שנים קודמות	**1,417**	(682)	1,485
מסים נדחים	**13,114**	12,719	(604)
	(2,398)	(8,162)	(14,176)

ג. מסים על הכנסה שהוכרו ישירות ברווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים נדחים בגין רווחים אקטואריים מתוכנית הטבה מוגדרת	**90**	36	15

*התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

באור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח המדווח לפני מסים לבין הוצאות המסים בדוחות רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לפני מסים על ההכנסה	**17,167**	*41,717	70,904
שעור המס העיקרי של החברה	**23%**	23%	24%
מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה	**(3,948)**	(9,595)	(17,017)
הקטנה (הגדלה) בחבות המס בגין:			
הוצאות לא מוכרות	**(18)**	(25)	(16)
הכנסות פטורות	**1**	84	56
הבדלים בהגדרות הון ונכסים לצרכי מס	**(204)**	(176)	(20)
מסים בגין שנים קודמות	**1,417**	(682)	1,485
הכנסות לפי שעורי מס מיוחדים	**(704)**	264	252
שיעור מס שונה בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל	**(868)**	(596)	(641)
נטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**1,926**	2,564	1,725
	(2,398)	(8,162)	(14,176)

*התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

באור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו
המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה.

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הטבות לעובדים	מכשירים פיננסיים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	אחרים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 1 בינואר 2018	47,385	(2,179)	934	(6,672)	(3,503)	35,965
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(6,423)	(166)	(97)	(4,754)	(597)	(12,037)
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	-	(36)	-	-	-	(36)
יתרה (נכס) התחייבות מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2018	40,962	(2,381)	837	(11,426)	(4,100)	23,892
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	**(14,242)**	**(83)**	**(217)**	**2,777**	**(1,259)**	**(13,024)**
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	**-**	**(90)**				**(90)**
יתרה התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2019	**26,720**	**(2,554)**	**620**	**(8,649)**	**(5,359)**	**10,778**

ו. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לחברה ולחברות מאוחדות הפסדים לצורכי מס המועברים לשנה הבאה המגיעים ליום הדוח לסך של 49,200 אלפי ש"ח (2018: 49,666 אלפי ש"ח). בגין כלל ההפסדים כאמור הוכרו נכסי מסים נדחים.

ז. שומות מס

לחברה ולחברות מאוחדות שלה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2014.

באור 30 - דיווח מגזרי

א. מגזרי פעילות

לקבוצה ארבעה מגזרים בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של הקבוצה. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו כוללות מגוון מוצרים ושירותים אשר מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

- חקלאות - עיבוד פרדסים ומטעי פרי, אריזת פרי ושיווקו בארץ ובחו"ל ויצוא ירקות.
- נכסים מניבים - השכרת נכסים מניבים.
- בתי קירור - שירותי אחסנה בקירור.
- מים - אספקת מים להשקיה חקלאית ושאיבת מים מבארות שברשותה לחברת מקורות ולצרכנים אחרים.

מגזר החקלאות מקבל שירותי אחסנה בקירור ממגזר בתי קירור.

ביצועי המגזר נמדדים בהתבסס על הרווח הגולמי מהמגזר בתוספת שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי.

הקבוצה מתמחרת את עסקאותיה לפי מחירי שוק מקובלים ללקוחות חיצוניים בגין מוצרים דומים. לגבי עסקאות בין-מגזריות, תוצאות העסקאות מבוטלות במסגרת ההתאמות, לצורך עריכת דוחות כספיים מאוחדים.

באור 30 - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

	חקלאות אלפי ש"ח	נכסים מניבים אלפי ש"ח	בתי קירור אלפי ש"ח	מים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח
מידע על הרווח והפסד:						
הכנסות						
מכירות לחיצוניים	1,220,634	4,469	42,370	20,457	-	1,287,930
מכירות בין מגזרים	-	-	33,127	-	(33,127)	-
סה"כ הכנסות	1,220,634	4,469	75,497	20,457	(33,127)	1,287,930
פחת והפחתות	43,825	240	14,848	2,051	-	60,964
רווח (הפסד) גולמי	(18,628)	3,257	14,904	5,798		5,331
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	27,159	-	-	-	27,159
תוצאות המגזר	(18,628)	30,416	14,904	5,798	-	32,490
הוצאות לא מיוחסות						(26,807)
הכנסות אחרות						31,701
הוצאות אחרות						(476)
רווח תפעולי						36,908
הכנסות מימון						9,002
הוצאות מימון						(29,119)
מסים על ההכנסה						(2,398)
חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						376
רווח לשנה						14,769

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

	חקלאות אלפי ש"ח	נכסים מניבים אלפי ש"ח	בתי קירור אלפי ש"ח	מים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח
מידע על הרווח והפסד:						
הכנסות						
מכירות לחיצוניים	1,260,287	6,539	40,763	23,415	-	1,331,004
מכירות בין מגזרים	-	-	31,695	-	(31,695)	-
סה"כ הכנסות	1,260,287	6,539	72,458	23,415	(31,695)	1,331,004
פחת והפחתות	*29,211	166	7,371	2,174	-	38,922
רווח גולמי	*1,067	4,978	14,573	7,465	-	28,083
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	17,441	-	-	-	17,441
תוצאות המגזר	*1,067	22,419	14,573	7,465	-	45,524
הוצאות לא מיוחסות						(23,101)
הכנסות אחרות						33,754
הוצאות אחרות						(1,326)
רווח תפעולי						54,851
הכנסות מימון						6,383
הוצאות מימון						(23,819)
מסים על ההכנסה						(8,162)
חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						4,302
רווח לשנה						33,555

*תיקון לא מהותי של מספרי השוואה

באור 30 - דיווח מגזרי (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017					
	חקלאות	נכסים מניבים	בתי קירור	מים	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מידע על הרווח והפסד:						
הכנסות						
מכירות לחיצוניים	1,391,774	7,415	41,454	24,204	-	1,464,847
מכירות בין מגזרים	-	-	29,745	-	(29,745)	-
סה"כ הכנסות	1,391,774	7,415	71,199	24,204	(29,745)	1,464,847
פחת והפחתות	28,495	49	7,196	2,155	-	37,895
רווח גולמי	27,935	5,829	17,335	7,250	-	58,349
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	11,373	-	-	-	11,373
תוצאות המגזר	27,935	17,202	17,335	7,250	-	69,722
הוצאות לא מיוחסות						(23,254)
הכנסות אחרות						37,231
הוצאות אחרות						(456)
רווח תפעולי						83,243
הכנסות מימון						14,781
הוצאות מימון						(28,135)
מסים על ההכנסה						(14,176)
חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						1,015
רווח לשנה						56,728

ב. מידע לפי אזורים גיאוגרפיים

1. להלן ההכנסות ממכירות לפי מגזרים גיאוגרפיים בהתבסס על מיקום הלקוחות:

	ליום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מחיצונים			
מערב אירופה	**542,020**	560,148	633,179
אנגליה	**111,089**	114,804	110,636
מזרח אירופה	**78,475**	81,100	105,186
המזרח הרחוק	**93,944**	97,086	81,886
ישראל	**296,531**	306,448	384,483
אחרים	**165,871**	171,418	149,477
	1,287,930	1,331,004	1,464,847

2. נכסים לא שוטפים

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ישראל	**753,728**	753,107
צרפת	**7,722**	9,723
הולנד	**19**	24
אנגליה	**15**	18
	761,484	762,872

באור 30 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. מחזור מכירות לחיצוניים לפי סוגי מוצרים

	ליום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הדרים	**547,270**	582,324	636,666
ירקות שורש	**54,149**	57,617	74,033
סובטרופיים אחרים	**13,726**	14,605	34,127
אבוקדו	**395,447**	420,776	441,719
תמר	**210,042**	184,965	205,229
קירור	**42,370**	40,763	41,454
השכרה	**4,469**	6,539	7,415
מכירת מים	**20,338**	23,049	24,073
אחר	**119**	366	131
	1,287,930	1,331,004	1,464,847

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הטבות לבעלי עניין:

			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	מספר בעלי עניין	סוג השרות	2019	2018	2017
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מנכ"ל ודירקטור מועסקים בתאגיד	2	מנכ"ל החברה	**2,230***	1,884**	2,195***
דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד	8	חברות בדירקטוריון	**663**	559	623

* שכר שנתי למנכ"ל יוצא ושכר מנכ"ל נכנס, אשר כהונתו החלה בחודש יולי 2019.

** שכר למנכ"ל בלבד.

*** שכר למנכ"ל ושכר עד חודש אפריל ליו"ר הדירקטוריון לשעבר.

כהונת מנכ"ל חדש

ביום 1 ביולי 2019 סיים את כהונתו כמנכ"ל החברה מר גיא בינשטוק.

ביום 27 ביוני 2019 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של מר ישראל סנדלר כמנכ"ל החברה, אשר נכנס לתפקידו ביום 1 ביולי 2019.

תנאי העסקתו הם שכר בסיסי חודשי בסך 90 אלפי ש"ח (להלן - "התגמול הבסיסי") בתוספת הוצאות סוציאליות ועלויות נלוות אחרות בסך כ- 43 אלפי ש"ח ובסך הכל תשלום חודשי בסך 133 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "התגמול החודשי").

כמו כן יהיה זכאי מר סנדלר למענק שנתי בגובה של עד 6 פעמים התגמול הבסיסי, ובמקרה של ביצועי יתר למענק נוסף בסכום של עד 3 פעמים התגמול הבסיסי (בסה"כ עד 810 אלפי ש"ח), הכל בתוספת מע"מ כדין, ובכפוף לעמידתו ביעדים כפי שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה, על פי מדיניות התגמול, כפי שתאושר מעת לעת, ועל פי שיקול דעת דירקטוריון החברה.

בנוסף, המנכ"ל יהיה זכאי לתגמול הוני או תגמול ארוך טווח אחר בתנאים שיקבע הדירקטוריון על פי שיקול דעתו הבלעדי, והכל בכפוף לכך שהחברה תאשר מדיניות תגמול ותכנית הונית/תגמול ארוך טווח.

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. הטבות לבעלי עניין (המשך):

כל אחד מהצדדים (החברה ומר סנדלר) רשאי להביא לסיום ההתקשרות בהודעה מוקדמת, של 90 ימים מראש בחמש השנים הראשונות להסכם, ושל 180 ימים מראש החל מהשנה השישית לקיום ההסכם. בתקופת ההודעה המוקדמת יהיה זכאי מר סנדלר לתגמול החודשי לרבות הבונוס השנתי (ככל שיוחלט על מתן בונוס) וזאת בכפוף להוראות מדיניות התגמול.

ב. עסקאות זניחות:

ביום 9 במרס 2009 קבע הדירקטוריון קווים מנחים לסיווג של עסקאות בעלי עניין כעסקה זניחה. ביום 26 בדצמבר 2016 אישרה ועדת הביקורת נוהל התמחרות הקובע הליכים מפורטים שיבוצעו לגבי כל סוג עסקאות, טרם ההתקשרות בכל עסקה. לפרטים נוספים אודות הקווים המנחים שאומצו על ידי דירקטוריון החברה לסיווג עסקה כ"עסקה זניחה" ועסקאות זניחות אשר החברה מבצעת מעת לעת, ראה להלן.

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה: (א) יחס מכירות - סך המכירות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך המכירות השנתי. (ב) יחס הוצאות תפעוליות - עלות עסקת בעל העניין חלקי סך עלות המכירות והוצאות הנהלה וכלליות השנתיות (ג) יחס נכסים - היקף הנכסים נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך הנכסים. (ד) יחס התחייבויות - ההתחייבות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההתחייבויות.
במקרים בהם אמות המידה הנ"ל אינן רלוונטיות, תחשב עסקה כזניחה בהתאם לאמת מידה רלוונטית יותר שנקבעה ע"י החברה, ובלבד שאמת המידה המחושבת לאותה עסקה תהא פחות מ-1%.

מכירת פרי - לחברה עסקאות שבועיות שמבוצעות עם צד קשור, רשת השיווק הקמעונאי הגדולה בישראל, למכירת פרי במחירי שוק.
אין מחויבות של שום צד לגבי הכמויות הנמכרות והמחירים המוסכמים לרבות היקף הפעילות העונתי. באם אין הסכמה בין הצדדים לגבי המחיר השבועי של הזנים השונים לא תתבצע מכירה.
מנגנון דומה קיים גם לגבי רשתות שיווק אחרות.

מכירת שירותים - לחברה עסקאות עם צדדים קשורים למכירת שרותי קירור והשכרה במחירי שוק.
עסקאות רכישת שירותים - לחברה עסקאות עם צדדים קשורים לרכישת שירותים כגון: ביטוח, השכרת בית קירור ותקשורת במחירי שוק.
רכישת טובין - לחברה עסקאות עם צדדים קשורים לרכישת חומרי הדברה וחומרי אריזה במחירי שוק.

ג. עסקאות והתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

החברה והחברות המוחזקות שלה מבצעות במהלך העסקים הרגיל שלהן עסקאות בתנאי שוק עם בעלי עניין.

קבוצות בעלי העניין העיקריים של החברה בשנת הדוח הינן קבוצת אי.די.בי, וחברות מקבוצת הפניקס ודלק. ראה גם באור 1.ב.(1) לעניין שינוי החזקות בחברה.

ועדת הביקורת של החברה, בישיבתה מיום 6 בנובמבר 2011, קבעה אמות מידה לסיווג עסקאות כעסקאות שאינן חריגות. ביום 26 בדצמבר 2016 בחנה ועדת הביקורת את עמידת העסקאות האמורות באמות המידה שנקבעו.

ראה גם באור 9.א, נדל"ן להשקעה, אודות מכירת הנכס בגדרות לחברת גב ים לקרקעות בע"מ.

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. עסקאות והתקשרויות עם חברות כלולות

(1) חברה מאוחדת מוכרת פרי במחירי שוק לחברה כלולה בחו"ל.

(2) בהתאם להסכם בין חברה מאוחדת לחברה כלולה מפנה האחרונה את כל הפרי שמקורו בפרדסים שלה זכויות עיבוד בהם לצורך אריזה ושווק בחברה המאוחדת במחירי שוק.

(3) חברה מאוחדת רוכשת מחברה כלולה פרי במחירי שוק.

להלן פירוט של יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

	ליום 31 בדצמבר 2019	
	לקוחות, חייבים ויתרות חובה אלפי ש"ח	**זכאים ויתרות זכות וספקים אלפי ש"ח**
צדדים בעלי השפעה מהותית או שליטה		
משותפת בחברה	**-**	**-**
צדדים קשורים אחרים	**1,945**	**68**
חברות כלולות ועסקאות משותפות	***8,641**	**14,384**

	ליום 31 בדצמבר 2018	
	לקוחות, חייבים ויתרות חובה אלפי ש"ח	**זכאים ויתרות זכות וספקים אלפי ש"ח**
צדדים בעלי השפעה מהותית או שליטה		
משותפת בחברה	-	50
צדדים קשורים אחרים	2,123	22
חברות כלולות ועסקאות משותפות	6,695	16,608

* היתרה הגבוהה ביותר של הקבוצה מול צד קשור, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, הייתה מול קטיף בע"מ, לה הקבוצה מספקת פרי, בסך של כ- 1,194 אלפי ש"ח (במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 - כ- 2,123 אלפי ש"ח).

באור 31 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. עסקאות והתקשרויות עם חברות כלולות (המשך)

	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
	הכנסות אלפי ש"ח	עלות המכר אלפי ש"ח	הוצאות הנהלה וכלליות אלפי ש"ח	הכנסות מימון, נטו אלפי ש"ח
צדדים בעלי השפעה מהותית או שליטה				
משותפת בחברה	**-**	**334**	**-**	**-**
צדדים קשורים אחרים	**17,113**	**1,476**	**-**	**-**
חברות כלולות ועסקאות משותפות	**47,452**	**34,900**	**-**	**27**

	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
	הכנסות אלפי ש"ח	עלות המכר אלפי ש"ח	הוצאות הנהלה וכלליות אלפי ש"ח	הכנסות מימון, נטו אלפי ש"ח
צדדים בעלי השפעה מהותית או שליטה				
משותפת בחברה	-	814	29	-
צדדים קשורים אחרים	18,588	1,897	3	-
חברות כלולות ועסקאות משותפות	55,518	42,742	-	18

	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
	הכנסות אלפי ש"ח	עלות המכר אלפי ש"ח	הוצאות הנהלה וכלליות אלפי ש"ח	הכנסות מימון, נטו אלפי ש"ח
צדדים בעלי השפעה מהותית או שליטה				
משותפת בחברה	-	814	29	350
צדדים קשורים אחרים	25,704	1,897	3	-
חברות כלולות ועסקאות משותפות	56,321	39,682	-	7

באור 32 - ישויות הקבוצה

חברות שאוחדו:

שם החברה המחזיקה	שם החברה המוחזקת	מקום פעילותה	לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2019		לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2018	
			שיעור הבעלות %	שיעור ההצבעה %	שיעור הבעלות %	שיעור ההצבעה %
מהדרין בע"מ	פרי אור בע"מ	ישראל	99.86	99.86	99.86	99.86
	מהדרין נדל"ן (1997) בע"מ	ישראל	100.00	100.00	100.00	100.00
	מהדרין עבוד חקלאי בע"מ	ישראל	100.00	100.00	100.00	100.00
פרי אור בע"מ	הדרי בית ליד בע"מ	ישראל	100.00	100.00	100.00	100.00
	מהדרין יצוא בע"מ	ישראל	100.00	100.00	100.00	100.00
	פרי אור עבוד חקלאי בע"מ	ישראל	100.00	100.00	100.00	100.00
	מהדרין – תנופורט יצוא ש.מ.	ישראל	100.00	100.00	100.00	100.00
	מהדרין – תנופורט יצוא בע"מ	ישראל	100.00	100.00	100.00	100.00
מהדרין תנופורט יצוא ש.מ.	Mehadrin Tnuport					
	Marketing (U.K) Ltd	אנגליה	100.00	100.00	100.00	100.00
	Mtex Holland B.V	הולנד	100.00	100.00	100.00	100.00
מהדרין יצוא בע"מ	Mehadrin International S.A.R.L	צרפת	100.00	100.00	100.00	100.00
	Mehadrin Services	צרפת	100.00	100.00	100.00	100.00

חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

שם החברה המחזיקה	שם החברה המוחזקת					
מהדרין בע"מ	מהדרין בע"מ - גנדן הולדינגס בע"מ - עסקה משותפת	ישראל	50.00	50.00	50.00	50.00
פרי אור בע"מ	גן פלח ש.מ.	ישראל	49.49	49.49	49.49	49.49
	גן פלח בע"מ	ישראל	49.90	49.90	49.90	49.90
	מרים שוהם בע"מ	ישראל	50.00	50.00	50.00	50.00
מהדרין תנופורט יצוא ש.מ.	Mehadrin Central Europe A.G	שוויץ	50.00	50.00	50.00	50.00
	Mehadrin USA Inc	ארה"ב	50.00	50.00	50.00	50.00
מהדרין יצוא בע"מ	אס.טי.אם. יצוא חקלאי בע"מ	ישראל	50.00	50.00	50.00	50.00
הדרי בית ליד בע"מ	מים צלולים בשרון הצפוני ש.מ	ישראל	49.50	49.50	49.50	49.50
	הדרי רימון בע"מ	ישראל	50.00	50.00	50.00	50.00

חברה כלולה של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

שם החברה המחזיקה	שם החברה המוחזקת					
אס.טי.אם. יצוא חקלאי בע"מ	שדות נגב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	ישראל	33.33	33.33	33.33	33.33

באור 33 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. לעניין שינוי מבנה השליטה בקבוצה, ראה באור 1.ב.(1).

ב. כאמור בסעיף 3.ג.18 להלן בקשר עם הפרת אמות מידה פיננסיות, הקבוצה פנתה למלווים ועדכנה אותם לגבי שינוי השליטה. ביום 31 למרס 2020 הקבוצה חתמה על הסכם עם המלווים לעניין המשך ההלוואה, תוך תיקון לוחות הסילוקין ושינוי ההגדרה של "שינוי שליטה בחברה", כך שאם לחברה יהיה בעל שליטה, גם אם אינו דיסקונט השקעות בע"מ ו/או אי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ או גוף קשור אליהן, הדבר לא ייחשב להפרה.

בנוסף עודכנו לוחות הסילוקין של ההלוואות. לוח הסילוקין של הגוף הפיננסי הראשון (הלוואה מספר 1 בביאור 3.ג.18), אשר יתרתה ליום 31 במרס 2020 עומדת על כ- 67.8 מיליוני ש"ח תוקן, כך שסכום השווה לכ- 11.3 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית שנצברה בגינו, נפרע על חשבון קרן ההלוואה במועד חתימת התוספת, וסכום נוסף של כ- 11.3 מיליון ש"ח, יצטרף, פרו-רטה, לתשלומי הקרן שטרם שולמו למלווה (סה"כ 5 תשלומים).

לגבי הלוואה מספר 2, אשר יתרתה ליום 31 במרס 2020 עומדת על כ- 21.9 מליוני ש"ח, תוקן לוח הסילוקין של ההלוואה, כך שהתשלום האחרון ע"ח קרן ההלוואה בסך 3,750 אלפי ש"ח יפוצל. סך של 1,875 אלפי ש"ח, בתוספת הריבית שנצברה בגינו, שולם ביום 31 במרס 2020 והיתרה בסך של 1,875 אלפי ש"ח בתוספת הריבית שנצברה בגינו, תשולם בשלושה תשלומים שווים בימים 14 בנובמבר 2020, 14 במאי 2021 ו-14 בנובמבר 2021.

ג. לעניין התפשטות נגיף הקורונה (COVID-19), ראה באור 1.ב.(2).

מהדרין בערבון מוגבל

מידע נפרד לחברה

מידע כספי נפרד ביניים

ליום 31 בדצמבר 2019

מהדרין בע"מ

מידע נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים

המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

<u>ליום 31 בדצמבר 2019</u>

מידע נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 -
נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	1
נתונים על המצב הכספי	2-3
נתוני רווח והפסד	4
נתונים על הרווח הכולל	5
נתונים על תזרימי המזומנים	6
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד	7-13

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

לכבוד
בעלי המניות של מהדרין בע"מ

א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של מהדרין בע"מ (להלן- "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 78,237 אלפי ש"ח וכ- 72,560 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיה הינו כ- 8,677 אלפי ש"ח וכ- 10,220 אלפי ש"ח וכ- 10,931 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו ביומים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללים בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

27 באפריל 2020

סומך חייקין, שותפות ישראלית וחברה ברשת KPMG של פירמות עצמאיות המאוגדות ב- KPMG International Cooperative ("KPMG International") ישות שוויצרית.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2019

		ליום 31 בדצמבר	
		2019	2018
	מידע נוסף	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נתונים על המצב הכספי			
רכוש קבוע			
מטעים		**-**	68,071
מבנים מסחריים		**1,712**	1,954
בתי אריזה		**6,030**	7,208
רכוש קבוע אחר		**5,156**	5,358
		12,898	82,591
נדל"ן להשקעה		**12,800**	12,800
הוצאות נדחות		**338**	405
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך			
יתרה בגין חברות מוחזקות		**666,761**	*666,653
נכסי זכות שימוש		**81,729**	-
חייבים לזמן ארוך (לרבות הלוואות לצדדים קשורים)		**14,601**	51,739
נכסים בגין הטבות לעובדים		**-**	4,996
		763,091	723,388
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		**789,127**	819,184
נכסים שוטפים			
חייבים ויתרות חובה (לרבות הלוואות לצדדים קשורים)		**44,522**	37,391
הוצאות עיבוד מראש		**7,741**	7,729
לקוחות		**1,474**	1,782
נכסי מסים שוטפים		**-**	606
מזומנים ושווי מזומנים	3	**306**	942
סה"כ נכסים שוטפים		**54,043**	48,450
סה"כ נכסים		**843,170**	867,634

_____
אלחנדרו גוסטבו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

_____
ישראל סנדלר
מנכ"ל

_____
ישי צ'רניס
חשב

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 27 באפריל 2020

*התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2019

		ליום 31 בדצמבר	
		2019	2018
	מידע נוסף	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נתונים על המצב הכספי			
התחייבויות והון			
הון			
הון מניות		**49,521**	49,521
פרמיה על מניות		**30,247**	30,247
קרן תרגום של פעילות חוץ		**(6,892)**	(3,099)
יתרת עודפים		**480,863**	*466,398
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		**553,739**	543,067
התחייבויות שאינן שוטפות			
התחייבויות מסים נדחים	5	**8,163**	5,625
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים		**-**	19,294
התחייבות בגין חכירה		**11,486**	-
התחייבות בגין הפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני		**21**	21
הטבות לעובדים		**278**	4,669
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**19,948**	29,609
התחייבויות שוטפות			
זכאים ויתרות זכות (לרבות הלוואות מצדדים קשורים)		**73,274**	67,987
הטבות לעובדים לזמן קצר		**284**	509
ספקים ונותני שירותים		**744**	678
התחייבות מסים שוטפים		**152**	-
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים		**195,029**	225,784
סה"כ התחייבויות שוטפות		**269,483**	294,958
סה"כ התחייבויות		**289,431**	324,567
סה"כ התחייבויות והון		**843,170**	867,634

*התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2019

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נתוני רווח והפסד			
הכנסות	**46,846**	46,474	59,282
עלות המכר	**40,418**	42,559	46,410
רווח גולמי	**6,428**	3,915	12,872
הכנסות אחרות	**21,821**	9,922	908
הוצאות הנהלה וכלליות	**(4,433)**	(2,276)	(3,030)
רווח תפעולי	**23,816**	11,561	10,750
הכנסות מימון	**3,957**	5,211	6,521
הוצאות מימון	**(13,064)**	(12,779)	(13,407)
הוצאות מימון, נטו	**(9,107)**	(7,568)	(6,886)
רווח החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**4,162**	*30,559	52,811
רווח לפני מסים על ההכנסה	**18,871**	34,552	56,675
מסים על ההכנסה	**(4,106)**	(1,041)	(21)
רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה	**14,765**	33,511	56,654

*התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2019

	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה	**14,765**	*33,511	56,654
פריטי (הפסד) רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד			
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	**(3,793)**	1,053	818
סה"כ (הפסד) רווח כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד	**(3,793)**	1,053	818
פריטי (הפסד) רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד			
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	**(49)**	(100)	12
מסים בגין פריטי (הפסד) רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	**11**	23	(3)
חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	**(262)**	(40)	(60)
סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	**(300)**	(117)	(51)
סה"כ רווח כולל לשנה	**10,672**	34,447	57,421

*התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2019

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נתונים על תזרימי המזומנים			
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה	**14,765**	*33,511	56,654
התאמות:			
הפסד ממכירת רכוש קבוע	**-**	-	75
רווח מהשבת מקרקעין	**(21,822)**	(8,750)	(1,082)
מסים על ההכנסה	**4,106**	1,041	21
פחת בגין רכוש קבוע	**969**	3,704	3,508
הפחתת הוצאות נדחות	**67**	68	62
הפחתת נכסים בלתי מוחשיים	**-**	2	18
פחת בגין נכסי זכות שימוש	**3,112**	-	-
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(4,162)**	*(30,559)	(52,811)
שינוי בחייבים לזמן ארוך	**230**	-	-
שינוי בהוצאות עיבוד מראש	**(12)**	771	(492)
שינוי בהפרשות	**-**	(1,891)	6
הוצאות מימון, נטו	**9,107**	7,568	6,886
שינוי בלקוחות	**308**	(280)	(67)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**(1,638)**	747	(1,492)
שינוי בספקים ונותני שירותים	**66**	(657)	937
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**(2,611)**	(4,078)	(2,679)
שינוי בהטבות לעובדים	**69**	18	59
מס הכנסה שהתקבל	**1,468**	**690	**1,286
מס הכנסה ששולם	**(447)**	-**	**(1,474)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**3,575**	1,905	9,415
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
השקעות ברכוש קבוע	**(498)**	(8,177)	(8,249)
השקעה בדמי חכירה ששולמו מראש בגין מטעים	**(8,647)**	-	-
תמורה ממימוש רכוש קבוע ומהשבת מקרקעין	**1,335**	-	108
השקעה בהוצאות נדחות	**-**	-	(481)
ריבית שהתקבלה	**109**	116	10
שינוי ביתרות עם חברות מוחזקות	**60,297**	62,330	(73,240)
תמורה ממימוש מקרקעין שהושב	**182**	4,658	4,974
שינוי בחייבים לזמן ארוך	**18**	-	7
מסים ששולמו בגין מכירת קרקעות ומבנים	**(1,820)**	(2,078)	(666)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**50,976**	56,849	(77,537)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
דיבידנד ששולם	**-**	(14,962)	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך	**-**	30,000	140,000
פרעון הלוואות לזמן ארוך	**(73,091)**	(50,539)	(36,029)
ריבית ששולמה	**(12,560)**	(12,406)	(10,430)
פרעון קרן בגין חכירה	**(355)**	-	-
שינוי ביתרות עם חברות מוחזקות	**7,819**	34,969	19,481
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו	**23,000**	(45,013)	(44,987)
מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון	**(55,187)**	(57,951)	68,035
(קיטון) גידול במזומנים ושווי מזומנים	**(636)**	803	(87)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**942**	139	226
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**306**	942	139

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

** סווג מחדש עקב הצגה בנטו בתקופות קודמות.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מידע נוסף

1. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "**הדוחות המאוחדים**"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים לשנת 2019, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "**מידע כספי נפרד**") המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' (להלן: "**התקנה**") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 (להלן: "**התוספת העשירית**") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה-

(1) החברה - מהדרין בערבון מוגבל.
(2) חברה מוחזקת וחברות מאוחדות - כהגדרתן בבאור 1(ג) בדוחות המאוחדים.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בבאור 3 בדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, יושמה לכל התקופות המדווחות בעקביות לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן, נכלל במסגרת הנתונים הללו מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על הרווח הכולל

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן, הנתונים כוללים מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון ופירוט מרכיביהם. תזרימי המזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים

החל מיום 1 בינואר 2019, החברה מיישמת לראשונה את התקנים והתיקונים לתקנים הבאים:

- תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, חכירות
- תקן תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 , השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות
- פרשנות של דיווח כספי בינלאומי IFRIC 23, עמדות מס לא וודאיות

להרחבה ראה באור 2 ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.

מידע נוסף 3 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים הנקובים בשקל חדש	**306**	942
	306	942

מידע נוסף 4 - מכשירים פיננסיים

א. הלוואות ואשראי

סעיף זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של ההלוואות ואשראי נושאי ריבית של החברה, הנמדדים בעלות מופחתת.

1. פרטים בדבר ריבית והצמדה

	ליום 31 בדצמבר 2019		
		שקל חדש לא צמוד	
שיעור ריבית אפקטיבית	ערך בספרים	2.25%-2.27%	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים:			
הלוואות לזמן קצר	**53,000**	**53,000**	**53,000**
	53,000	**53,000**	**53,000**

	ליום 31 בדצמבר 2019			
		שקל חדש לא צמוד	שקל חדש צמוד למדד המחירים לצרכן	
שיעור ריבית אפקטיבית	ערך בספרים	3.3%-5.3%	4.4%	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שאינן שוטפות, כולל חלויות שוטפות				
הלוואות לזמן ארוך מאחרים	**137,028***	**117,676**	**19,352**	**137,028**
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	**5,000***	**5,000**	**-**	**5,000**
התחייבויות בגין חכירה	**11,826**	**-**	**11,826**	**11,826**
	153,854	**122,676**	**31,178**	**153,854**

* בדוח על המצב הכספי הוצגו הלוואות בסך 142,028 אלפי ש"ח בהתחייבויות שוטפות עקב היעדר עמידה בקובננט שליטה מול גופים מלווים (ראה באור 18ג' לדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019). לאחר תאריך המאזן, חתמה הקבוצה עם המלווים על הסכם, תוך תיקון לוחות הסילוקין המקוריים של ההלוואות. ראה גם באור 1.ב. בדוחות הכספיים המאוחדים.

מידע נוסף 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. הלוואות ואשראי

1. פרטים בדבר ריבית והצמדה (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2018		
		שקל חדש לא צמוד	
שיעור ריבית אפקטיבית	ערך בספרים	2.1%-2.55%	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים:			
הלוואות לזמן קצר	30,000	30,000	30,000
סך התחייבויות שוטפות	30,000	30,000	30,000

	ליום 31 בדצמבר 2018			
		שקל חדש לא צמוד	שקל חדש צמוד למדד המחירים לצרכן	
שיעור ריבית אפקטיבית	ערך בספרים	3.3%-5.3%	4.4%	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שאינן שוטפות, כולל חלויות שוטפות				
הלוואות לזמן ארוך מאחרים	*205,078	167,250	37,828	205,078
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	*10,000	10,000	-	10,000
	215,078	177,250	37,828	215,078

* בגין אי עמידת החברה באמת המידה הפיננסית של יחס חוב ל- EBITDA לרבעון השלישי לשנת 2018, ביום 21 בנובמבר 2018 קיבלה החברה כתב ויתור מהמלווים, במסגרתו עודכנה אמת המידה הפיננסית כאמור, כך שתעמוד על 6.75 למועדים 30 בספטמבר 2018 ו- 31 במרס 2019 (להלן - ההתניה הפיננסית המעודכנת) במקום 5.5 כנקוב בהסכם. נכון ל-31 בדצמבר 2018 הקבוצה עמדה בהתניה הפיננסית המעודכנת, אולם לאור העובדה כי כתב הוויתור היה בתוקף רק עד הבחינה שנערכה ב- 31 במרס 2019, סווגו הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 כ- 195,784 אלפי ש"ח במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ראה באור 18ג' בדוחות הכספיים המאוחדים).

מידע נוסף 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ספקים וזכאים אחרים

	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2018
	שקל חדש לא צמוד	שקל חדש לא צמוד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ספקים	**744**	678
זכאים אחרים	**72,543**	67,776
	73,287	68,454

ג.1. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החזויים למועד הדיווח כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2019

	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל 5 שנים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
הלוואות לזמן קצר מבנקים	**53,000**	**53,000**	**53,000**	**-**	**-**	**-**	**-**
ספקים	**744**	**744**	**744**	**-**	**-**	**-**	**-**
זכאים אחרים	**72,543**	**72,543**	**72,543**	**-**	**-**	**-**	**-**
הלוואה מאחרים*	**137,028**	**158,532**	**158,532**	**-**	**-**	**-**	**-**
ערבויות פיננסיות	**20**	**20**	**20**	**-**	**-**	**-**	**-**
התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך	**11,486**	**11,486**	**170**	**170**	**304**	**379**	**10,804**
הלוואות מבנקים	**5,000**	**5,147**	**2,574**	**2,573**	**-**	**-**	**-**
	279,821	**301,472**	**287,583**	**2,743**	**304**	**379**	**10,804**

ליום 31 בדצמבר 2018

	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל 5 שנים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
הלוואות לזמן קצר מבנקים	30,000	30,000	30,000	-	-	-	-
ספקים	678	678	678	-	-	-	-
זכאים אחרים	67,776	67,776	67,776	-	-	-	-
הלוואה מאחרים*	205,078	239,221	26,825	32,454	52,869	65,867	61,206
ערבויות פיננסיות	20	20	20	-	-	-	-
הלוואות מבנקים*	10,000	10,487	2,694	2,646	5,147	-	-
	313,552	348,182	127,993	35,100	58,016	65,867	61,206

*בדוח על המצב הכספי הוצג סך של כ- 137,028 אלפי ש"ח בהתחייבויות שוטפות, לאור הפרה של קובננט שליטה (ראה באור 3.ג.18 בדוחות המאוחדים). בהתאם לכך, הוצגו ההלוואות בטבלה לעיל לפי מועד פרעון של עד 6 חודשים, בהינתן יכולת הדרישה של המלווים לפרעון מיידי. לאחר תאריך המאזן חתמה הקבוצה עם המלווים על הסכם תוך תיקון לוחות הסילוקין המקוריים של ההלוואות. ראה גם באור 33, אירועים לאחר תאריך המאזן בדוחות המאוחדים.

מידע נוסף 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג.2. אמות מידה פיננסיות

ראה באור 18ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

מידע נוסף 5 - מסים על ההכנסה

א. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מסים בדוח רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים	**(3,136)**	(2,070)	(312)
מסים נדחים	**(2,549)**	1,029	291
מסים בגין שנים קודמות	**1,579**	-	-
	(4,106)	(1,041)	(21)

ב. מסים על הכנסה שהוכרו ישירות ברווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווחים (הפסדים) אקטואריים מתוכנית הטבה מוגדרת	**11**	23	(3)

ג. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו
המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

	רכוש קבוע ומל"ן להשקעה	הטבות לעובדים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	אחר	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 1 בינואר 2018	15,861	(15)	(7,330)	(1,839)	6,677
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(135)	(5)	(889)	-	(1,029)
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	-	(23)	-	-	(23)
יתרה התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2018	15,726	(43)	(8,219)	(1,839)	5,625
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	**(251)**	**(75)**	**2,933**	**(58)**	**2,549**
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר		**(11)**			**(11)**
יתרה התחייבות (נכס) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2019	**15,475**	**(129)**	**(5,286)**	**(1,897)**	**8,163**

מידע נוסף 6 - קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. ערבויות

להבטחת מסגרות אשראי שהוקצו לישויות מאוחדות, כלולות ועסקאות משותפות על ידי תאגידים בנקאיים, נמסרו ערבויות על ידי החברה. כמו כן קיימת התחייבות של החברה שלא לשעבד את נכסיה ללא הסכמתם המוקדמת של התאגידים הבנקאיים. לתאריך הדוח נוצלו מסגרות כאמור בסך כולל של 247,579 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 170,584 אלפי ש"ח).

לבקשת החברה ניתנו על ידי הבנקים ערבויות לצדדים שלישיים בסך כולל של 20 אלפי ש"ח.

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

1. מטעים בבעלות החברה מעובדים על ידי חברה מאוחדת ופרי משווק על ידה. להלן גילוי לגבי היקף ההתקשרות (בתחומי החקלאות והקירור):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מחזור מכירות	**31,042**	27,251	39,657
עלות מכירות	**27,838**	28,231	32,157

2. בית קירור שבבעלות החברה מושכר לחברה מאוחדת. להלן גילוי לגבי היקף ההתקשרות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מחזור מכירות	**1,573**	1,559	1,547

* היתרה הגבוהה ביותר של החברה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מול צד קשור, הייתה התחייבות מול סלקום ישראל בע"מ, בסך של כ- 104 אלפי ש"ח, שנפרעה במהלך התקופה (נכס בסך של כ- 108 אלפי ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018).

מידע נוסף 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 33 לדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 וכן ביאור 2.ב.1 בדבר השפעת נגיף הקורונה.

מהדרין בערבון מוגבל

חלק ד׳

פרטים נוספים

על התאגיד

מהדרין בע"מ - פרטים נוספים על החברה לשנת 2019

בחלק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים המשמעות הנודעת להם בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

תקנה 8ב(ט): הערכת שווי מהותית מאוד שביצעה החברה

זיהוי נושא ההערכה:	שווי שימוש של פעילות האריזה והשיווק לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין
עיתוי ההערכה:	31 בדצמבר 2019
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:	ערך פנקסני: 140 מליון ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:	267 מליון ש"ח
<u>זיהוי המעריך ואפיונו</u>:	
שם המעריך:	אורי כהן
השכלה:	בוגר אוניברסיטת תל-אביב בכלכלה וחשבונאות (1990); רואה חשבון מוסמך (מ-1992); מוסמך אוניברסיטת ת"א במנהל עסקים (1994)
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	רקע של כ – 25 שנים בייעוץ כלכלי ובביצוע הערכות שווי, לרבות לעסקים מתחום החקלאות
תלות במזמין ההערכה:	אין
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	האחריות הכספית הכוללת של המערך בקשר לביצוע הערכה זו מוגבלת לסך של פי שלושה משכר הטרחה, למעט במקרה של זדון מצידו.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	DCF
<u>ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה</u>:	
שיעור ההיוון (WACC):	8.6% לאחר מס (10.85% לפני מס)
שיעור הצמיחה:	1.5% בטווח הארוך

אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value)	91%
סטיית תקן:	לא רלוונטי
מחירים ששימשו בסיסי להשוואה:	לא רלוונטי
מספר בסיסי ההשוואה:	לא רלוונטי

תקנה 10א: תמצית דוחות רבעוניים על הרווח הכולל

(באלפי ש"ח)

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ שנתי
2019					
הכנסות	529,606	316,064	151,164	291,096	1,287,930
עלות המכר	444,509	389,794	177,512	270,784	1,282,599
רווח (הפסד) גולמי	85,097	(73,730)	(26,348)	20,312	5,331
שינוי בשווי ההוגן נדל"ן להשקעה	875	0	25634	650	27,159
הכנסות אחרות	5,436	5	24,402	1,382	31,225
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,743)	(5,968)	(6,282)	(8,814)	(26,807)
רווח (הפסד) תפעולי	85,665	(79,693)	17,406	13,530	36,908
הכנסות מימון	2,140	2,727	3,178	957	9,002
הוצאות מימון	(6,046)	(10,992)	(7,288)	(4,793)	(29,119)
הוצאות מימון נטו	(3,906)	(8,265)	(4,110)	(3,836)	(20,117)
חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות					
המטופלות בשיטת השווי המאזני	4,699	(4,536)	1,630	(1,417)	376
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	86,458	(92,494)	14,926	8,277	17,167
(הוצאות) הכנסות מסים על ההכנסה	(18,990)	20,709	(2,258)	(1,859)	(2,398)
רווח (הפסד) לתקופה	67,468	(71,785)	12,668	6,418	14,769
מיוחס ל :-					
בעלים של החברה	67,382	(71,693)	12,669	6,407	14,765
זכויות שאינן מקנות שליטה	86	(92)	(1)	11	4
רווח (הפסד) לתקופה	67,468	(71,785)	12,668	6,418	14,769
הפסדים אקטואריים מתכנית הטבה מוגדרת	-	-	-	-	(300)
מס הכנסה בגין הוצאות שנזקפו ישירות להון	-	-	-	-	-
חלק הקבוצה ברווח כולל אחר					
של חברות מוחזקות המטופלת לפי					
שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	-
קרן תרגום של פעילות חוץ	(1,825)	(253)	(2,591)	871	(3,798)
רווח (הפסד) כולל לתקופה	65,643	(72,038)	10,077	5,785	9,467
רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)	20.27	(21.56);	3.81	1.57	4.08

<u>תקנה 11 : רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי</u>

חברות הבת והחברות הקשורות של החברה אינן רשומות למסחר בבורסה ומניותיהן אינן נסחרות בה.

להלן טבלת ההשקעות של החברה בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות, לתאריך הדוח על המצב הכספי, קרי 31.12.2019 :

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מוחזק	סה"כ ע.נ. מונפק ונפרע המוחזק	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שיעור המוחזק בידי החברה			יתרת הלוואות (אלפי ש"ח)	עיקר תנאי ההלוואה
					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים		
חברות בת וקשורות של מהדרין בע"מ									
פרי אור בע"מ	רגילה	1,498,896	7,494,480	666,761	99.86	99.86	99.86	14,150	ריבית שנתית בשיעור של 5.4%
פרי אור בע"מ, החזקה בנאמנות	רגילה	2,090	10,450		0.139	0.139	0.139		
חברות בת וקשורות של פרי אור בע"מ									
מהדרין יצוא בע"מ	רגילה	10,000	10,000	38,168	100	100	100	-	
מהדרין תנופורט יצוא ש.מ	-	-	-	149,780	98	98	98	-	
גן פלח ש.מ.	-	-	-	19,620	49.49	49.49	49.49	-	
מרים שוהם בע"מ	רגילה	3,005,700	3,005,700	78,237	50.00	50.00	50.00	-	
חברות בת וקשורות של מהדרין תנופורט יצוא ש.מ.									
MEHADRIN CENTRAL EUROPE A.G	רגילה	50	50	321	50	50	50	-	
חברות בת וקשורות של מהדרין יצוא בע"מ									
MEHADRIN INTERNATIONAL S.A.R.L	רגילה	8,000	8,000	33,969	100	100	100	-	
MEHADRIN SERVICES S.A.R.L	רגילה	5,000	5,000	3,570	100	100	100	-	
אס.טי.אם יצוא חקלאי בע"מ	רגילה	18,000	18,000	630	50	50	50	-	

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מוחזק	סה"כ ע.נ. מונפק ונפרע המוחזק	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שיעור המוחזק בידי החברה			יתרת הלוואות (אלפי ש"ח)	עיקר תנאי ההלוואה
					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים		
חברה קשורה של אס.טי.אם בע"מ									
שדות נגב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	-	-	-	3,923	33.33	33.33	33.33	-	
חברה בת וקשורה של הדרי בית ליד בע"מ									
מים צלולים בשרון הצפוני ש.מ.	-	-	-	1,768	49.50	49.50	49.50	-	

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2019

תאריך השינוי	מהות השינוי ועיקר תנאי העסקה/ההשקעה	שם החברה	סוג המניה	סה"כ ע.נ בש"ח קניה	עלות במיליוני ש"ח
2019	השקעות החברה בהלוואות בעלים	גן פלח ש.מ.	-	-	2.1
2019	השקעות החברה הלוואות ז"ק וז"א	אס.טי.אם יצוא חקלאי בע"מ	-	-	1.0

תקנה 13: הרווח הכולל של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות שנתקבלו מהן בשנת הדיווח (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווחים (הפסדים) לפני מס	רווחים (הפסדים) לאחר מס	רווח (הפסד) אקטוארי לאחר מס מתוכנית הטבה מוגדרת	קרן מתרגום פעילות חוץ	סה"כ רווח כולל	דיבידנד ודמי הניהול שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי	דיבידנד ודמי הניהול שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	ריבית נטו שקיבלה (ששולמה) החברה עבור שנת הדוח וכן עבור התקופה שלאחריה ומועדי התשלום	שכר דירקטורים שהתקבל בתקופת הדוח
חברות בת וקשורות של מהדרין בע"מ									
פרי אור בע"מ	2,099	4,166	(262)	(3,797)	107	-	-	3,190	-
חברות בת וקשורות של פרי אור בע"מ									
מהדרין יצוא בע"מ	9,888	6,660	-	(3,596)	3,064	-	-	-	-
מהדרין תנופורט יצוא ש.מ	(28,276)	(28,750)	(399)	(202)	(29,351)	-	-	(1,503)	
גן פלח ש.מ.	(11,641)	(11,641)	(5)	-	(11,646)	-	-	-	-
מרים שוהם בע"מ	21,406	19,747	-	-	19,747		-	-	-

שם החברה	רווחים (הפסדים) לפני מס	רווחים (הפסדים) לאחר מס	רווח (הפסד) אקטוארי לאחר מס מתוכנית הטבה מוגדרת	קרן מתרגום פעילות חוץ	סה"כ רווח כולל	דיבידנד ודמי הניהול שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי	דיבידנד ודמי הניהול שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	ריבית נטו שקיבלה (ששולמה) החברה עבור שנת הדוח וכן עבור התקופה שלאחריה ומועדי התשלום	שכר דירקטורים שהתקבל בתקופת הדוח
חברות בת וקשורות של מהדרין תנופורט יצוא ש.מ.									
MEHADRIN CENTRAL EUROPE A.G	76	66	-	(48)	19	-	-	-	-
MEHADRIN USA LTD	(146)	(118)	-	40	(78)				
חברות בת וקשורות של מהדרין יצוא בע"מ									
MEHADRIN INTERNATIONAL S.A.R.L	9,203	6,238	-	(3,151)	3,087		-	-	-
MEHADRIN SERVICES S.A.R.L	980	717	-	(445)	272	-		-	-
אס.טי.אם יצוא חקלאי בע"מ	(192)	(477)	-	-		-	-	-	-
חברה קשורה של אס.טי.אם בע"מ									

שם החברה	רווחים (הפסדים) לפני מס	רווחים (הפסדים) לאחר מס	רווח (הפסד) אקטוארי לאחר מס מתוכנית הטבה מוגדרת	קרן מתרגום פעילות חוץ	סה"כ רווח כולל	דיבידנד ודמי הניהול שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי	דיבידנד ודמי הניהול שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	ריבית נטו שקיבלה (ששולמה) החברה עבור שנת הדוח וכן עבור התקופה שלאחריה ומועדי התשלום	שכר דירקטורים שהתקבל בתקופת הדוח
שדות נגב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	(3,402)	(3,402)	-	-		-	-	-	-
חברה בת וקשורה של הדרי בית ליד בע"מ									
מים צלולים בשרון הצפוני ש.מ.	1,768	1,768	-	-		1,768	1,768	-	-

<u>תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר – מועדי וסיבות הפסקת המסחר</u>

בשנת הדיווח לא נרשמו ניירות ערך של החברה למסחר.

בשנת הדיווח לא חלו הפסקות מסחר בבורסה בניירות ערך של החברה, למעט הפסקות מסחר קצובות.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

פרוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2019, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנה האמורה, לכל אחד: (1) מחמשת מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, או בתאגיד שבשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, מבלי כל קשר לזהות נותן התגמולים; (2) משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בפסקה (1)). הנתונים להלן מבטאים עלות מעביד והנם על בסיס שנתי.

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים עבור שירותים (אלפי ש"ח)								תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)			סה"כ (אלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר (7)		ריבית	דמי שכירות	אחר	
(1) מר בינשטוק גיא	המנכ"ל היוצא	100%	-	1,431		-	-	-	-	-		-	-	-	1431
(2) מר ישראל סנדלר	המנכ"ל החדש	100%		799											799
(3) מר בן שבו דן	מנהל	100%	-	1,162	-	-	-	-	-	-		-	-	-	1,162
(4) מר סרג' דבואה	מנהל שווק	100%	-	911	-	-	-	-	-	833		-	-	-	1,743
(5) מר מחלב שלום	סמנכ"ל כספים	100%	-	834		-	-	-	-	-		-	-	-	834

(1) מר גיא בינשטוק, המנכ"ל היוצא, הועסק כמנכ"ל החברה החל מחודש מרץ 2001 ועד לחודש יולי 2019. השכר הנקוב לעיל, כולל שכר בסיסי בסך 74,985 ש"ח לחודש, בתוספת אש"ל בסך 1,853 ש"ח לחודש והחזר ביטוח לאומי בסך 2,666 ש"ח לחודש. השכר היה צמוד למדד המחירים לצרכן מחודש ינואר 2011 מר בינשטוק זכאי היה ל- 26 ימי חופשה בשנה, דמי הבראה בסך 6,480 ש"ח לשנה וביגוד בסך 2,098 ש"ח לשנה, כמקובל ליתר עובדי החברה.
השכר הנקוב לעיל, כולל החזר הוצאות טלפון, רכב צמוד, שגילום מרכיב ההטבה בו מסתכם ב- 6,570 ש"ח לחודש, בהתאם לתנאי העסקתו, מר בינשטוק היה זכאי לתוספות סוציאליות בשיעור 12% גמל, 9% פיצויים ו- 7.5% קרן השתלמות ולפיצויי פיטורים בגובה של כ-175% (חלף מענק פרישה). כפי שהיה קבוע בהסכם העסקתו, מר בינשטוק זכאי היה להודעה מוקדמת בת שישה חודשים, שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

(2) מר ישראל סנדלר, מועסק כמנכ"ל החברה החל מחודש יולי 2019. השכר הנקוב לעיל, כולל שכר בסיסי בסך 90,000 ש"ח לחודש ("**התגמול הבסיסי**"), בתוספת סוציאליות ועלויות נלוות אחרות כמקובל בחברה וכמפורט להלן, ובתוספת מע"מ כדין. השכר הנקוב לעיל, כולל החזר הוצאות: רכב צמוד שגילום מרכיב ההטבה בו מסתכם ב- 8,000 ש"ח לחודש, טלפון ואינטרנט ביתי 500 ש"ח לחודש, אש"ל 1854 ש"ח לחודש, החזר בטוח לאומי 2,666 ש"ח לחודש, הבראה 6396 ש"ח לשנה ובגדי עבודה 2,088 ש"ח לשנה. בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מר סנדלר לתוספות סוציאליות בגין קרן השתלמות בשיעור של 7.5%, קרן פנסיה/ביטוח מנהלים בשיעור של 6.5%, אובדן כושר עבודה בשיעור של 1.5%, פיצויים בשיעור של 8.33%.
מר סנדלר זכאי ל- 26 ימי חופשה בשנה. מר סנדלר זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 פעמים התגמול הבסיסי, ובמקרה של ביצועי יתר למענק נוסף בסכום של עד 3 פעמים התגמול הבסיסי (בסה"כ עד 810,000 ש"ח), הכל בתוספת מע"מ כדין, ובכפוף לעמידתו של מר סנדל ביעדים כפי שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה, על פי מדיניות התגמול, כפי שתאושר מעת לעת, ועל פי שיקול דעת דירקטוריון החברה.
ההסכם יהיה ניתן לסיום על ידי כל צד בהודעה מוקדמת בת 90 ימים בחמש השנים הראשונות ממועד התחילה; ובהודעה מוקדמת בת 180 ימים, החל מהשנה השישית שלאחר מועד התחילה.

(3) מר דן בן שבו מועסק כמנכ"ל בהסדר relocation, ב- MEHADRIN INTERNATIONAL S.A.R.L, חברה נכדה הרשומה בצרפת והכפופה לדין המקומי ("**MEHADRIN INTERNATION**"), החל מחודש ינואר 2008. שכרו של מר שבו עומד על 15,070 יורו, ובנוסף זכאי מר בן שבו למשכורת 13 פעם בשנה, לרכב צמוד וחופשה שנתית. הגורם הקובע את שכרו של מר דן בן שבו (לרבות תשלום מענקים), הנו מנכ"ל החברה. שכרו נקבע ומעודכן מעת לעת, בהתאם לשיקול דעת המנכ"ל, בהתייחס לתרומתו לפעילות החברה ורווחיותה. יובהר כי MEHADRIN INTERNATION ונושאי המשרה המכהנים בה, אינם כפופים למדיניות התגמול.

(4) מר סרג' דבואה מועסק כמנהל השיווק של MEHADRIN INTERNATIONAL, החל מחודש ספטמבר 1997. שכרו של מר דבואה עומד על 11,136 יורו, ובנוסף, מר דבואה זכאי למשכורת 13 פעם בשנה, לרכב צמוד ולחופשה שנתית.

(5) מר שלום מחלב הועסק כסמנכ"ל הכספים של החברה, החל מחודש נובמבר 2001, ועד ליום 1 בפברואר 2020 עבודה בפועל. שכרו החודשי של מר מחלב עמד על סך של 44,815 ש"ח לחודש. בנוסף לשכר הבסיס זכאי היה מר מחלב להחזר הוצאות טלפון עד תקרה של 375 ש"ח לחודש, רכב צמוד שגילום מרכיב ההטבה בו מסתכם לסך 4,448 ש"ח לחודש, תוספות סוציאליות בשיעור 6% גמל, 8.33% פיצויים, 2.5% אובדן כושר עבודה ו- 7.5% קרן השתלמות.
מר מחלב זכאי ל-26 ימי חופשה לשנה, דמי הבראה בסך 6,480 ש"ח לשנה וביגוד בסך 2,098 ש"ח לשנה, כמקובל בחברה. בנוסף, זכאי היה מר מחלב להודעה מוקדמת של 3 חודשים ללא תקופת הסתגלות. יחסי עובד מעביד עם מר מחלב יסתיימו בחודש מאי 2021 לאחר שינצל את ימי החופשה העומדים לרשותו ואת תקופת ההסתגלות.

(6) גמול הדירקטורים בחברה, לרבות גמול יו"ר הדירקטוריון המכהן הסתכם בשנת 2019 לסך של 663 אלפי ש"ח.

(7) כולל הסדרי פרישה ותשלומי פרישה בהתאם לדין בצרפת, פדיון חופשה והעסקה מחדש.

<u>תקנה 21א: השליטה בתאגיד</u>

עד ליום 18 בספטמבר 2019, בעלי המניות העיקריים של החברה, שהיו בעלי השליטה בחברה, היו החברה לנכסים ולבנין בע"מ ("**נכסים ובנין**"), שהחזיקה בכ- 45.41% מהון המניות של החברה[1] והפניקס אחזקות בע"מ ("**הפניקס**"), שהחזיקה בכ- 41.42% מהון המניות של החברה[2]. למיטב ידיעת החברה, נכסים ובנין והפניקס היו קשורות ביניהן בהסכם בקשר להחזקותיהן במניות החברה ("**הסכם בעלי המניות**").

ביום 18 בספטמבר 2019, בוצעה חלוקת כל מניות החברה שהוחזקו (בעקיפין) על ידי הפניקס, כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. בעקבות כך פקע הסכם בעלי המניות, ובכך הסתיימה השליטה המשותפת של הפניקס ונכסים ובנין בחברה.

כמו כן, ביום 10 בדצמבר 2019 בוצעה חלוקת כל מניות החברה שהוחזקו, במישרין ובעקיפין, על ידי נכסים ובנין, כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה, ובעקבות כך נכסים ובנין חדלה מלהיות בעלת השליטה בחברה.

בהתאם, באותו מועד, החברה חדלה להיות חברת שכבה שנייה (ואף אינה חברת שכבה ראשונה) ותאגיד ריאלי משמעותי, כמשמעות מונחים אלה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות תשע"ד-2013.

במהלך חודשים ינואר ופברואר 2020, רכשה דסק"ש, בעלת עניין בחברה, מניות נוספות בבורסה, וביום 10 במרץ 2020 ולאחר שדסק"ש רכשה מניות נוספות של החברה ושיעור החזקתה הכולל עומד על 40.2% מהון מניות החברה, הודיעו דסק"ש והחברה כי לאחר הרכישה, דסק"ש הפכה להיות בעלת שליטה בחברה.

<u>תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי</u>

החברה והחברות המאוחדות שלה, ביצעו במהלך העסקים הרגיל עסקאות בתנאי שוק עם בעלי השליטה הקודמים בתאגיד (כמפורט לעיל בתקנה 21א), או שלבעלי השליטה היה עניין אישי באישורן.

<u>עסקאות זניחות</u>

ביום 9 במרס 2009 קבעה ועדת הביקורת קווים מנחים לסיווג של עסקאות בעלי עניין כעסקה זניחה. ביום 26 בדצמבר 2016 אישרה ועדת הביקורת נוהל התמחרות, הקובע הליכים מפורטים שיבוצעו לגבי כל סוג עסקאות, טרם ההתקשרות בכל עסקה. לפרטים נוספים אודות הקווים המנחים שאומצו על ידי דירקטוריון החברה לסיווג עסקה כ"עסקה זניחה" ועסקאות זניחות, אשר החברה מבצעת מעת לעת, ראה ביאור 31(ב) לדוחות הכספיים.

<u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</u>

1. <u>ביטוח דירקטורים ונושאי משרה</u>

ביום 25 במרץ 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה חדשה, החל מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019 ("**פוליסת הביטוח**") במסגרתה תבוטח אחריות נושא המשרה בחברה ובתאגידים המוחזקים על ידי החברה, לרבות נושאי משרה שהנם בעל השליטה בחברה ו/או קרובו ו/או נושאי משרה שיש לבעל השליטה עניין אישי בהענקת הפוליסה, לרבות דירקטורים המועסקים או שיועסקו בשכר על- ידי בעל שליטה בחברה או בחברות הקבוצה או על- ידי חברה בשליטת בעל השליטה ("**דירקטור מועסק**") המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ובחברות הקבוצה, וזאת בגין פעולותיהם (גם לפני רכישת פוליסת הביטוח) בתוקף כהונתם כנושאי משרה בחברה ובחברות הקבוצה. בהתאם לפוליסת הביטוח, עלות הפרמיה השנתית לשנת 2019 תעמוד על 32,775 דולר ; גבולות האחריות הם 25 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפט סבירות ; השתתפות עצמית לחברה : 10 אלף דולר לתביעה,

[1] נכסים ובנין החזיקה במניות החברה באמצעות נכסי הדרים בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה.
[2] הפניקס החזיקה במניות החברה באמצעות חברת הפניקס השקעות ופיננסים בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה.

למעט תביעה בצפון אמריקה או תביעת ניירות ערך לגביהן תחול השתתפות עצמית בסך של 35 אלף דולר; לנושאי המשרה אין השתתפות עצמית.

בנוסף, באותו מועד, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, התקשרות מסגרת של החברה בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הקבוצה, לרבות נושאי משרה שהנם בעל השליטה בחברה ו/או קרובו ו/או נושאי משרה שיש לבעל השליטה עניין אישי בהענקת עסקת המסגרת, לרבות דירקטורים המועסקים, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה או בחברות הקבוצה ("**עסקת המסגרת**"). עסקת המסגרת תעמוד בתוקף ביחס למספר תקופות ביטוח שלא יעלה במצטבר על שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2021, ובלבד שתנאי כל אחת מפוליסות הביטוח תחת עסקת המסגרת לא יחרגו מהמסגרת: פרמיה שנתית לא תעלה על סך של 50 אלפי דולר, ובתוספת פרמיה של עד 15% לכל שנה לאחר עריכת הפוליסה לשנה הראשונה; גבול אחריות עד 30 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח שנתית, בצירוף גבול אחריות בגין הוצאות משפט סבירות לתביעות; הדירקטורים ונושאי המשרה יהיו פטורים מהשתתפות עצמית וסכום ההשתתפות העצמית לחברה לא יעלה על סך של 150 אלפי דולר לכל תביעה; כל פוליסה עתידית שתירכש כאמור יכול שתכלול גם ביטוח בגין תביעות אזרחיות לפי דיני ניירות ערך כנגד החברה עצמה; לנושאי המשרה תהא זכות קדימה בקבלת תגמולי ביטוח בתביעות המוגשות גם כנגד החברה. ביחס לנושאי המשרה שהנם בעל השליטה ו/או קרובו ו/או דירקטורים מועסקים תאושר כל התקשרות בפוליסות הביטוח בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי ענין), תש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**").

לפרטים נוספים ראה דוח מיידי על זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 17 בפברואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-013732), המובא על דרך ההפניה ("**דוח עסקה 2019**").

2. <u>שיפוי ופטור</u>

ביום 25 במרץ 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה ולאחר אישור ועדת הביקורת, עריכת תיקון לכתבי השיפוי ("**כתב השיפוי**") לנושאי משרה בחברה או בחברות הקבוצה וכן בגין פעולותיהם מתוקף כהונתם, על פי בקשת החברה, כנושאי משרה בחברה אחרת בחברות הקבוצה או שלחברה עניין כלשהו בה (ביחד עם חברות הקבוצה: "**חברה אחרת**"), לרבות נושאי משרה שהנם בעל השליטה בחברה ו/או קרובו ו/או נושאי משרה שלבעל השליטה יש עניין אישי באישור כתב השיפוי עבורם, לרבות דירקטורים מועסקים, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה או בחברה אחרת, וזאת בגין פעולותיהם (גם לפני מתן כתב השיפוי) בתוקף כהונתם כנושאי משרה בחברה או בחברה אחרת.

בנוסף, באותו מועד, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה, הענקת כתבי פטור מאחריות על ידי החברה ("**כתב הפטור**") לכלל נושאי המשרה בחברה או בחברה אחרת, לרבות נושאי משרה שהנם בעל השליטה בחברה ו/או קרובו ו/או נושאי משרה שלבעל השליטה יש עניין אישי באישור כתב הפטור עבורם, לרבות דירקטורים המועסקים, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה או בחברה אחרת, וזאת בגין פעולותיהם (גם לפני מתן כתב הפטור) בתוקף כהונתם כנושאי משרה בחברה או בחברה אחרת.

לפרטים נוספים ראה דוח עסקה 2019.

3. <u>גמול דירקטורים</u>

ביום 3 ו- 4 בנובמבר 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות חוק החברות ובהתאם לתקנות 1א(2) ו- 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות, תשלום גמול שנתי בעד כהונה כדירקטור של החברה וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבות דירקטוריון החברה וועדותיו, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), כפי שיהיו מעת לעת, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 4 בנובמבר 2019 (עד ליום 3 בנובמבר 2022), לכל דירקטור של החברה המכהן ו/או שיכהן בתקופה האמורה,

לרבות דירקטור שהוא בעל שליטה בחברה ו/או קרובו ו/או לדירקטור שלבעל השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו (לרבות דירקטור מועסק בשכר על ידי בעל השליטה בחברה). גמול הדירקטורים שישולם יהיה בסכומים הקבועים לפי תקנות הגמול ועל- פי הדרגה בה תסווג החברה בהתאם להונה העצמי בשנה הקודמת לשנה בגינה משולם הגמול. לבקשתו של דירקטור המועסק בשכר על- ידי בעל שליטה בחברה (או חברה בשליטת בעל השליטה), גמול דירקטורים בגין אותו דירקטור ישולם למעסיקו כאמור. החלטה זו החליפה החלטה מיום 20 באפריל 2017, ללא כל שינוי.

ביום 1 באפריל 2020 אישרה ועדת התגמול של החברה החזר הוצאות לדירקטור אלחנדרו לארוסה, המתגורר מחוץ לישראל, עבור הוצאות הכרוכות במישרין בהשתתפותו בישיבות דירקטוריון החברה, כנגד חשבונית ובסכום שלא יעלה על 30,000 דולר בשנה. מר לארוסה זכאי לגמול דירקטורים, כקבוע לכל הדירקטורים בחברה וכאמור לעיל, בהתאם לתקנות הגמול. החזר ההוצאות המוצע לאישור עומד בקנה אחד עם הוראות מדיניות התגמול החדשה לעניין דירקטורים בחברה שאינם תושבי ישראל. נכון למועד הדוח, החזר ההוצאות כאמור טרם אושר בדירקטוריון החברה.

4. <u>מכירת נכס מקרקעין</u>

ביום 29 באוקטובר 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 29 באוקטובר 2019), התקשרות בעסקה למכירת מלוא זכויותיה של חברת פרי אור במקרקעין המצויים במועצה האזורית גדרות, לחברת גב ים לקרקעות בע"מ, אשר נכסים ובנין הנה בעלת עניין בה (באותו המועד נכסים ובנין הייתה בעלת השליטה בחברה) בתמורה לסך כולל של כ- 107.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה: "**התמורה**"). התזרים לחברה ממכירת הנכס (לפני הוצאות עסקה) עומד על כ- 94 מיליון ש"ח, והרווח הנקי לחברה עומד על כ- 20 מיליון ש"ח. בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 סווג הנכס כנדל"ן להשקעה המוחזק למכירה. בגין עסקת המכירה נרשמה עליית ערך לפני מס בסך 27,159 אלפי ש"ח ובניכוי הוצאות עסקה ואחרות הרווח ברוטו שנרשם הסתכם בסך 26,916 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות העסקה ונימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור העסקה ראה דוח מיידי על זימון האסיפה מיום 23 בספטמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-098404), ולפרטים בדבר תוצאות האסיפה ראה דוח מיידי מיום 29 באוקטובר 2019 (אסמכתא: 2019-01-092001), המובאים על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות עסקאות בעלי שליטה ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

<u>תקנה 24: מניות וניירות ערך המירים המוחזקים בידי בעלי עניין ונושאי משרה לתאריך הדו"ח</u>

בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים, נכון למועד הדוח, במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, הנם כאמור בדיווח המיידי ובדיווח המתקן שפרסמה החברה ביום 11 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-108444 ו-2019-01-108459, בהתאמה), וכן בדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2020 (אסמכתא: 2020-01-023127), המובאים על דרך ההפניה.

שם המחזיק	שם וסוג של נייר הערך	כמות ניירות ערך מעודכנת	שיעור החזקה		שיעור החזקה (בדילול מלא)	
			בהון (%)	בהצבעה (%)	בהון (%)	בהצבעה (%)
חברת השקעות דיסקונט בע"מ	מניות רגילות 1 ש"ח	1,336,182	40.2	40.2	40.2	40.2
קבוצת דלק בע"מ	מניות רגילות 1 ש"ח	616,611	18.55	18.55	18.55	18.55

<u>תקנה 24א: הון רשום והון מונפק</u>

לפירוט בנושא הון רשום, מונפק ונפרע, ראה נספח לדוח על השינויים בהון בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

<u>תקנה 24ב: מרשם בעלי מניות</u>

למרשם בעלי המניות של החברה, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-100752), המובא על דרך ההפניה.

<u>תקנה 25א: מען התאגיד</u>

מתחם "מבנה", בארות יצחק 6090500.

טלפון: 03-9371300; פקס: 03-9371303.

דואר אלקטרוני: amaliao@mehadrin.co.il

<u>תקנה 26: הדירקטורים של החברה נכון למועד פרסום הדוח</u>

שם מספר ת.ז. שנת לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי דין	חברות בוועדות דירקטוריון (כן/לא); דירקטור חיצוני או בלתי תלוי (כן/לא)	עובד תאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעל ענין - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	בן משפחה של בעל ענין אחר (כן/לא)	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית
אלשטיין-אלחנדרו גוסטבו - יו"ר דירקטוריון החברה. מס' דרכון-AAD153661 אזרחות-ארגנטינאית שנת לידה: 1966	Bolivar St **108** - (C1006AAD) Ciudad Autonoma de Buenos Aires, Argentina.	לא-. לא-.	דירקטור באי.די.בי. חברה לפיתוח בע"מ, בחברה לנכסים ובניין בע"מ, בחברת השקעות דיסקונט בע"מ, בחברת גב ים לקרקעות בע"מ, Brasilagro Companhia Brasileria De Propedades Agricolas, IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima, Cresud S.A.C.I.F. y A, וחברות נוספות	23/01/2017	<u>השכלה:</u> Agricultural and livestock Engineering אוניברסיטת בואנוס איירס, ארגנטינה <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות:</u> סגן יו"ר דירקטוריון בחברות: IRSA Inversiones Y Representaciones Socicdad Anonima, Cresud S.A.C.I.F. ו-Amauta Agro S.A ,y A Emprendimiento Recoleta SA. יו"ר דירקטוריון בחברת Fibesa S.A סגן נשיא בחברת Nuevas Fronteras S.A	כן-, אחיו של בעל השליטה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ (בעלת עניין בחברה), מר אדוארדו אלשטיין	כן- בעל כשירות מקצועית.

-**מיכל ספיר**- דירקטורית חיצונית. -ת.ז. 54245220 -אזרחות ישראלית -שנת לידה: 1957	אחד העם 110 תל-אביב דירה 18.	חברה בוועדת ביקורת ותגמול, בוועדה לבחינת דוחות כספיים.	לא.	07/11/2017	<u>השכלה</u>: בוגרת מדעי המדינה ויחב"ל מהאוניברסיטה העברית, ירושלים, ומוסמכת במנהל עסקים עם התמחות במימון מאוניברסיטת NYU, ניו-יורק. <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</u>: משנת 2010 ועד היום, יועצת עסקית עצמאית, במספר תחומים, כמו תכניות עסקיות, ייעוץ אסטרטגי, מיזוגים ורכישות, דירקטורית בחברת איץ. בי אל.	לא.	כן- מומחיות חשבונאית ופיננסית
-**אורי אלון**- דירקטור בלתי תלוי. -ת.ז. 027904994 -אזרחות ישראלית -שנת לידה: 1970	סשה ארגוב 29 א', תל-אביב.	חבר בוועדת ביקורת ותגמול, בוועדה לבחינת דוחות כספיים.	לא.	07/01/2016	<u>השכלה</u>: בוגר מדעי המדינה ומוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון. תואר ראשון מדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב תואר שני מינהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון 2018 קורס דירקטורים הבין תחומי הרצליה <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</u>: מנכ"ל, שותף וחבר דירקטוריון בגוליבר גרופ. סיים תפקידו כמנכ"ל חברת גוליבר ביוני 2019 (נשאר כדירקטור), ביוני 2019 התמנה למשנה למנכ"ל קבוצת ישראכרט	לא.	כן- מומחיות חשבונאית ופיננסית.

-**דניאל הורסיו דרדיק**- דירקטור חיצוני. -ת.ז. 303679161 -אזרחות ישראלית -שנת לידה: 1964	קיבוץ ניר יצחק, ד.נ. הנגב (85455).	חבר בוועדת ביקורת ותגמול, בוועדה לבחינת דוחות כספיים.	לא.	[3]29/02/2016	<u>השכלה</u>: תואר מוסמך למנהל עסקים, אוניברסיטת בואנוס אירס. <u>עיסוק ב- 5 השנים האחרונות</u>: מנהל עסקי ופיננסי קיבוץ אורים, מנכ"ל וחבר ועד הנהלה אחזקות אורים אגש"ח בע"מ ותאגידיו, יו"ר גד"ש אור"ה אגש"ח בע"מ, יו"ר סונראל אגש"ח בע"מ, יו"ר אלון אורים אגש"ח בע"מ, דירקטור נועם אורים בע"מ, חבר ועד הנהלה אמבר מכון לתערובת אגש"ח בע"מ (נציב ארגון משקי הנגב), חבר ועד הנהלה יבולי הניר אגש"ח בע"מ ותאגידיו, מנהל עסקי/מרכז משק וחבר מזכירות קיבוץ ניר יצחק, מנכ"ל יבולי הניר אגש"ח בע"מ ותאגידיו, דירקטור בכימדע כימיקלים עדינים חברה (1996) בע"מ.	לא.	כן- מומחיות חשבונאית ופיננסית.
-**חורחה הוגו למקוף**- דירקטור חיצוני. -ת.ז. 327235230 -אזרחות ישראלית -שנת לידה: 1944	ד"ר פרח יהודה 8/14, נתניה	חבר בוועדת הביקורת והתגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	לא.	28/06/2018	<u>השכלה</u>: דוקטור באקולוגיה (1982) אוניברסיטת קליפורניה, דייויס, ארצות הברית. MSc גידולי צמחים (Plant Production) (1975), האוניברסיטה הלאומית לה פלאטה, ארגנטינה ; תואר ראשון- אגרונומיה (1967), אוניברסיטת בואנוס-איירס, ארגנטינה. <u>עיסוק ב- 5 השנים האחרונות</u>:	לא.	לא.

[3] אסיפה כללית שעל סדר יומה מינוי מחדש של מר דניאל הורסיו דרדיק כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת (שתחילתה ביום 28 בפברואר 2019), זומנה ליום 28 במרץ 2019, לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 21 בפברואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-015388), המובא על דרך ההפניה.

					2012-2011 : יועץ, בנק הגנים לצמחי ארץ ישראל, מכון וולקני, בית דגן. 2018-2012 : מרצה בקורס "יעילות השימוש בהשקיה במים" לתארים מתקדמים, המרכז לשיתוף והדרכה חקלאית בינלאומית (סינדקו), שפיים.		
אלחנדרו לארוסה- דירקטור. - מספר דרכון AAD 742140 - אזרחות ארגנטינאית - שנת לידה: 1975	Avenida Belgrano 998, piso 26. Rosario-Santa Fe-Argentina	-לא. -לא.	דירקטור בחברות משותפות בארגנטינה עם בעל השליטה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ (בעלת עניין בחברה)	04/11/2019	השכלה: בוגר חשבונאות באוניברסיטה הלאומית של רוסריו, ארגנטינה. תואר MBA ב- IAE Busisess School, ארגנטינה. עיסוק ב-5 השנים האחרונות: מיסד שותף ודירקטור בחברות: FYO Amauta Agro מייסד שותף ונשיא בחברת Agrofy	לא.	כן- מומחיות חשבונאית ופיננסית.
נסטור דן- דירקטור. - ת.ז. 015298193 - אזרחות ישראלית שנת לידה: 1959	קיבוץ ניר יצחק ד.נ הנגב 85455	-לא. -לא.	לא.	04/11/2019	השכלה: בוגר ניהול כללי ובקרה עסקית, לה"ב, אוניברסיטת תל אביב. עיסוק ב-5 השנים האחרונות: משנת 2016 ועד היום מכהן כדיקטור באי.ד.י.בי תיירות (2009) בע"מ. עד שנת 2017 כיהן כדירקטור בכימדע כימיקלים עדינים בע"מ. עד יוני 2019 כיהן כדירקטור בהדרי מעו"ן אגש"ח.	קרוב (גיס) של בעל השליטה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ (בעלת עניין בחברה), מר אדוארדו אלשטיין	לא.

בנדרסקי ניקולס- דירקטור חליף. - ת.ז. 342721891 - אזרחות ישראלית שנת לידה: 1983	בנין TOHA יגאל אלון 114 תל אביב 6744320	-לא. -לא.	ראו פירוט בעמודה "השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות"	06/11/2019	<u>השכלה:</u> מוסמך מימון ב- CEMA University. בוגר כלכלה ב-UCES. <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות:</u> מכהן כדיקטור בחברות הבאות: החברה לנכסים ובנין בע"מ, אפסילון מכשירים פיננסים בע"מ, אפסילון חיתום והנפקות בע"מ (יו"ר), אפסילון בית השקעות בע"מ, ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ וחברת גב ים לקרקעות בע"מ (דירקטור חליף). 2015-2019: כיהן כדירקטור חליף בחברה לנכסים ובנין בע"מ.	לא.	כן- מומחיות חשבונאית ופיננסית.
אהרון קאופמן דירקטור ת.ז. 015139827 אזרחות ישראלית שנת לידה: 1970	בנין TOHA יגאל אלון 114 תל אביב 6744320	-לא. -לא.	סמנכ"ל ויועץ משפטי בחברת השקעות דיסקונט בע"מ, בעלת עניין בתאגיד.	10/03/20	<u>השכלה:</u> בוגר משפטים, אוניברסיטת תל אביב. <u>עיסוק ב 5 שנים האחרות:</u> מאפריל 2016 מכהן כסמנכ"ל ויועץ משפטי בחברת השקעות דיסקונט בע"מ. מנובמבר 2015 מכהן כסמנכ"ל ויועץ משפטי באי די בי חברה לפתוח בע"מ שותף במשרד עו"ד אפשטיין עד נובמבר 2015. משמש כדירקטור בחברות הבאות: מודיעין אנרגיה-שותפות מוגבלת, IDB Group Investments Inc, חברות פרטיות בבעלות מלאה של חברת השקעות דיסקונט בע"מ וחברות פרטיות בבעלות מלאה של אי די בי חברה לפתוח בע"מ.		

<u>תקנה 26א: נושאי משרה בכירה נכון למועד פרסום הדוח</u>

שם מספר ת.ז. שנת לידה	התפקיד שהוא ממלא בחברה; בחברה בת או בחברה קשורה של החברה או בבעל ענין בה	התאריך בו החלה כהונתו	בעל עניין בחברה (כן/לא); בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה (כן/לא).	השכלה ועיסוק עיקרי ב- 5 השנים האחרונות
ישראל סנדלר -ת.ז. 054248588 -שנת לידה: 1957	מנכ"ל מהדרין בע"מ	01/07/2019	לא	<u>השכלה</u>: ראיית חשבון, אוניברסיטת בריגהם יאנג, יוטה, ארה"ב. <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</u>: 2018 CCO באבן קיסר בע"מ. 2018-2015: מנהל עסקים ראשי בכתר. 20018-2014: מנכ"ל קבוצת הפלסטיק האירופית בכתר.
אורי אילן -ת.ז. 052350063 -שנת לידה: 1954	מבקר פנים	11/11/2008	לא	<u>השכלה</u>: רואה חשבון, בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטה העברית ירושלים. <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</u> שותף ומייסד במשרד אורי אילן ודבורה לוי ניהול סיכונים וביקורת פנים. שותף במשרד ברייטמן אלמגור זהר רואי חשבון

תקנה 27: רואה החשבון

KPMG סומך חייקין רואי חשבון, מגדל המילניום, רחוב הארבעה 17, ת"א.

תקנה 29(א): המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית והחלטות שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית

(1) ביום 14 בפברואר 2019 אישר דירקטוריון החברה עריכת תיקון לתקנון ההתאגדות של החברה, כך שהוראותיו יתאמו, יאפשרו וישקפו את הוראות פוליסת הביטוח ועסקת המסגרת (כהגדרת המונחים בס"ק (1) לתקנה 22 לעיל), תיקון כתב השיפוי הקיימים לנוסח כתב השיפוי והענקת כתב הפטור (כהגדרת מונחים אלה בס"ק (2) לתקנה 22 לעיל). תיקון התקנון אושר על ידי האסיפה הכללית ביום 25 במרץ 2019, כמפורט בדוח עסקה 2019.

תקנה 29(ג): החלטות אסיפה כללית מיוחדת

(1) ביום 25 במרץ 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, עריכת תיקון לתקנון ההתאגדות של החברה, כמפורט בתקנה 29(א) לעיל.

(2) ביום 28 במרץ 2019, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתה אישרה האסיפה הכללית המיוחדת את מינויו מחדש של מר הורסיו דרדיק כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה של שלוש שנים החל מיום 28 בפברואר 2019. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי על זימון האסיפה מיום 21 בפברואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-015388), ולפרטים בדבר תוצאות האסיפה ראה דוח מיידי מיום 28 במרץ 2019 (אסמכתא: 2019-01-028378), המובאים על דרך ההפניה.

(3) ביום 27 ביוני 2019, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתה אישרה האסיפה הכללית המיוחדת את תנאי כהונת מנכ"ל החברה הנכנס, מר ישראל סנדלר, החל מיום 1 ביולי 2019. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי על זימון האסיפה מיום 22 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-049210), ולפרטים בדבר תוצאות האסיפה ראה דוח מיידי מיום 27 ביוני 2019 (אסמכתא: 2019-01-064852), המובאים על דרך ההפניה.

(4) ביום 5 בינואר 2020 וביום 6 באפריל 2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אימוץ מדיניות תגמול חדשה לחברה, שתהא בתוקף החל מיום 1 באפריל 2020. אסיפה כללית ומיוחדת שעל סדר יומה, בין היתר, אישור מדיניות התגמול החדשה זומנה ליום 11 במאי 2020. לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה כללית ומיוחדת שפורסם ביום 6 באפריל 2020 (אסמכתא: 2020-01-036651), המובא על דרך ההפנייה.

תקנה 29א: החלטות החברה

(1) למידע אודות פטור, שיפוי וביטוח לנושאי משרה בחברה, לרבות אישור האסיפה הכללית של החברה ביום 25 במרץ 2019 פוליסת הביטוח, עסקת המסגרת, כתב השיפוי וכתב הפטור, ראה תקנה 22 לעיל ודוח עסקה 2019.

תאריך: 27 באפריל 2020

_____

מהדרין בע"מ

שמות החותמים	תפקיד
אלחנדרו גוסטבו אלשטיין	יו"ר הדירקטוריון
ישראל סנדלר	מנכ"ל

מהדרין בערבון מוגבל

חלק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על

הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ישראל סנדלר, מנהל כללי;
2. ישי צ'רניס, חשב החברה;
3. עודד גרוסר, סמנכ"ל חקלאות;
4. רמי סיגל, סמנכ"ל שותפויות ומגדלים;
5. איילת פלישמן סטולרו, סמנכ"ל משאבי אנוש;
6. תומר עזרא, סמנכ"ל מכירות ומוצרי הדרים;
7. משה גלעדי, מנהל אגף אריזה;
8. עמליה אופיר, מנהלת נכסים ומזכירות חברה;
9. ליאת וינרב שקד, מנהלת מערכות מידע;

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. עדכון מסמך המיקוד (Scoping) לשנת 2019 על מנת לוודא את התהליכים המהותיים האמורים להכלל במיפוי הנוכחי.
2. עדכון תהליכים ובקרות בתחומי הפעילות שנקבעו כמהותיים ביותר בפעילות וזאת בהתאם לשינויים שחלו בשנת 2019:
   - 2.1 מלאי.
   - 2.2 מכירות.

כמו כן כללה הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית מבדקים פנימיים וחיצוניים בתחום ITGC (מערכות המידע בחברה), סגירת דוחות כספיים וכן בקרות ברמת הארגון – ELC Entity level Control.

במהלך שנת 2019 עודכנה הועדה לבחינת הדוחות הכספיים לגבי התקדמות העבודה, הליקויים ואופן הטיפול בהם.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

אני, ישראל סנדלר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של מהדרין בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2019 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

27.04.2020

תאריך

ישראל סנדלר – מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, ישי צ׳רניס, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מהדרין בע״מ (להלן – התאגיד) לשנת 2019 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש״ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

27.04.2020

תאריך

ישי צ׳רניס – חשב

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי

הנחיות למילוי השאלון -

(1) תאגיד יסמן "√" במקום המתאים אם תיאר היגד את מצב הדברים בתאגיד; לא תיאר היגד את מצב הדברים בתאגיד יסומן "X" במקום המתאים;

(2) הובאה בשאלון דרישה להשלמת פרטים, יובאו הפרטים האמורים במקום שיועד לכך בשאלון;

(3) מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר ביחס לעניינים המתוארים בשאלון יובא בתמצית בהערות הסיום לשאלון בצירוף הפנייה לשאלה הנוגעת לעניין;

(4) השאלון ייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון, יושב ראש ועדת הביקורת ויושב ראש הועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

עצמאות הדירקטוריון

			נכון	לא נכון
1.		בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. *בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצונים השונים):* דירקטור א': **גב' מיכל ספיר**. דירקטור ב': **מר דניאל הורסיו דרדיק**. דירקטור ג': **מר חורחה הוגו למקוף**. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: **3**.	✓	
2.		שיעור[1] הדירקטורים הבלתי תלויים[2] המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: **4/8**.	_____	_____

[1] בשאלון זה, "**שיעור**"- מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/5.

[2] לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

		שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון[3] התאגיד[4]: ___. ✓ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון)[5].	_____	_____
3.		בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי)	✓	
4.		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים[6] למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	✓	
5.		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" – האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	✓	
6.		בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: **מר אורן הלינגר**. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): **מר אורן הילינגר כיהן כדירקטור חליף למר אלחנדרו אלשטיין.**[7]		X

[3] לעניין שאלה זו – "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי – הוראות המפקח על הבנקים).

[4] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

[5] יצוין כי תקנון ההתאגדות של החברה קובע כי בכפוף להוראות חוק החברות, בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים.

[6] לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

		פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): **סמנכ"ל כספים בבעל השליטה בחברה באותה עת- חברה לנכסים ולבנין בע"מ**[8] האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☒ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)* שיעור נוכחותו[9] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: **3/9** זהות: **מר ניקולס בנדרסקי**. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): **מר ניקולס בנדרסקי מכהן כדירקטור חליף למר נסטור דן.** פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): **דירקטור בחברות מקבוצת אי.די.בי פיתוח בע"מ**, הנשלטת על ידי בעל השליטה בחברה האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☒ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)* שיעור נוכחותו[10] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: **6/9** ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). בנוסף, בחלק מישיבות הדירקטוריון השתתפו גם נושאי משרה אחרים בבעלות השליטה בחברה, אשר אינם מכהנים כדירקטורים או כנושאי משרה בחברה: **עו"ד אהרון קאופמן יועץ משפטי ומזכירת חברה בדיסקונט השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.**[11] **1/9** **עו"ד לאריסה כהן יועצת משפטית ומזכירת חברה בדיסקונט השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.** **3/9**		

[7] מר אורן הלינגר כיהן כדירקטור חליף מיום 06 באוגוסט 2019 עד יום 09 בפברואר 2020.

[8] החברה לנכסים ולבנין היתה בעלת השליטה בחברה עד ליום 10 בדצמבר 2019, בו חילקה את מניותיה בחברה כדיבידנד בעין.

[9] תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

[10] ר' ה"ש 9.

[11] מר אהרון קאופמן מונה לדירקטור חליף בחברה ביום 19 בפברואר 2020 ולדירקטור מן המניין ביום 10 במרץ 2020.

		גב׳ סגי איתן, מנכ״לית בחברה לנכסים ולבנין בע״מ, בעלת השליטה בחברה באותה עת. [12] **3/9** **מר מני נאמן, יועץ משפטי ומזכיר חברה של– הפניקס אחזקות בע״מ, בעלת השליטה בחברה באותה עת** [13] **1/9**		

כשירות וכישורי הדירקטורים

			נכון	לא נכון
7.		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל **אינה** נחשבת מגבלה[14]). אם תשובתכם הינה ״לא נכון״ (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	✓	
	א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.	_____	_____
	ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	_____	_____
	ג.	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	_____	_____

[12] גב׳ סגי איתן כיהנה כדירקטורית חליפה בחברה עד ליום 11 ביולי 2019.

[13] הפניקס אחזקות בע״מ היתה בעלת השליטה בחברה עד ליום 18 בספטמבר 2019, בו חילקה את מניותיה בחברה כדיבידנד בעין.

[14] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.	_____	_____
8.		התאגיד דאג לעריכת תכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. [אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)*		X
9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: **2**	✓	
	ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית[15]: **4** בעלי כשירות מקצועית: **2**[16]. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.	_____	_____
10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.	✓	
	ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: **7** (מתוכם 1 דירקטור חליף); נשים: **1**	✓	_____

	ישיבות הדירקטוריון

[15] לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

[16] מר נסטור דן מונה כדירקטור רגיל בחברה ביום 04 בנובמבר 2019.

			לא נכון	נכון
11.	א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2019): **3** רבעון שני: **1** רבעון שלישי: **3** רבעון רביעי: **2**	____	____
	ב.	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור[17] השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים)	____	____

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות **הדירקטוריון**	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת ביקורת ותגמול**[18]	שיעור השתתפותו בישיבות **הועדה לבחינת הדוחות כספיים**[19]	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת תגמול**[20]	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
מר אלחנדרו גוסטבו אלשטיין	8/9	-	-	-	

[17] ראה ה"ש 1.

[18] בהתאם לתיקון 27 לחוק החברות, החל מיום 02 במרץ 2016, משמשת ועדת הביקורת גם כוועדת תגמול.

[19] לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

[20] ראה ה"ש 18.

			גב' סגי איתן[21] (דירקטורית חליפה)	3/9	-	-	-				
			מר רועי יקיר[22]	6/9	-	-	-				
			מר אייל לפידות (דירקטור חליף)[23]	0/9	-	-	-				
			מר אלחנדרו לארוסה[24]	1/9	-	-	-				
			מר נסטור דן[25]	1/9	-	-	-				
			מר אהרון קאופמן[26]	1/9	-	-	-				

[21] גב' סגי איתן חדלה לכהן כדירקטורית חליפה ביום 11 ביולי 2019.

[22] מר רועי יקיר חדל לכהן כדירקטור ביום 18 בספטמבר 2019.

23 מר אייל לפידות חדל לכהן כדירקטור חליף ביום 01 במאי 2019.

[24] מר אלחנדרו לארוסה מונה לדירקטור ביום 04 בנובמבר 2019.

[25] מר נסטור דן מונה לדירקטור ביום 04 בנובמבר 2019.

[26] מר אהרון קאופמן מונה לדירקטור ביום 10 במרץ 2020.

			מר אורי אלון	7/9	9/9	4/4	-			
			מר חורחה הוגו למקוף	8/9	8/9	4/4	-			
			מר דניאל הורסיו דרדיק[27]	6/9	7/9	3/4	-			
			גב׳ מיכל ספיר	7/9	8/9	4/4	-			
12.		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.-								X

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

			נכון	לא נכון
13.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו״ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות ״נכון״ אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו״ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו״ר דירקטוריון כאמור: _____.	✓	

[27] מר דרדיק לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בחודשים פברואר ומרץ משום שמינויו לא חודש עד לאסיפה שהתקיימה ביום 28 במרץ 2019.

14.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	✓	
15.		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות[28]. ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	_____	_____
16.		המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	✓	
	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	_____	_____
	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות[29]: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)*	_____	_____
17.		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	

[28] בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

[29] בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת

			נכון	לא נכון
18.		בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	———	———
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓	
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
19.		מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	✓	
20.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור: _____.	✓	

.21	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.		X
.22	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	
.23	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
.24	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

			נכון	לא נכון
.25	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: **2 ימי עסקים לדוח כספי רבעוני, 3 ימי עסקים לדוח כספי תקופתי**.	_____	_____
	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2019): **1** דוח רבעון שני: **4** דוח רבעון שלישי: **4** דוח שנתי: **4**	_____	_____
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2019): **1** דוח רבעון שני: **4** דוח רבעון שלישי: **4** דוח שנתי: **3**	_____	_____

26.		רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____.	✓	
27.		בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	_____	_____
	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	✓	
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	✓	
	ג.	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	✓	
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	✓	
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	✓	
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	✓	
	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	✓	
		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	_____	_____

ועדת תגמול

		נכון	לא נכון
28.	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה).	✓	
29.	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000.	✓	
30.	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח	———	———
	א. בעל השליטה או קרובו ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
	ב. יו"ר הדירקטוריון	✓	
	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
31.	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	✓	
32.	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הינה "לא נכון" יצוין –	✓	

	סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנתה דיווח: _____		

מבקר פנים			
		נכון	**לא נכון**
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	✓	
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח (2019) – **1) הובלה ימית;** **2) שכר עובדי בתי אריזה;** **3) מעקב אחר תיקון ליקויים מדוח הביקורת בנושא רכש תשומות חקלאיות שהוגש בחודש דצמבר 2015;** **4) ניהול פרוטוקולים מישיבות הדירקטוריון וועדותיו וביצוע מעקב אחר ביצוע החלטותיו; סקירת מדגם עסקאות עם בעלי עניין; אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך וניהול ההשקעות.**	✓	
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות[30]): **575**	✓	———
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	✓	
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	✓	

[30] כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

		נכון	לא נכון
עסקאות עם בעלי עניין			
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול[31]. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)* ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.	✓	
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)* ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	

יו"ר הדירקטוריון: אלחנדרו גוסטבו אלשטיין

יו"ר ועדה לבחינת הדוחות הכספיים: גב' מיכל ספיר

תאר החתימה: 27 באפריל 2020

[31] יצוין כי קיימת זיקה בין מספר דירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה לבין בעלי שליטה בחברה כדלקמן: מר אלחנדרו גוסטבו אלשטיין, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, הינו אחיו של מר אדוארדו אלשטיין, מבעלי השליטה בחברה; מר נסטור דן הינו גיסו של מר אדוארדו אלשטיין; מר אלחדרו לארוסה, מכהן כדירקטור בחברות הקשורות לחברות בבעלות מר אדוארדו אלשטיין; ומר אהרון קאופמן מכהן כיועמ"ש בחברת דיסקונט השקעות בע"מ ואי.די.בי פיתוח בע"מ, אשר בבעלות מר אדוארדו אלשטיין. תנאי העסקתם של מר אלחנדרו גוסטבו אלשטיין, מר נסטור דן, מר אלחנדרו לארוסה ומר אהרון קאופמן כדירקטורים בחברה, זהים לתנאי העסקתם של יתר חברי הדירקטוריון (לרבות הדירקטורים החיצוניים) ואושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

מרים שוהם בע"מ

חברה כלולה

מרים שוהם בע"מ

דוחות כספיים

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

	עמוד
דין וחשבון רואי חשבון המבקרים	2
דוחות על המצב הכספי	3-4
דוחות על הרווח הכולל	5
דוחות על השינויים בהון	6
דוחות על תזרימי המזומנים	7
באורים לדוחות הכספיים	8-33

AVNER SAMOOHA
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT
אבנר סמוכה
רואה חשבון
רח' הרצל 53 קומה ה' נתניה
53 Hertzl St. 5th floor Suite No. 43 Netanya
Tel: 09-8615873 fax: 09-8872057 טל: 09-8615873 פקס:
E-mail address:avner-sm@zahav.net.il דואר אלקטרוני:

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי מניות
של
מרים שוהם בע"מ

ביקרתי את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מרים שוהם בע"מ (להלן – החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרים המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתי.

ערכתי את ביקורתי בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה החשבון), התשל"ג 1973. על פי תקנים אלה נדרש ממני 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 חשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אני סבור שביקורתי מספקת בסיס נאות לחוות דעתי.

לדעתי, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות , מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010.

נתניה , 1 באפריל 2020

אבנר סמוכה

רואה חשבון

	באור	2019 אש"ח	2018 אש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	**41,982**	46,186
לקוחות	5	**26,171**	32,727
הוצאות מראש		**511**	354
חייבים ויתרות חובה	6	**4,433**	6,298
מלאי	7	**14,731**	8,576
הלוואות לז"ק	8	**16,670**	16,930
מכשירים פיננסים נגזרים	24ב'	**161**	47
		104,659	111,118
נכסים בלתי שוטפים			
רכוש קבוע	9	**68,431**	* 55,135
רכוש אחר	10	**933**	* 1,130
נכסי זכות שימוש		**1,048**	-
הוצאות מראש לזמן ארוך	11	**280**	354
הלוואות לזמן ארוך	12	**10,286**	9,282
		80,978	65,901
		185,637	177,019

_____
ישראל סנדלר
מנהל כללי -מהדרין בע"מ

_____
גיא שוהם
מנהל כללי –מרים שוהם בע"מ

_____
תאריך אישור הדוחות הכספיים

*סווג מחדש

	באור	**2019** **אש"ח**	**2018** אש"ח
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים	13	**14,191**	20,562
זכאים ויתרות זכות	14	**4,327**	3,096
מכשירים פיננסים נגזרים	24ב'	**135**	581
		18,653	24,239
התחייבויות בלתי שוטפות			
מיסים נדחים	23(ג)	**1,898**	1,796
התחייבות בגין חכירה		**1,031**	-
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	15	**185**	218
הפרשות	16	**500**	500
		3,614	2,514
הון		**163,370**	150,266
		185,637	177,019

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

		2019	2018	2017
	ביאור	אש"ח	אש"ח	אש"ח
הכנסות				
הכנסות ממכירות	17	**203,640**	202,807	201,662
הוצאות				
עלות המכירות	18	**(152,126)**	(152,647)	(149,004)
רווח גולמי		**51,514**	50,160	52,658
הוצאות מכירה ושיווק	19	**(22,030)**	(20,053)	(21,821)
הוצאות הנהלה וכלליות	20	**(5,916)**	(6,061)	(5,353)
הוצאות מחקר ופיתוח		**(1,138)**	(952)	(818)
(הוצאות) הכנסות אחרות	21	**(82)**	(113)	51
רווח תפעולי		**22,348**	22,981	24,717
הוצאות מימון	22	**(3,380)**	(93)	(1,385)
הכנסות מימון	22	**2,438**	2,180	1,985
(הוצאות) הכנסות מימון, נטו		**(942)**	2,087	600
רווח תפעולי		**21,406**	25,068	25,317
מיסים על ההכנסה	23(א)	**(1,659)**	(1,911)	301
רווח לשנה		**19,747**	23,157	25,618

הביאורים והנספחים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

	הון מניות	**פרמיה על מניות**	**יתרת רווח**	**סה"כ**
	אש"ח	**אש"ח**	**אש"ח**	**אש"ח**
יתרה ליום 1 בינואר 2017	6,011	6,994	101,658	114,663
רווח כולל לשנה	-	-	25,618	25,618
דיבידנד	-	-	(6,459)	(6,459)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	6,011	6,994	120,817	133,822
יתרה ליום 1 בינואר 2018	6,011	6,994	120,817	133,822
רווח כולל לשנה	-	-	23,157	23,157
דיבידנד	-	-	(6,713)	(6,713)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	6,011	6,994	137,261	150,266
יתרה ליום 1 בינואר 2019	**6,011**	**6,994**	**137,261**	**150,266**
רווח כולל לשנה	**-**	**-**	**19,747**	**19,747**
דיבידנד	**-**	**-**	**(6,643)**	**(6,643)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**6,011**	**6,994**	**150,365**	**163,370**

	רשום מונפק ונפרע	
	31/12/19	**31/12/18**
	ש"ח	**ש"ח**
ב. 1. **הרכב הון מניות**		
מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א	6,011,400	6,011,400
מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח	1	1
	6,011,401	6,011,401
2. **שיעור אחזקה במניות**		
מניות רגילות		
פרי אור בע"מ	**50%**	50%
מנחם שוהם	**25%**	25%
מרים שוהם	**25%**	25%
	100%	100%
מניות רגילות ב'		
במשותף מנחם ומרים שוהם	**100%**	100%

דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2019 אש"ח	2018 אש"ח	2017 אש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :			
רווח השנה	**19,747**	23,157	25,618
התאמות:			
פחת והפחתות	**7,720**	7,401	7,053
עלייה (ירידה) בעתודה לפיצויים נטו	**(33)**	13	88
(רווח) הפסד הון ממימוש רכוש קבוע	**82**	113	(51)
עלויות מימון נטו	**942**	(2,087)	(600)
שינוים בשערוך נגזרים	**(560)**	509	5
מסים על ההכנסה	**1,659**	1,911	(301)
מס הכנסה שהוחזר	**1,390**	-	-
מס הכנסה ששולם	**-**	(2,784)	(2,348)
ירידה (עלייה) בלקוחות	**6,556**	(6,086)	1,176
(עלייה) ירידה בהוצאות מראש	**(83)**	(185)	344
(עלייה) ירידה בחייבים אחרים	**(1,082)**	(1,836)	869
(עלייה) ירידה במלאי	**(6,155)**	(1,887)	(1,013)
עלייה (ירידה) בספקים	**(6,371)**	4,751	(109)
עלייה (ירידה) בזכאים אחרים	**588**	605	33
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	**24,400**	23,595	30,764
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה :			
השקעות ברכוש קבוע	**(22,363)**	(5,379)	(6,695)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	**414**	507	211
הלוואות לז"א שהוחזרו	**1,470**	1,683	1,732
הלוואות לז"א שניתנו	**(2,200)**	(3,544)	(5,518)
קיטון (גידול) הלוואות לז"ק, נטו	**229**	(2,240)	(2,250)
ריבית שהתקבלה	**2,195**	1,910	1,890
מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	**(20,255)**	(7,063)	(10,630)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
גידול התחייבות בגין חכירה	**1,067**	-	-
פרעון קרן בגין התחייבות חכירה	**(36)**	-	-
(קיטון) גידול אשראי לזמן קצר	-	-	(19,081)
(עלייה) ירידה בחוב בעלי מניות	-	-	361
דיבידנד ששולם	**(6,000)**	(7,221)	(6,000)
ריבית ששולמה	**(3,380)**	(93)	(1,393)
מזומנים (ששימשו לפעילות) מימון	**(8,349)**	(7,314)	(26,113)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**(4,204)**	9,218	(5,979)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**46,186**	36,968	42,947
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**41,982**	46,186	36,968

באור 1 - כללי

א. מרים שוהם בע"מ התאגדה ב- 15 במרץ 1998, והחלה בפעילותה באפריל 1998.

ב. מרים שוהם בע"מ הינה מפעל תעשייתי העוסק בהשבחת פירות מסוגים שונים באמצעות קווי מיכון מתקדמים ומתוחכמים, תוך כדי ביצוע תהליכים כימים ותרמים ייחודיים, והכל תוך קיומה של בקרת איכות ממוחשבת ומדוייקת. מוצרי מרים שוהם בע"מ ניחנים בעמידות גבוהה לטפילים, אורך חיים ממושך במיוחד, ולפיכך מתאימים לייצוא לטובת השוק העולמי, בו מתרכזת פעילותה של החברה.

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה	-	מרים שוהם בע"מ.
בעלי עניין	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968
צד קשור	-	כמשמעותם בתקן חשבונאי בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"), ובהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע – 2010
הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 באפריל 2020.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. בסיס מדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
- מלאי, הנמדד כנמוך מבין העלות או שווי מימוש נטו
- התחייבות בגין מיסים נדחים
- הטבות לעובדים

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד

מתכונת הניתוח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה. הסיווג כאמור מתאים להבנת עסקיה של החברה.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים , שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה ,נכלל בביאורים הבאים:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
קביעת תקופת החכירה	לצורך קביעת תקופת החכירה, החברה לוקחת בחשבון את התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות אופציות הארכה שוודאי באופן סביר שימומשו ו/או אופציות לביטול שוודאי באופן סביר שלא ימומשו.	גידול או קיטון במדידה לראשונה של נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה ובהוצאות הפחת והמימון בתקופות עוקבות.	ראה ביאור 3, בדבר חכירות.
שיעור היוון להתחייבות בגין חכירה	החברה מהוונת את תשלומי החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה.	גידול או קיטון בהתחייבות בגין חכירה, בנכס זכות שימוש ובהוצאות הפחת והוצאות המימון שיוכרו.	ראה ביאור 3, בדבר חכירות.

ז. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

ביאור 24-בדבר מכירים פיננסיים

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

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

ח. סיווג מחדש

א. בביאורים 10-9 סווגו מחדש השקעות במטעים מביאור 10 לביאור 9

ב. בביאור 24(ד) סווגו מחדש בינהם ההלוואות הצמודות למדד וההלוואות הלא צמודות.

ט. שינויים במדיניות החשבונאית

יישום לראשונה של תקנים חדשים:

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, חכירות

החל מיום 1 בינואר 2019 (להלן: "מועד היישום לראשונה") החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (בסעיף זה: "IFRS 16" או "התקן"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (בסעיף זה: "IAS 17" או "התקן הקודם").

ההשפעה העיקרית של יישום התקן מתבטאת בביטול הדרישה הקיימת מחוכרים לסיווג החכירה כתפעולית (חוץ מאזנית) או כמימונית והצגת מודל אחיד עבור חוכרים לטיפול החשבונאי בכלל החכירות באופן דומה לטיפול בחכירות מימוניות בהתאם לתקן הקודם. עד למועד יישום התקן, החברה סיווגה את החכירות בהן היא החוכרת כחכירות תפעוליות, מכיוון שלא נשאה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכסים.

בהתאם לתקן, עבור הסכמים שבהם החברה היא החוכרת, החברה מכירה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה במועד תחילת חוזה החכירה עבור כל החכירות בהן לחברה זכות לשלוט על השימוש בנכסים מזוהים לתקופת זמן מוגדרת, למעט חריגים המנויים בתקן. בהתאם לחברה מכירה בהוצאות פחת והפחתות בגין נכס זכות שימוש, בוחנת את הצורך ברישום ירידת ערך בגין נכס זכות שימוש בהתאם להוראות IAS 36 ומכירה בהוצאות מימון בגין התחייבות חכירה. לכן, החל ממועד היישום לראשונה של התקן, תשלומי השכירות, המתייחסים לנכסים מושכרים בחכירה תפעולית, אשר הוצגו ברובן בסעיף עלות המכר בדוח על הרוח או הפסד, מוכרים כנכסים והוצאות הפחת בגינם מוצגות כהוצאות פחת והפחתות.

החברה בחרה ליישם את התקן ביישום רטרוספקטיבי מותאם, ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. לגבי כל החכירות, החברה בחרה ליישם את הוראות המעבר באופן בו במועד היישום לראשונה היא הכירה בהתחייבות לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים מהוונים לפי שיעור הריבית התוספתי שלה למועד זה המחושב בהתאם למח"מ ליתרת תקופת החכירה החל ממועד היישום לראשונה ובמקביל הכירה בנכס זכות שימוש בחכירה בסכום הזהה להתחייבות מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו אשר הוכרו כנכס או התחייבות לפני מועד היישום לראשונה. כתוצאה מכך, ליישום התקן לא הייתה השפעה על ההון של הקבוצה במועד היישום לראשונה.

כמו כן, במסגרת יישום התקן בחרה החברה ליישם בנוסף את ההקלות הבאות:

1. ליישם את ההקלה הפרקטית בדבר ההכרה והמדידה לגבי חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך על בסיס כל חכירה בנפרד.
2. לא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה ולטפל בכלל הרכיבים כרכיב חכירה יחיד.
3. לשמר את ההגדרה ו/או הערכה של קיומה של חכירה על פי הוראות התקינה הקודמת בנוגע לכל ההסכמים הקיימים למועד היישום לראשונה.
4. להשתמש בשיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים.
5. לא לכלול עלויות ישירות ראשוניות במדידה של הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה.
6. להשתמש באפשרות ל"ראייה לאחור" (hindsight) לצורך קביעת תקופת החכירה אם חוזה כולל אופציות הארכה או ביטול.

ליום 1 בינואר 2019 לא הייתה השפעה בדוח על המצב הכספי מיישום התקן.

במדידת ההתחייבות בגין חכירות, החברה היוונה תשלומי חכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי הנומינלי ליום 1 בינואר 2019. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש למדידת התחייבות בגין חכירה הוא 3.6%.

השפעת יישום התקן לתקופת הדיווח

כתוצאה מיישום תקן IFRS 16, בקשר עם חכירות שסווגו כחכירות תפעוליות לפי IAS 17, הכירה החברה בנכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה (לרבות חלויות שוטפות בגינה) ליום 31 בדצמבר 2019 בסכום של 1,048 אלפי ש"ח ו- 1,061 אלפי ש"ח, בהתאמה.
כמו כן, חלף ההכרה בהוצאות שכירות, המתייחסות לחכירות כאמור, הכירה החברה בשנת 2019, בהוצאות פחת נוספות בגובה של כ- 35 אלפי ש"ח, ובהוצאות מימון נוספות בגובה של כ- 29 אלפי ש"ח.

(2) פרשנות של דיווח כספי בינ"ל IFRS 23 עמדות מס לא ודאיות

בהתאם להוראות הפרשנות הנ"ל-הפרשה בגין עמדות מס לא ודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות .ליישום התקן האמור לא היתה השפעה על הדיווח הכספי של החברה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של החברה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

ב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים- מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

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

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה. אם בידי החברה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, החברה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

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

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

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

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

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

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים- מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים לקוחות ,חייבים אחרים ומזומנים ושווי מזומנים
החברה מכירה לראשונה בהלוואות חייבים ופקדונות במועד היווצרותם.

גריעת נכסים פיננסיים

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

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

החברה מסווגת נכסים פיננסיים בחברה של הלוואות וחייבים.

נכסים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפסדים מירידת ערך.

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

(3) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

הכרה לראשונה בהתחייבות פיננסית

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים.
החברה מכירה לראשונה בהתחייבות הפיננסית במועד קשירת העסקה בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבות פיננסית

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס.
לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

גריעת התחייבות פיננסית

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות החברה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

קיזוז מכשירים פיננסיים

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

מכשירים פיננסיים נגזרים

החברה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור כלכלי של סיכוני מטבע חוץ.
נגזרים מוצגים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.
לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים מיידית לרווח והפסד כהכנסות או הוצאות מימון.

גידור כלכלי

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי מכשירים נגזרים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנקובים במטבע חוץ. השינויים בשווי הוגן של הנגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או הוצאות מימון.

ג. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. הפרשה לחובות מסופקים וירידת ערך הלוואות שניתנו

ההפרשה לחובות מסופקים וירידת ערך הלוואות שניתנו נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ה. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך בשווי הפנקסני של נכסים לא פיננסיים (רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, לרבות מטעים) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. השווי בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

הקריטריונים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

<u>השקעה במטעים</u>

השקעה במטעים – השקעות במטעים מוצגות עפ"י העלות הישירה בהשקעות במטעים בנכוי פחת נצבר. השקעות במטעים מופחתות בשיעורים שנתיים שווים על בסיס הקו הישר ולאורך תקופת החיים השימושיים בהם (שעור פחת 15% - 3%).

ו. רכוש קבוע

1. פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר שניתן להשתמש בהם רק בהקשר למכונות וציוד.

פחת

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושים בנכס כדלקמן:

	%
מבנים	5-12.5
מכונות וציוד	9-20
כלי רכב	15
ריהוט וציוד משרדי	7

2. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף ה' להלן.

עלויות עוקבות

החברה מכירה בעלות החלפה של חלק מפריט רכוש קבוע כחלק מהערך בספרים של פריט הרכוש הקבוע כאשר העלות התהוותה, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לפריט יזרמו אל החברה והעלות של הפריט ניתנת למדידה באופן מהימן. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בדוחות הכספיים) נכלל בדוח רווח והפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

ז. מלאי

1. מלאי פרי – נקבע לפי עלות קנית פרי (חומר גלם) והוצאות השבחה ישירות אחרות.
2. מלאי חומרי אריזות וכלי פריטה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי, עלות המלאי נקבעת לפי שיטת נכנס ראשון יוצא ראשון.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון העצמי.

1. <u>מסים שוטפים</u>

ההפרשה למסים שוטפים הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות הנדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות. חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו.

על פי דעת הנהלת החברה, פעילותה היא מפעל תעשייתי יצרני, והינה עומדת בתנאי מפעל מועדף על פי החוק לעידוד השקעות הון, ולכן זכאים לשעור מס מופחת למפעל שממוקם באזור פתוח א'.

ההפרשה למס נעשתה בהתאם לנ"ל.

2. <u>מסים נדחים</u>

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים.
המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים. החברה מקזזת נכסי וההתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממונה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, אשר בכוונתה לסלק נכסי והתחייבות מסים נדחים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיושבים בו זמנית.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד או להון העצמי, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדיווח, למעט בגין שינויים המיוחסים לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי.

ט. זכאים והוצאות לשלם בגין קניית החומר גלם במפעל (פירות)

עם קבלת חומר הגלם במפעל (פירות) לאריזה משולמת מקדמה לספקי חו"ג כתלות בזן ובאיכות הפרי. כמו כן מתבצעת הפרשה להשלמת מחיר על פי נתונים תמחירים שבידי החברה למועד החתך. והפרשות כאמור ששולמו לאחר תאריך המאזן נרשמים בסעיף זכאים והוצאות לשלם בגין חו"ג.

י. התחייבות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימות מספר תוכניות הטבה לאחר העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הפקדה מוגדרות וכן כתוכניות הטבה מוגדרות.

1. <u>הטבות לעובדים לזמן קצר</u>

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה וההפרשות לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. <u>הטבות לאחר פרישה</u>

החברה מפעילה תוכנית הטבות מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם. הפיצויים מחושבים לפי השכר החודשי האחרון של העובד במועד סיום העסקתו מוכפל במספר שנות עבודתו.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית).

התחייבות לתשלום הפיצויים נקבעת לפי שיטת השכר החודשי האחרון של העובד במועד סיום העסקתו מוכפל במספר שנות עבודתו, להערכת החברה אין שוני מהותי בין שיטת השכר החודשי האחרון המתואר לעיל לבין התחייבות המוצגת לפי שיטת שווי אקטואר. בין השאר משום שלחברה תכנית הפקדה מוגדרת בגין רוב עובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים התשכ"ג – 1963. הוצאות תשלום פיצויים נזקפות לרווח והפסד בתקופת היווצרותם.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכרה בהכנסות

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

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

(א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;

(ב) החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;

(ג) החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;

(ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן

(ה) צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה 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 :לחברה 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.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח ,מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים .בעת קביעת מחיר העסקה החברה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים :תמורה משתנה ,קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה ,תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים , ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.
להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה, הנדרשים להתקיים על מנת להכיר בהכנסה:

<u>הכנסות ממכירת מוצרים</u>

הכנסות ממכירות סחורות מוכרות כאשר הועברו כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הסחורות לקונה והמוכרת אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת. בדרך כלל, מועד המסירה הינו המועד שבו הועברה הבעלות.

<u>הנחות ללקוחות</u>

הנחות שוטפות ללקוחות נכללות בדוחות הכספיים עם הענקתן ונזקפות לסעיף מכירות.

הנחות הניתנות ללקוחות בתום השנה אשר לגביהן לא מחויב הלקוח לעמוד ביעדים מסוימים, נכללות בדוחות הכספיים עם ביצוע המכירות היחסיות המזכות את הלקוח בהנחות האמורות.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכרה בהכנסות (המשך)

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018 (המשך)

הנחות ללקוחות שהזכות בקבלתן מותנית בעמידת הלקוח ביעדים מסוימים, כגון עמידה בהיקף רכישות שנתי (כמותי או כספי) מינימלי, גידול בהיקף הרכישות לעומת תקופות קודמות ועוד, נכללות בדוחות הכספיים, באופן יחסי, בהתאם להיקף הרכישות שביצע הלקוח בתקופה המדווחת המקדמות אותו לקראת העמידה ביעדים, וזאת רק כאשר צפוי שהיעדים יושגו וניתן לאמוד את סכומי ההנחות באופן סביר. אומדן העמידה ביעדים מבוסס, בין היתר, על נסיון העבר ומערכות היחסים של החברה עם הלקוחות ועל היקף הרכישות החזוי של הלקוחות ביתרת התקופה.

יב. עלות ההכנסות והנחות מספקים

בעלות המכירות נכללות הוצאות בגין אובדן, איחסון ושינוע מלאי עד לנקודת המכירה הסופית. כמו כן, נכללים בעלות המכירות הפסדים בגין ירידת ערך מלאי, מחיקת מלאי והפרשות בגין מלאי איטי.

הנחות מנוכות מעלות הקניות במועדים בהם מתקיימים התנאים המזכים באותן הנחות. חלק מההנחות בגין אותו חלק מהקניות המתווסף למלאי הסגירה מיוחס למלאי והחלק הנותר מקטין את עלות המכירות.

הנחות המתקבלות מספקים בתום השנה אשר לגביהן לא מחויבת החברה לעמוד ביעדים מסוימים, נכללות בדוחות הכספיים עם ביצוע הרכישות היחסיות המזכות את החברה בהנחות האמורות.

הנחות מספקים שהזכות לקבלתן מותנית בעמידת החברה ביעדים מסוימים, כגון עמידה בהיקף רכישות שנתי (כמותי או כספי) מינימלי, גידול בהיקף הרכישות לעומת תקופות קודמות ועוד, נכללות בדוחות הכספיים, באופן יחסי, בהתאם להיקף הרכישות שביצעה החברה מהספקים בתקופה המדווחת המקדמות את החברה לקראת העמידה ביעדים, וזאת רק כאשר צפוי שהיעדים יושגו וניתן לאמוד את סכומי ההנחות באופן סביר. אומדן העמידה ביעדים מבוסס, בין היתר, על נסיון העבר ומערכות היחסים של החברה עם הספקים ועל היקף הרכישות החזוי מהספקים ביתרת התקופה.

יג. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, רווחים מהפרשי שער ורווחים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין התחייבויות, והפסדים ממכשירים נגזרים המוכרים ברווח והפסד. עלויות האשראי, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיות מדווחים בנטו כהכנסות מימון או כהוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).

ריבית שהתקבלה/ששולמה ודיבידנד שהתקבל/ששולם מוצגים בדוח על תזרים מזומנים מפעילות מימון.

יד. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים הרלוונטיים המתאימים. מענקי השקעה ממשלתיים המתייחסים לנכסים כגון רכוש קבוע מוצגים בקיזוז מהנכסים שבגינם התקבלו המענקים.

טו. חכירות
מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, החברהה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, החברה מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:
(א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
(ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, החברה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

נכסים מכורים והתחייבויות בגין חכירה
חוזים המקנים לחברה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה החברה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים , ובמקביל מכירה החברה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.
מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.
לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות , ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם ביניהם.

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך , מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

תקופת החכירה
תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

תשלומי חכירה משתנים
תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש .
תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים .

הפחתת נכס זכות שימוש
לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם כדלקמן:

- בית אריזה -24 שנים ו-11 חודשים

		2019 אש"ח	2018 אש"ח
באור 4 : **<u>מזומנים ושווי מזומנים</u>**			
קופת מזומן		26	32
פקדונות בבנקים		-	30,802
עו"ש מט"ח בבנקים		38,369	12,677
עו"ש ש"ח בבנקים		3,587	2,675
		41,982	46,186
באור 5 : **<u>לקוחות</u>**			
חובות פתוחים	4,260	19,177	22,292
המחאות לגבייה		1,566	583
הכנסות לקבל		4,618	7,528
צדדים קשורים		810	2,324
		26,171	32,727
באור 6 : **<u>חייבים ויתרות חובה</u>**			
מע"מ		1,141	1,151
מקדמות לספקים		3,252	2,160
מס הכנסה – חברה		40	2,987
		4,433	6,298
באור 7 : **<u>מלאי</u>**			
מלאי תוצרת בעיבוד ותוצרת גמורה		9,213	2,659
מלאי אריזות, חומרי עזר		4,891	5,278
מלאי כלי פריטה		627	639
		14,731	8,576
ביאור 8 : **<u>הלוואות לזמן קצר</u>**			
הלוואות לספקים		14,319	14,456
הלוואות לעובדים		12	6
חלויות שוטפות להלוואות לז"א		2,339	2,468
		16,670	16,930

(לפירוט בדבר תנאים ובסיס הצמדה ראה ביאור 24 (ד)

ביאור 9: רכוש קבוע	**מבנים אש"ח**	**מכונות וציוד אש"ח**	**כלי רכב אש"ח**	**ריהוט וציוד משרדי אש"ח**	**מטעים אש"ח**	**סה"כ אש"ח**
עלות -						
ליום 1 בינואר 2019	44,156	67,527	1,617	2,174	4,153	119,627
תוספות השנה	5,206	16,036	-	18	20	21,280
גריעות	-	(612)	-	-	-	(612)
ליום 31 בדצמבר 2019	49,362	82,951	1,617	2,192	4,173	140,295
פחת נצבר						
ליום 1 בינואר 2019	21,595	39,679	400	1,650	1,168	64,492
פחת השנה	3,127	3,793	243	198	127	7,488
גריעות	-	(116)	-	-	-	(116)
ליום 31 בדצמבר 2019	24,722	43,356	643	1,848	1,295	71,864
עלות מופחתת ליום 31/12/19	24,640	39,595	974	344	2,878	68,431
עלות מופחתת ליום 31/12/18	22,561	27,848	1,217	524	2,985	55,135

ביאור 10 : **נכסים בלתי מוחשיים**

עלות -	אש"ח
ליום 1 בינואר 2019	2,192
תוספות השנה	-
ליום 31 בדצמבר 2019	2,192
פחת נצבר	
ליום 1 בינואר 2019	1,062
פחת השנה	197
ליום 31 בדצמבר 2019	1,259
עלות מופחתת ליום 31/12/19	933
עלות מופחתת ליום 31/12/18	1,130

	2019 אש"ח	2018 אש"ח
ביאור 11 : **הוצאות מראש לזמן ארוך**		
דמי חכירה	280	354

באור 12 : **הלוואות לזמן ארוך**		
א. ההרכב :		
לספקי חומרי גלם	12,569	11,678
לספקים ועובדים אחרים	56	72
	12,625	11,750

1) ההלוואות שניתנו לספקי חומרי הגלם במטרה להבטיח אספקה לאורך זמן.
2) החברה קיבלה שקים עתידיים בסך 1,600 אלפי ש"ח לבטחון ההלוואות לז"ק וז"א, כמו"כ נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה על מקרקעין של הלווה.
3) לפירוט בדבר תנאים ובסיסי הצמדה ראה ביאור מס' 24 (ד).

ב. פרוט זמני פרעון :

שנה ראשונה - חלות שוטפת	2,339	2,468
שנה שניה	1,997	1,771
שנה שלישית	1,777	1,905
שנה רביעית	1,693	1,970
משנת חמישית ואילך	4,819	3,636
	12,625	11,750
בניכוי : חלות שוטפת	(2,339)	(2,468)
	10,286	9,282

	2019 אש"ח	2018 אש"ח
באור 13 : **ספקים ונותני שירותים**		
חובות פתוחים	4,151	5,666
המחאות לפרעון	28	82
הוצאות לשלם	10,012	14,814
	14,191	20,562

	2019 אש"ח	2018 אש"ח
באור 14 : **זכאים ויתרות זכות**		
מוסדות בגין שכר וניכויים	536	438
עובדים	2,409	1,950
התחייבות בגין חכירה – חלות שוטפת	30	-
דיבידנד לתשלום	1,352	708
	4,327	3,096

באור 15 : **התחייבות בשל הטבות לעובדים**

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

ב. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים.

ג. הרכב:

	2019 אש"ח	2018 אש"ח
התחייבות המעביד בשל הפסקת יחסי עובד - מעביד	249	279
בניכוי: יעודה בקופה מרכזית לפיצויים	(64)	(61)
	185	218

באור 16 : **הפרשות**	500	500

ביום 15 בינואר 2018 צורפה החברה כצד שלישי לתביעה כנגד נתבעים ראשונים, אשר הוגשה ביום 16 במרץ 2016 בגין נכות שנגרמה לתובע עקב תאונה שנגרמה מציוד שכור של החברה. סכום התביעה המיוחס לחברה לעניין זה עומד על כ- 1 מיליון ש"ח. בהתאם להערכת היועצת המשפטית של החברה, נרשמה הפרשה בסך של כ- 500 אלפי ש"ח בגין התביעה כאמור.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2019		2018		2017	
	אש"ח		אש"ח		אש"ח	
ביאור מס' 17: **הכנסות ממכירות**						
מכירות	203,640		202,807		201,662	
		%		%		%
(1) **התפלגות מכירות**						
יצוא	153,327	75.3	159,948	78.9	159,882	79.3
שוק מקומי	50,313	24.7	42,859	21.1	41,780	20.7
	203,640	100	202,807	100	201,662	100
(2) **הכנסות ממכירות לפי מגזרים גיאוגרפיים**						
מערב אירופה	112,661		119,521		115,669	
בריטניה	12,927		13,941		18,316	
מזרח אירופה	5,769		3,325		4,352	
אזורים אחרים בחו"ל	21,970		23,161		21,545	
שוק מקומי	50,313		42,859		41,780	
	203,640		202,807		201,662	

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אש"ח	אש"ח	אש"ח
ביאור 18 : **עלות המכירות**			
מלאי חומר גלם-פתיחה	2,541	1,938	1,866
קניות	97,857	99,864	94,219
בניכוי מלאי חומר גלם- סגירה	(6,393)	(2,541)	(1,938)
	94,005	99,261	94,147
הוצאות ייצור			
שכר עבודה ונלוות	17,704	14,930	12,828
קבלני משנה (כו"א והסעות)	7,015	6,559	7,810
חומרי אריזה, נטו	14,437	12,917	14,360
הוצאות ייצור אחרות	8,429	7,085	7,627
הובלות, נטו	4,770	3,510	3,989
הוצאות מטעים	2,383	1,916	2,035
	54,738	46,917	48,649
שינויים בעלות הטיפול במלאי	(3,431)	22	(136)
פחת מבנים וציוד	6,814	6,447	6,344
	152,126	152,647	149,004
ביאור 19: הוצאות מכירה ושיווק			
הוצאות ייצוא, בעיקר הובלות	18,570	17,127	18,559
הובלות לשוק המקומי	1,707	1,378	1,603
שכר עבודה ונלוות	1,010	1,044	961
אחרות	598	426	537
כנסים, עמלות שווק ופרסום	145	78	161
	22,030	20,053	21,821

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אש"ח	אש"ח	אש"ח
ביאור מס' 20 : **<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>**			
משכורות ונלוות	2,600	2,561	2,407
שירותים מקצועיים	922	872	680
טלפון ודואר	139	136	131
פחת	232	244	212
חובות מסופקים	2	427	-
אחרות	2,021	1,821	1,923
	5,916	6,061	5,353
ביאור מס' 21: **<u>(הוצאות) הכנסות אחרות</u>**			
(הפסד) רווח ממימוש רכוש קבוע	(82)	(113)	51

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	אש"ח	אש"ח	אש"ח
ביאור מס' 22: **(הוצאות) הכנסות מימון נטו**			
הוצאות מימון:			
הוצאות מימון לבנקים	56	93	218
ריבית לאחרים	30	-	-
הפסד משינוי בשערי חליפין	3,294	-	1,167
	(3,380)	(93)	(1,385)
הכנסות מימון:			
רווח משינוי בשערי חליפין	-	1,212	-
ריבית מהלוואות שניתנו	643	380	342
ריבית ממס הכנסה	59	160	-
רווחים ממכשירים פיננסים נגזרים	1,736	428	1,643
	2,438	2,180	1,985
	(942)	2,087	600
ביאור מס' 23: **מיסים על ההכנסה**			
א. הרכב:			
הפרשה לשנה השוטפת	(1,557)	(1,816)	(1,698)
הפרשי מס – בגין שנים קודמות	-	-	954
הפרשה למיסים נדחים, נטו	(102)	(95)	1,045
	(1,659)	(1,911)	301

ב. חוקי המס החלים על החברה

1. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת על נכסים שנרכשו החל משנת 2008.

ביאור 23: **מיסים על ההכנסה (המשך)**

2. שיעור המס החל על החברה

א. החברה הינה מפעל מועדף באזור פתוח א' כהגדרתו בחוק עידוד השקעות הון ה'תשי"ט-1959. שיעור המס בשנים 2017 - 2019-7.5% .

ב. לחברה שומות בהסכם עד וכולל שנת 2015 לפיו נקבע שההכנסה החייבת של החברה ממפעל מועדף תחושב בשיעור 75% ממחזור הכנסות החברה מיצוא.

בהתאם לחוו"ד משפטית שנתקבלה יש להכיר בחברה כמפעל תעשייתי מלא כמשמעותו בסעיף 51 לחוק עידוד השקעות הון ה'תשי"ט-1959 ויש להחיל את שיעור המס המועדף על כל ההכנסה החייבת של החברה. החברה יישמה את חוו"ד המשפטית החל מדוחות לשנת 2016.

ג. ההפרש בהתחייבות למיסים (שוטפים ונדחים) בין מפעל מוטב מלא לבין ההסכם עם רשות המיסים הוא:

בשנת 2019 - 1,686 אש"ח

בשנת 2018 - 1,663 אש"ח

בשנת 2017 - 1,957 אש"ח

סכומים אילו לא קיבלו ביטוי בדו"ח הכספי.

3. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח המדווח לפני מיסים לבין הוצאות המיסים בדוחות רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 אש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 אש"ח
מס תיאורטי לפי שיעורי המס החלים על החברה	1,611	1,892	1,898
(הקטנה) הגדלה בחבות המס בגין:			
מיסים בגין שנים קודמות	-	-	(954)
הוצאות לא מוכרות	52	19	8
מיסים נדחים בגין ירידה בשיעור המס	-	-	(1,249)
הכנסות פטורות	(4)	-	(4)
	1,659	1,911	(301)

ג. **הרכב:**

	31/12/19 אש"ח	31/12/18 אש"ח
מיסים נדחים במאזן:		
נכסים קבועים	2,194	2,097
הפרשות סוציאליות	(91)	(84)
ירידת ערך הלוואות, חמ"ס והפרשות אחרות	(175)	(175)
הוצאות נדחות	(30)	(42)
	1,898	1,796

ד. לחברה שומות סופיות בהסכם במס הכנסה עד וכולל שנת 2015 ושומות סופיות במס הכנסה ניכויים עד וכולל שנת 2011.

ביאור מס' 24 : **מכשירים פיננסיים**

סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים בהתאם ל-IFRS 9.

	ביום 31 בדצמבר 2019 אש"ח	ביום 31 בדצמבר 2018 אש"ח
נכסים פיננסיים		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	161	47
הלוואות, חייבים, לקוחות ומזומנים	99,542	111,423
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות	20,049	24,158
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	320	799
יתרה נטו	79,334	86,513

א. גורמי סיכון פיננסי

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים בגין סיכוני שוק, סיכון אשראי וסיכוני נזילות. הסיכון העיקרי לו חשופה החברה הינו סיכון שוק (סיכון שער חליפין).

1. סיכון שער חליפין
החברה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לדולר, לליש"ט, ולאירו. סיכון שער חליפין נובע מתזרים מזומנים צפוי במטבעות האמורים לעיל.
מדיניות ניהול הסיכונים של החברה מתמקדת בחשיפה כלכלית – החברה נוהגת להחזיק פקדונות במט"ח. מדיניות החברה הינה להשתמש במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור החשיפה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף אפשרויות של עסקאות הגנה ואלה נשקלות בהתאם לרמת החשיפה אל מול עלויות ההגנה.

2. סיכון ריבית – לחברה לא קיים סיכון מהותי בגין שינוי בשיעורי ריבית.

3. סיכון נזילות – לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת ומטרת החברה לשמר נתון פיננסי זה, ובהתאם להקטין ככל שניתן סיכון נזילות.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית)

	ליום 31 בדצמבר 2019 באלפי ש"ח	
	עד שנה	טרם נקבע מועד או מעל שנה
מכשירים פיננסים	135	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	14,191	-
זכאים ויתרות זכות	4,327	1,531
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	-	185
	18,653	1,716

ביאור 24 : מכשירים פיננסיים (המשך)

4. סיכון אשראי – לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, מכירותיה מבוצעות ללקוחות שלהם היסטוריית אשראי נאותה, לעיתים נדירות נגרמו הפסדים בעטיים.
החברה אינה דורשת בטחונות להבטחת חובות לקוחותיה. לקוחות מסויימים יכולים להתקשר על בסיס תשלום מראש.

ב. נגזרים וגידור

נגזרים שלא יועדו כמכשירים מגדרים :

לחברה סיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים כמפורט בסעיף א' (1) לעיל. החברה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור החשיפה כאמור לעיל. נגזרים אלו אינם נחשבים כגידור מבחינה חשבונאית.

	2019		2018	
	נכס	התחייבות	נכס	התחייבות
	באלפי ש"ח		באלפי ש"ח	
שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים במטבע חוץ	161	135	47	581

להלן מידע נוסף בדבר המכשירים הפיננסיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 :

ליום המאזן, לחברה הגנה מפני חשיפה מטבעית של תזרים מזומנים צפוי בסך של 2,500 אלפי לישי"ט.

ג. **שווי הוגן**
היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן קצר וארוך, אשראי לזמן קצר, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואות לזמן ארוך, והתחייבות בשל הטבות לעובדים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

		שיעורי ריבית		יתרות	
	מטבע	2019	2018	2019	2018
		%	%	אש"ח	אש"ח
ביאור מס' 24 : מכשירים פיננסיים (המשך)					
ד. תנאי הצמדה ליתרות כספיות					
נכסים:					
צמודים למדד המחירים לצרכן					
הלוואות		2-6	2-6	4,605	7,222 *
חייבים		4	4	40	4,137
				4,645	11,359
במטבעות חוץ או צמודים להם					
מזומנים ושווי מזומנים	$ ארה"ב	-	-	3,277	1,358
מזומנים ושווי מזומנים	לישי"ט	-	-	38	2,415
מזומנים ושווי מזומנים	אירו	-	-	35,062	8,914
הלוואות	$ ארה"ב	-	-	14,174	-
לקוחות	אירו	-	-	7,745	15,425
לקוחות	$ אירו	-	-	8,604	7,626
לקוחות	לישי"ט	-	-	2,923	3,361
חייבים	אירו	-	-	89	99
נגזרים – מכשירים פיננסים	אירו	-	-	-	23
נגזרים – מכשירים פיננסים	לישי"ט	-	-	161	24
				72,073	39,245
יתרות לא צמודות					
הלוואות		2.1-4.5	2.1-4.5	8,177	18,990 *
לקוחות וחייבים שונים		-	-	11,203	8,377
מזומנים ושווי מזומנים		-	-	3,605	33,499
				22,985	60,866
				99,703	111,470
התחייבויות					
צמודים למדד המחירים לצרכן					
התחייבות בשל חכירה		-	-	1,031	-
במטבעות חוץ או צמודים להם					
נגזרים – מכשירים פיננסים	אירו	-	-	-	71
נגזרים – מכשירים פיננסים	לישי"ט	-	-	135	-
נגזרים – מכשירים פיננסים	$ ארה"ב	-	-	-	510
ספקים וזכאים שונים	אירו	-	-	30	574
ספקים וזכאים שונים	$ ארה"ב	-	-	1,886	1,688
ספקים וזכאים שונים	לישי"ט	-	-	32	-
				2,083	2,843
יתרות לא צמודות					
התחייבות בשל הטבות לעובדים		-	-	185	218
זכאים ויתרות זכות		-	-	4,297	3,096
ספקים ונותני שרותים		-	-	12,773	18,800
אשראי מתאגידים בנקאיים		-	-	-	-
				17,255	22,114
				20,369	24,957

*סיווג מחדש

	ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים	דולר	אירו	לישי"ט	פריטים לא כספיים	סה"כ
	אש"ח	אש"ח	אש"ח	אש"ח	אש"ח	אש"ח	אש"ח
ביאור מס' 24 (ה): בסיס הצמדה							
נכסים							
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	-	-	-	-	-	69,364	69,364
נכסי זכות שימוש	-	1,048	-	-	-	-	1,048
הלוואות לזי"ק	1,629	867	-	14,174	-	-	16,670
הלוואות לזמן ארוך	6,548	3,738	-	-	-	-	10,286
הוצאות מראש ומלאי	-	-	-	-	-	15,522	15,522
לקוחות	6,899	-	8,604	7,745	2,923	-	26,171
חייבים ויתרות חובה	4,304	40	-	89	-	-	4,433
נגזרים	-	-	-		161	-	161
מזומנים ושווי מזומנים	3,605	-	3,277	35,062	38	-	41,982
	22,985	5,693	11,881	57,070	3,122	84,886	185,637
התחייבויות							
נגזרים	-	-	-	-	135	-	135
זכאים ויתרות זכות	4,797	30	-	-	-	-	4,827
התחייבות בשל הטבות לעובדים	185	-	-	-	-	-	185
מיסים נדחים	-	-	-	-	-	1,898	1,898
ספקים ונותני שירותים	12,273	-	1,886	32	-	-	14,191
התחייבות בגין חכירה	-	1,031	-	-	-	-	1,031
	17,255	1,061	1,886	32	135	1,898	22,267
יתרה	5,730	4,632	9,995	57,038	2,987	82,988	163,370

ביאור 24 : **מכשירים פיננסיים (המשך)**

סיכון אשראי (המשך)

1. **חשיפה לסיכון אשראי (המשך)**

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות לתאריך המאזן לפי אזורים גיאוגרפיים היתה כדלקמן :

	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2018
	אש"ח	אש"ח
מקומיים	38,288	38,726
ארצות גוש האירו	7,745	15,524
בריטניה	2,923	3,361
מדינות אירופה אחרות	1,508	1,637
אזורים אחרים	7,096	5,989
	57,560	65,237

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, הלוואות לז"ק לתאריך המאזן לפי הצד שכנגד (סיווג הלקוחות עפ"י החברה) היתה כדלקמן :

	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2018
	אש"ח	אש"ח
לקוחות סיטונאים	18,568	23,388
לקוחות קמעונאים	5,581	5,715
לקוחות קצה	3,022	3,624
הלוואות לז"ק	14,343	14,462
	40,514	47,189

הלקוח העיקרי של החברה - חברות מהדרין שונות (חברות קשורות), מהווה 1,592 אלפי ש"ח (% 6 מיתרת הלקוחות ליום המאזן) ליום 31 בדצמבר 2019. (ליום 31 בדצמבר 2018 היו אלו גם חברות מהדרין השונות – 5,213 אלפי ש"ח 15.9% מיתרת הלקוחות).

2. **גיול חובות והפסדים מירידת ערך**

להלן גיול חובות של לקוחות, הלוואות לז"ק :

	ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2018	
	אש"ח		אש"ח	
	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך
אינם בפיגור	36,962	-	46,985	-
פיגור של 0-30 יום	1,461	-	1	-
פיגור של 31-120 יום	1,542	-	191	-
פיגור של 121- 365 יום	549	-	-	-
פיגור של מעל שנה	-	-	439	427
	40,514	-	47,616	427

ביאור 25 : **ערבויות,שיעבודים,צדדים קשורים**

1. שיעבודים - מרכזית הטלפונים משועבדת לחברת התקשורת.

2. **צדדים קשורים**

יתרות עם צדדים קשורים:

	2019	2018
א. הרכב צדדים קשורים בביאור 5 :	אש"ח	אש"ח
חברת מהדרין בינ"ל צרפת	54	1,984
חברת מהדרין ישראל	(2)	215
חברת מהדרין ארה"ב	257	-
חברת קטיף	-	125
פרי – אור	501	-
	810	2,324

כמו"כ בהכנסות לקבל בביאור 5 כלולים צדדים הקשורים הנ"ל בסך כולל של 782 אש"ח (בשנה קודמת סך 2,889 אש"ח).

ב. יתרת ההלוואות שניתנו לחברות מהדרין ליום 31/12/19 – 15,185 אש"ח כלולות בביאור 8 ו- 12 (ליום 31/12/18 היתרות היו בסך 15,159 אש"ח).

עסקאות עם צדדים קשורים:

א. עלות קניות חומרי גלם מחברה קשורה בשנת 2019 - 13,383 אלף ש"ח. (בשנים 2018- 2017 – 9,350 12,208 אלף ש"ח בהתאמה).
מכירות חומרי גלם באמצעות חברות קשורות בשנת 2019 - 28,930 אלף ש"ח (בשנים 2018- 2017- 32,598, 35,179 אלף ש"ח בהתאמה).

הכנסות והוצאות תפעוליות אחרות מחברות קשורות בשנת 2019 - הכנסות נטו 604 אלף ש"ח (בשנים 2018-2017 - הכנסות נטו 211 אש"ח , הוצאות נטו בסך 211 אלף ש"ח בהתאמה).

	2019	2018	2017
	אש"ח	אש"ח	אש"ח
ב. שכר ונלוות :			
1. בעלי ענין	1,071	1151	1,083
2. בעלי מניות	910	905	890
ג. **עסקאות אחרות**			
1. צדדים קשורים אחרים	79	27	24
2. קניות נטו מבעלי מניות	61	95	86
ד. דיבידנד	6,643	6,713	6,459

ביאור 26 : **ארועים לאחר תאריך המאזן**

במהלך חודש מרץ 2020 חל גידול מהיר בהתפשטות נגיף הקורונה ברחבי העולם בכלל,ובמדינות אירופה בפרט, לדבר זה לא היתה השפעה, לפי הנהלת החברה, לשנת 2019 אבל עלולה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי של החברה. מאחר והשפעה זו איננה ניתנת לכימות, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

גן פלח בע"מ

חברה כלולה

גן פלח שותפות מוגבלת

דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי חשבון המבקרים	2
דוחות על המצב הכספי	3-4
דוחות על הרווח הכולל	5
דוחות על השינויים בהון השותפות	6
דוחות על תזרימי המזומנים	7
באורים לדוחות הכספיים	8-31

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

דוח רואי החשבון המבקרים לשותפים של
גן פלח שותפות מוגבלת

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של גן פלח שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של השותפות. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה 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 השותפות וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של השותפות לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

סומך חייקין
רואי חשבון

19 במרס 2020

סומך חייקין, שותפות ישראלית וחברה ברשת KPMG של פירמות עצמאיות המאוגדות ב- KPMG International Cooperative ("KPMG International") ישות שוויצרית.

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	באור	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים שאינם שוטפים			
רכוש קבוע	7	**11**	**25**
הוצאות נדחות	8	**33,051**	*36,909
השקעות			
חייבים לזמן ארוך	9	**34,275**	*34,178
נכסים בגין הטבות לעובדים	(2)6	**3**	3
נכסי זכות שימוש	(2)15	**22,328**	-
		56,606	34,181
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		**89,668**	71,115
נכסים שוטפים			
חייבים ויתרות חובה	5	12,940	15,356
מזומנים ושווי מזומנים	4	**5**	2
סה"כ נכסים שוטפים		**12,945**	15,358
סה"כ נכסים		**102,613**	**86,473**

גן פלח - שותף כללי

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 במרס 2020

*סווג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	באור	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח
הון המיוחס לשותפים		**25,985**	33,531
התחייבויות שאינן שוטפות			
התחייבות בגין חכירה	15(3)	**19,357**	-
הטבות לעובדים	6(1)	**201**	170
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**19,558**	170
התחייבויות שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	12	**3,140**	1,215
ספקים ונותני שרותים	13	**870**	662
הלוואות ויתרות זכות משותפים	14	**2,031**	1,956
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים	11	**51,029**	48,939
סה"כ התחייבויות שוטפות		**57,070**	52,772
סה"כ התחייבויות והון		**102,613**	86,473

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

		2019	2018
	באור	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
הכנסות	16א'	**29,707**	31,903
עלות המכר	16ב'	**37,352**	39,352
הפסד גולמי		**(7,645)**	(7,449)
הוצאות אחרות	16ג'	**(2,333)**	(48)
הוצאות הנהלה וכלליות		**(420)**	(432)
הפסד תפעולי		**(10,398)**	(7,929)
הכנסות מימון	17	**1,423**	1
הוצאות מימון	17	**(2,666)**	(1,278)
הוצאות מימון, נטו		**(1,243)**	(1,277)
הפסד לתקופה		**(11,641)**	(9,206)
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת		**(5)**	5
הפסד כולל לתקופה		**(11,646)**	(9,201)

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון השותפות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

דוח על השינויים בהון על פי חלק השותפים בהון שותפות	גן שמואל מזון בע"מ שותף מוגבל	פרי אור בע"מ שותף מוגבל	גן פלח בע"מ שותף כללי	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2018	16,897	16,912	(677)	33,132
השקעות מהשותפים	4,800	4,800	-	9,600
הפסד כולל לתקופה	(4,555)	(4,554)	(92)	(9,201)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	17,142	17,158	(769)	33,531
השקעות מהשותפים*	**2,050**	**2,050**	**-**	**4,100**
הפסד כולל לתקופה	**(5,766)**	**(5,764)**	**(116)**	**(11,646)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**13,426**	**13,444**	**(885)**	**25,985**

* ראה באור 10.

דוח על השינויים בהון על פי מרכיבי ההון	הון מניות	קרן הון בעלים	יתרת עודפים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2018	10	100,865	(67,743)	33,132
הפסד כולל לשנה	-	-	(9,201)	(9,201)
השקעות מהשותפים	-	9,600	-	9,600
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	10	110,465	(76,944)	33,531
הפסד כולל לשנה	**-**	**-**	**(11,646)**	**(11,646)**
השקעות מהשותפים*	**-**	**4,100**	**-**	**4,100**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**10**	**114,565**	**(88,590)**	**25,985**

* ראה באור 10.

דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2019	2018
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת		
הפסד לתקופה	**(11,641)**	(9,206)
התאמות:		
פחת והפחתות	**7,073**	4,087
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**2,428**	(1,284)
הוצאות מימון, נטו	**1,243**	1,277
שינוי בזכאים ויתרות זכות, ספקים ונותני שירותים	**(424)**	(70)
שינוי בהטבות לעובדים ובנכסים בגין הטבות לעובדים	**26**	59
שינוי בחייבים לזמן ארוך	**(1,685)**	(1,174)
הפרשה לירידת ערך בגין חייבים לזמן ארוך	**2,333**	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(647)**	(6,311)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
השקעה בחכירות	**123**	-
רכישת רכוש קבוע	**-**	(14)
השקעות בהוצאות נדחות	**(300)**	(998)
ריבית שהתקבלה	**-**	1
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(177)**	(1,011)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
ריבית ששולמה	**(1,446)**	(1,264)
ריבית ששולמה בגין חכירה	**(1,215)**	-
פרעון קרן התחייבות בגין חכירה	**(2,777)**	-
השקעות בהון השותפות ושינוי ביתרות בעלי עניין	**4,175**	9,213
שינוי בהלוואות ואשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	**2,090**	(632)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**827**	7,317
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	**3**	(5)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**2**	7
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**5**	2

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. גן פלח שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות") הינה שותפות אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית פאואר סנטר 1, בארות יצחק. השותפות הוקמה בחודש יולי 2003 במסגרת הסכם (להלן: הסכם המייסדים) שנחתם בין גן שמואל מזון בע"מ (להלן - גן שמואל) ובין פלח חברה לעיבוד פרדסים בע"מ (להלן - פלח) ביום 19 ביוני 2003. השותפות עוסקת בעיבוד פרדסים ובמכירת הפרי לצדדים קשורים – פרי לשיווק באמצעות מהדרין תנופורט יצוא ופרי לתעשיה באמצעות גן שמואל.

ב. ביום 4 באוקטובר 2006 נחתם הסכם רכישה אשר במסגרתו רכשה פרי אור בע"מ (להלן - פרי אור) את חלקה של פלח בשותפות, תמורת 8 מליון דולר ארה"ב. הרכב הבעלות בשותפות בעקבות ההסכם הנ"ל הינו כלהלן:

(1) פרי אור בע"מ שותף מוגבל - מחזיקה ב- 49.49% מהשותפות.

(2) גן שמואל מזון בע"מ - שותף מוגבל - מחזיקה ב- 49.51% מהשותפות.

(3) גן פלח בע"מ - השותף הכללי מחזיקה 1% מהשותפות (להלן - השותף הכללי).

ג. ביום 15 בנובמבר, 2006 חתמו גן שמואל ופרי אור על הסכם שמטרתו הסדרת אופן ניהול השותפות, פעילות השותפות והיחסים בין השותפים. הסכם זה בא במקום הסכם המייסדים על פיו התנהלה השותפות בין גן שמואל ופלח עד לאותו מועד.

פרי אור בהיותה עוסקת בין השאר בניהול עיבוד פרדסים תעניק שירותי ניהול עיבוד הפרדסים אשר לשותפות זכויות בהם מכח חוזי עיבוד.

השותפות מדווחת על כל חוזה עיבוד לפי מהותו העסקית הנוכחית, כלומר חוזי עיבוד שהוערכו בעבר (לפני אוקטובר 2006) כבלתי ניתנים למימוש מוצגים בערכם המופחת, וההכנסות וההוצאות השוטפות בגינם נזקפות לדוחות רווח והפסד באופן שוטף או על בסיס תקופתי בתום כל עונה.

ד. <u>מכירת הפרי לגן שמואל</u>

במסגרת ההסכם שנחתם בין פרי אור לגן שמואל הוסכם כי השותפות באמצעות מהדרין תנופורט יצוא שותפות מוגבלת (להלן – מת"י) תמכור לגן שמואל את כל הפרי שיעודו לתעשיה מקומית שמקורו בפרדסים אשר לשותפות זכויות בהם על פי חוזי העיבוד וזאת במחירי שוק.

<u>פעילות השותפות עם מת"י</u>

מת"י תעניק לשותפות את כל שירותי ניהול העיבוד של הפרדסים אשר לשותפות זכויות בהם מכח חוזי העיבוד לרבות פעילויות חקלאיות נלוות לניהול. השותפות תשלם למת"י את העלויות הישירות בגין שירותי ניהול העיבוד וכן תשלום חודשי קבוע לדונם מעובד בגין הוצאות התקורה.

פרי שמקורו בפרדסים אשר לשותפות זכויות עיבוד בהם יועבר למת"י לצורך מיונו ואריזתו.
פרי שיעודו לייצוא ולשוק מקומי יימכר למת"י בתמורה למחיר המכירה לצדדים שלישיים בניכוי הוצאות אריזה ועמלת שיווק בשיעור מוסכם ממחיר המכירה.
פרי שייעודו לתעשיה יימכר לגן שמואל כאמור לעיל. במידה ויבוצע מיון על ידי מת"י תחויב השותפות בדמי מיון.

באור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

אמות מידה פיננסיות

להבטחת פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים שקיבלה השותפות, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה לסך של 51,029 אלפי ש"ח, התחייבה השותפות לשמור על יחסים פיננסיים מסוימים. בין היתר, התחייבה השותפות כי ההון, בתוספת יתרת סכומי קרן השקעות השותפים, לא יפחת בכל עת מ- 25 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019 השותפות עומדת באמות המידה הפיננסיות. בנוסף, התחייבה השותפות כי לא תפרע את השקעות הבעלים או תחלק רווחים כל עוד ההון המוחשי של השותפות, כהגדרתו בהסכם יפחת מ- 25 מיליון ש"ח.

מצב כספי

לשותפות גרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של כ – 44,125 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 סך של כ - 37,414 אלפי ש"ח), מתוכו יתרת עודפים שלילית בסך של כ-88,590 אלפי ש"ח (בשנת 2018 כ-76,944 אלפי ש"ח). כמו-כן לשותפות תזרים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-648 אלפי ש"ח בשנת 2019 (6,311 אלפי ש"ח בשנת 2018) והפסד תפעולי שוטף בסך של כ- 10,398 אלפי ש"ח בשנת 2019 (7,929 אלפי ש"ח בשנת 2018). השותפים בשותפות התחייבו להמשיך ולהעמיד מימון לצורך המשך פעילות השותפות לפחות ב-12 החודשים הקרובים ועל כן הנחת העסק החי נאותה.

ראה גם באור 10 בדבר השקעות שקיבלה השותפות מהשותפים.

ו. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

(1) השותפות - גן פלח שותפות מוגבלת.

(2) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי השותפות בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון השותפות ביום 15 במרס 2020.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. בסיס מדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים ונגזרים פיננסיים. למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.
ערכם של נכסים לא כספיים ופרטי הון שנמדדו על בסיס העלות ההיסטורית הותאם לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003, היות ועד למועד זה נחשבה כלכלת ישראל ככלכלה היפר אינפלציונית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של השותפות הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של השותפות.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על בחינת העסק החי ועמידה באמות מידה פיננסיות, יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של השותפות, נדרשת הנהלת השותפות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת השותפות על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

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

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
קביעת תקופת החכירה	לצורך קביעת תקופת החכירה, השותפות לוקחת בחשבון את התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות אופציות הארכה שוודאי באופן סביר שימומשו ו/או אופציות לביטול שוודאי באופן סביר שלא ימומשו.	גידול או קיטון במדידה לראשונה של נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה ובהוצאות הפחת והמימון בתקופות עוקבות.	ראה ביאור 3. יב. בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית בקשר עם חכירות וביאור 15 חכירות.
שיעור היוון להתחייבות בגין חכירה	השותפות מהוונת את תשלומי החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה.	גידול או קיטון בהתחייבות בגין חכירה, בנכס זכות שימוש ובהוצאות הפחת והוצאות המימון שיוכרו.	ראה ביאור 3. יב. בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית בקשר עם חכירות וביאור 15 חכירות.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. סיווג מחדש

השותפות סיווגה מחדש בדוח על המצב הכספי סך של 1,241 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 מסעיף חייבים לזמן ארוך לסעיף הוצאות נדחות. הסיווג מוצג בביאור 8 הוצאות נדחות כגידול ביתרה ליום 1 בינואר 2018 בעלות בסך של 2,190 אלפי ש"ח מול גידול בפחת שנצבר בסך 949 אלפי ש"ח.

ז. שינויים במדיניות החשבונאית

יישום לראשונה של תקנים חדשים:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, חכירות
החל מיום 1 בינואר 2019 (להלן: "מועד היישום לראשונה") השותפות מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (בסעיף זה: "IFRS 16" או "התקן"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (בסעיף זה: "IAS 17" או "התקן הקודם").

ההשפעה העיקרית של יישום התקן מתבטאת בביטול הדרישה הקיימת מחוכרים לסיווג החכירה כתפעולית (חוץ מאזנית) או כמימונית והצגת מודל אחיד עבור חוכרים לטיפול החשבונאי בכלל החכירות באופן דומה לטיפול בחכירות מימוניות בהתאם לתקן הקודם. עד למועד יישום התקן, השותפות סיווגה את החכירות בהן היא החוכרת כחכירות תפעוליות, מכיוון שלא נשאה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכסים.

בהתאם לתקן, עבור הסכמים שבהם השותפות היא החוכרת, השותפות מכירה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה במועד תחילת חוזה החכירה עבור כל החכירות בהן לשותפות זכות לשלוט על השימוש בנכסים מזוהים לתקופת זמן מוגדרת, למעט חריגים המנויים בתקן. בהתאם לכך השותפות מכירה בהוצאות פחת והפחתות בגין נכס זכות שימוש, בוחנת את הצורך ברישום ירידת ערך בגין נכס זכות שימוש בהתאם להוראות IAS 36 ומכירה בהוצאות מימון בגין התחייבות חכירה. לכן, החל ממועד היישום לראשונה של התקן, תשלומי השכירות, המתייחסים לנכסים מושכרים בחכירה תפעולית, אשר הוצגו ברובן בסעיף עלות המכר בדוח על הרוח או הפסד, מוכרים כנכסים והוצאות הפחת בגינם מוצגות כהוצאות פחת והפחתות.

השותפות בחרה ליישם את התקן ביישום רטרוספקטיבי מותאם, ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. לגבי כל החכירות, השותפות בחרה ליישם את הוראות המעבר באופן בו במועד היישום לראשונה היא הכירה בהתחייבות לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים מהוונים לפי שיעור הריבית התוספתי שלה למועד זה המחושב בהתאם למח"מ ליתרת תקופת החכירה החל ממועד היישום לראשונה ובמקביל הכירה בנכסי זכות שימוש בחכירה ושכר מראש בסכום הזהה להתחייבות מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו אשר הוכרו כנכס או התחייבות לפני מועד היישום לראשונה. כתוצאה מכך, ליישום התקן לא הייתה השפעה על ההון של השותפות במועד היישום לראשונה.

כמו כן, במסגרת יישום התקן בחרה השותפות ליישם בנוסף את ההקלות הבאות:
1. ליישם את ההקלה הפרקטית בדבר ההכרה והמדידה לגבי חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך על בסיס כל חכירה בנפרד.
2. לא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה ולטפל בכלל הרכיבים כרכיב חכירה יחיד.
3. לשמר את ההגדרה ו/או הערכה של קיומה של חכירה על פי הוראות התקינה הקודמת בנוגע לכל ההסכמים הקיימים למועד היישום לראשונה.
4. להשתמש בשיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים.
5. לא לכלול עלויות ישירות ראשוניות במדידה של הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה.
6. להשתמש באפשרות ל"ראייה לאחור" (hindsight) לצורך קביעת תקופת החכירה אם חוזה כולל אופציות הארכה או ביטול.

הטבלה להלן מציגה את ההשפעות המצטברות של הסעיפים שהושפעו מהיישום לראשונה בדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2019:

	בהתאם ל-IAS 17 (בלתי מבוקר)	השינוי (בלתי מבוקר)	בהתאם ל- IFRS 16 (בלתי מבוקר)
יתרות חובה לזמן ארוך	35,419	480	35,900
נכסי זכות שימוש	-	24,745	24,745
התחייבויות בגין חכירה	-	(22,675)	(22,675)
זכאים ויתרות זכות	(1,215)	(2,550)	(3,765)

במדידת ההתחייבויות בגין חכירות, השותפות היוונה תשלומי חכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי הנומינלי ליום 1 בינואר 2019. טווח שיעורי ההיוון בו נעשה שימוש למדידת התחייבות בגין חכירה נע בין 2.3% ל- 6.2%. טווח זה מושפע

מהבדלים באורך תקופת החכירה, שוני בקבוצת הנכסים וכדומה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה למעט כמתואר בבאור 2 ז' בדבר שינויים במדיניות החשבונאית.

א. מטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של השותפות לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

ב. מכשירים פיננסיים

(1) הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

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

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של השותפות לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר השותפות מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה. אם בידי השותפות נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, השותפות ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל שותפות

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, השותפות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

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

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

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

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

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

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) *הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים* (המשך)

הערכת המודל העסק יעבור נכסי חוב

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

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

העברות של נכסים פיננסיים לצדדים שלישיים בעסקאות שאינן כשירות לגריעה אינן נחשבות מכירות .183 לצורך הערכת המודל העסקי, זאת באופן עקבי להמשך ההכרה של הקבוצה באותם נכסים פיננסיים.

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

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

הערכת האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים: - אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים; - תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה; - מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן - תנאים המגבילים את זכותה של הקבוצה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי (non ללא זכות חזרה -recourse).) מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

הכרה לראשונה בהתחייבות פיננסית
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים.
השותפות מכירה לראשונה בהתחייבות הפיננסית במועד קשירת העסקה בו השותפות הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבות פיננסית
התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס.
לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

גריעת התחייבות פיננסית
התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות השותפות, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

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

מכשירים פיננסיים נגזרים
השותפות מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור כלכלי של סיכוני מטבע חוץ.
נגזרים מוצגים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.
לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים מיידית לרווח והפסד כהכנסות או הוצאות מימון.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות של רכוש קבוע כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס.

רווח או הפסד בגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים של השימושים בנכס, כדלקמן:

	%
מחשבים	33
כלי רכב	15

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

ד. חייבים לזמן ארוך

השותפות התקשרה במיזמים משותפים, עם מספר גורמים התיישבותיים. בעלי זכויות בקרקע ובמים, לליווי מימוני של נטיעת מטעים באזור הנגב הצפוני. היתרה כוללת בעיקר סכומים ששולמו לפרדסנים בגין תקבולים עתידיים מתמורות הפרי אשר ישווקו בעתיד. תקופת הסכמי הליווי נעה בין 20-1 שנים.

ה. הוצאות נדחות

השקעות בגין שנטועים ואחרות במטעי פרדסנים הנמסרים במלואם לרשות השותפות במסגרת הסכם רב שנתי בין הצדדים. בתמורה לפדיון הפרי מכסה השותפות את ההוצאות התפעוליות של המטעים האמורים ובמידה וההסכם קובע זאת - משולמת תוספת מוסכמת ללקוח. השקעות במטעי פרדסנים אשר מטופלות כפריט לא כספי מופחתות על פני תקופת ההסכם.

על פי הערכת ההנהלה, להוצאות נדחות אורך חיים מוגדר. ההוצאות מופחתות על פני אורך החיים השימושיים שלהן ונבחנת לגביהן ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על כך שקיימת ירידת ערך של הנכס. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של ההוצאות הנדחות נבחנות לפחות אחת לשנה. הוצאות ההפחתה נזקפות לדוח רווח והפסד. עם סיום ההסכם נגרעת העלות והפחת הנצבר בגינה.

ו. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

- השותפות מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:
- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת; וכן
- חייבים בגין חכירה.

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

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

ראיה שנכס פיננסי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:

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

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

עבור השקעות במכשירי חוב הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ההפרשה להפסדי אשראי חזויים מוכרת ברווח כולל אחר והיא אינה מקטינה את הערך בספרים של הנכס הפיננסי

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים לא פיננסיים

השותפות בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך בשווי הפנקסני של נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. השווי בר-ההשבה הוא הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה. בקביעת שווי השימוש, מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור היוון לפני מסים המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד לסעיף הוצאות אחרות.

ז. מסים על ההכנסה

(1) השותפות אינה נישומה לצורכי מס. תוצאות פעילותה מועברות לשותפים המגישים את דוחותיהם המותאמים לצורכי מס לשלטונות המס, כולל המס המתחייב בגין השותפות. בהתאם לכך, לא נכלל בדוחות הכספיים של השותפות הפרשה למסים על ההכנסה.

(2) השותפות רשומה לצורכי מס ערך מוסף כעוסק מורשה משותף (איחוד עוסקים) יחד עם צד קשור.

ח. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בשותפות קיימות מספר תוכניות הטבה לעובדים:

<u>הטבות לעובדים לזמן קצר</u>

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לשותפות קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

<u>תכנית להפקדה מוגדרת</u>

תוכניות הפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן השותפות משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית הפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

<u>תכנית להטבה מוגדרת</u>

השותפות מפעילה תוכנית הטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מוצגת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום.

הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, שיעור ההיוון ליום נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו השקל ומועד פירעונן דומה לתנאי המחוייבות של השותפות (לתקופות קודמות שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה על אגרות חוב ממשלתיות) החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך.

השותפות מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית).

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים להון השותפות דרך הפסד כולל אחר.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת במאזן מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

ט. הכרה בהכנסה

השותפות מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו השותפות מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

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

(א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;

(ב) השותפות יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;

(ג) השותפות יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;

(ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן

(ה) צפוי שהשותפות תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) השותפות 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: לשותפות 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.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו השותפות מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח ,מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה השותפות מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

השותפות כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת השותפות במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

י. הוצאות עיבוד המטעים

בהוצאות לאחזקת המטעים, הוצאות העיבוד בשנת החשבון, נזקפות לדוח רווח והפסד; יתרת הוצאות העיבוד, המהווה הוצאות בייצור הפרי, נזקפה בחלקה לדוח רווח והפסד (על בסיס כמויות הפרי אשר נקטפו עד לתאריך המאזן) ובחלקה להוצאות עיבוד מראש.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, רווחים ממטבע חוץ ורווחים ממכשירים נגזרים המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, והפסדים ממכשירים נגזרים המוכרים ברווח והפסד. עלויות האשראי, שאינן מהוונות לנכסים קשורים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

תזרים מזומנים מפעילות מימון כולל דיבידנד ששולם, ריבית ששולמה על הלוואות שנתקבלו, ריבית ששולמה בגין ערך הזמן של חכירות, פרעון קרן התחייבות בגין חכירה, השקעות בהון השותפות ושינוי ביתרות בעלי עניין ושינוי בהלוואות ואשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

יב. חכירות

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019

קביעה אם הסדר מכיל חכירה
במועד ההתקשרות בחכירה, השותפות קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, השותפות מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:
(א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
(ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, השותפות בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

נכסים מכורים והתחייבויות בגין חכירה
חוזים המקנים לשותפות שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה השותפות מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים , ובמקביל מכירה השותפות בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.
מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.
לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות , ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם ביניהם.

השותפות בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך , מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

תקופת החכירה
תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

תשלומי חכירה משתנים
תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.
תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות (המשך)

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019 (המשך)

הפחתת נכס זכות שימוש
לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם כדלקמן:

- כלי רכב 1-3 שנים
- מטעי אחזקה 1-20 שנים

הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה
בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת השותפות ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהשותפות תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, השותפות מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכן . השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

תיקוני חכירה
השותפות מטפלת בתיקון כחכירה נפרדת במקרים בהם תיקון חכירה מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה, על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה.

ביתר המקרים, במועד התחילה של תיקון החכירה, השותפות מקצה את התמורה בחוזה המעודכן בין רכיבי החוזה, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים באמצעות שיעור היוון מעודכן.
עבור תיקוני חכירה שמקטינים את היקף החכירה, השותפות מכירה בקיטון בערך בספרים של נכס זכות השימוש על מנת לשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, ומכירה ברווח או הפסד הנובע מהפער בין הקיטון בנכס זכות השימוש למדידה מחדש של ההתחייבות בגין החכירה ברווח והפסד.

עבור תיקוני חכירה אחרים, השותפות מודדת מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות השימוש.

חכירות משנה
בחכירות בהן השותפות מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, השותפות בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה מהחכירה הראשית. השותפות בחנה חכירות משנה הקיימות במועד היישום לראשונה בהתאם ליתרת תנאיהן החוזיים נכון לאותו מועד.

נכסים המוחכרים על ידי הקבוצה
חכירות שבהן הקבוצה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית או מימונית. הסיווג של חכירה כמימונית או תפעולית תלוי במהות העסקה ומבוצע במועד ההתקשרות בחכירה ומוערך מחדש רק אם יש תיקון בתנאי החכירה. שינויים באומדנים כגון אורך חייו הכלכליים של הנכס או ערך השייר, או שינויים בנסיבות, אינם גורמים לסיווג חדש של החכירה

חכירות מימוניות (חכירות משנה של רכבים)
חכירות מסווגות כחכירות מימוניות אם הן מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס המוחכר. במועד ההכרה לראשונה, מוצגים הנכסים המוחזקים בחכירה מימונית כחייבים בסכום השווה להשקעה נטו בחכירה. היוון תשלומי החכירה נעשה על ידי שימוש בשיעור ההיוון הגלום בחכירה.
כאשר השותפות מחכירה נכסים בחכירת משנה, אם שיעור ההיוון הגלום בחכירת המשנה אינו ניתן לקביעה בנקל, השותפות משתמשת בשיעור ההיוון המשמש לחכירה הראשית, המותאם בגין עלויות ישירות ראשוניות הקשורות לחכירת המשנה.

עלויות ישירות ראשוניות נכללות במדידה לראשונה של החייבים ומקטינות את סכום ההכנסה המוכרת על פני תקופת החכירה .

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות (המשך)

חכירות מימוניות (המשך)
במועד התחילה, תשלומי החכירה הנכללים במדידה של ההשקעה נטו בחכירה כוללים תשלומים קבועים בניכוי תמריצי חכירה כלשהם העומדים לתשלום, תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, ערבויות כלשהן לערך שייר

המסופקות למחכיר, מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו וכן תשלומי קנסות לביטול החכירה.
בתקופות עוקבות, השותפות מכירה בהכנסות מימון על פני תקופת החכירה. כמו כן, השותפות מקצה את תשלומי החכירה כנגד יתרת החייבים בגין החכירה המימונית וכנגד הכנסות המימון בתקופה.

השותפות מיישמת את דרישות הגריעה וירידת ערך בהתאם ל- IFRS 9 בגין יתרת החייבים בחכירה. בנוסף לכך, השותפות סוקרת את אומדני ערכי השייר שאינם מובטחים. באם חלה ירידה באומדן ערך השייר שאינו מובטח, השותפות מעדכנת את הקצאת ההכנסה על פני תקופת החכירה, ומכירה באופן מידי בירידה בהתייחס לסכומים שנצברו.

מדיניות חשבונאית שיושמה בתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2019

קביעה אם הסדר מכיל חכירה
בתחילת ההסדר או בעת בחינתו מחדש, השותפות קובעת אם הסדר הוא חכירה או אם הוא מכיל חכירה. הסדר הוא חכירה או מכיל חכירה אם מתקיימים שני התנאים הבאים:

- קיום ההסדר תלוי בשימוש בנכס או בנכסים ספציפיים; וכן
- ההסדר מכיל זכות לשימוש בנכס.

תשלומים ותמורה אחרת שנדרשים לפי ההסדר מופרדים בתחילת ההסדר או בעת הבחינה מחדש לתשלומים עבור החכירה ולרכיבים אחרים על בסיס השווי ההוגן היחסי שלהם.

לגבי חכירה מימונית, אם אין זה מעשי להפריד את התשלומים באופן מהימן השותפות מכירה בנכס ובהתחייבות בסכום השווה לשווי ההוגן של נכס הבסיס. בתקופות עוקבות ההתחייבות מופחתת עם ביצוע התשלומים ומוכרת הוצאת מימון גלומה בגין ההתחייבות תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתית של הרוכש.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה
חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממינהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים, בהן נושאת השותפות באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים ומוכרת התחייבות בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים.

במדידת ההתחייבות בגין חכירת קרקעות בחכירה לא מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל, הוונו תשלומי החכירה המינימאליים העתידיים בשיעור ריבית ריאלית של 5% בהתבסס על ריבית ההיוון ששימשה את מנהל מקרקעי ישראל במועד ההתקשרות בחכירה. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתייחסים מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משוויה ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה.

במדידת ההתחייבות בגין חכירת קרקעות בחכירה לא מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל, הוונו תשלומי החכירה המינימאליים העתידיים בשיעור ריבית ריאלית של 5% בהתבסס על ריבית ההיוון ששימשה את מנהל מקרקעי ישראל במועד ההתקשרות בחכירה. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתייחסים מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משוויה ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות, כאשר הנכסים החכורים אינם מוכרים בדוח על המצב הכספי של השותפות. זאת, פרט לחכירות תפעוליות של נכסי נדל"ן אשר השותפות בחרה לסווג כנדל"ן להשקעה. במקרים אלו נכסי הנדל"ן להשקעה מוכרים בדוח על המצב הכספי של השותפות לפי שווים ההוגן, כאשר במועד ההכרה לראשונה החכירה מטופלת כחכירה מימונית.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות (המשך)

דמי חכירה ששולמו מראש למנהל מקרקעי ישראל, בגין חכירות של קרקעות המסווגות כחכירות תפעוליות, מוצגים בדוח על המצב הכספי כהוצאות מראש ונזקפים לדוח רווח והפסד לאורך תקופת החכירה. תקופת החכירה מביאה בחשבון אופציה להארכת תקופת החכירה, במידה ובמועד ההתקשרות בחכירה היה וודאי באופן סביר שהאופציה תמומש.

בחכירה של קרקע ומבנים, מרכיבי הקרקע והמבנים נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

תשלומי חכירה

תשלומים במסגרת חכירה תפעולית, למעט דמי חכירה מותנים, נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר , לאורך תקופת החכירה. תמריצי חכירה שנתקבלו מוכרים כחלק נפרד מסך כל הוצאות החכירה לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה. תשלומי חכירה מינימאליים המשולמים במסגרת חכירה תפעולית, נזקפים עם התהוותם לרווח והפסד.

תשלומי חכירה מינימאליים, המשולמים במסגרת חכירה מימונית, נחלקים בין הוצאות המימון לבין הפחתת יתרת ההתחייבות. הוצאת המימון מוקצית לכל תקופה מתקופת החכירה, כך שמתקבל שיעור ריבית תקופתית קבוע על היתרה הנותרת של ההתחייבות. תשלומי החכירה המינימאליים מתעדכנים, בגין דמי חכירה מותנים, כאשר ההתניה מתבררת.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרות בבנקים	**5**	2

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חברה קשורה	**5**	5
הוצאות מראש	**10,625**	11,679
הכנסות לקבל	**2,029**	2,778
מוסדות	**224**	654
חייבים שונים	**57**	240
	12,940	15,356

באור 6 - הטבות לעובדים

	31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נוכחי של מחויבויות	**201**	170
סך ערך נוכחי של מחויבויות	**201**	170
שווי הוגן של נכסי התוכניות	**(3)**	(3)
התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת	**198**	167
התחייבות בגין הטבות אחרות לזמן קצר	**247**	215
סך הטבות לעובדים	**445**	382
מוצג בסעיפים הבאים:		
זכאים ויתרות זכות	**247**	215
הטבות לעובדים לזמן ארוך	**201**	170
נכסים בגין הטבות לעובדים	**(3)**	(3)
	445	382

	31 בדצמבר	
	2019	2018
(1) התנועה בערך נוכחי במחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרת		
מחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרות ליום 1 בינואר	**170**	255
הטבות ששולמו	**-**	(106)
עלויות שירות שוטף ועלויות ריבית	**26**	26
הפסדים (רווחים) אקטואריים שנזקפו להון	**5**	(5)
מחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרות ליום 31 בדצמבר	**201**	170
(2) התנועה בנכסי התוכנית		
שווי הוגן של נכסי תוכניות ליום 1 בינואר	**3**	142
הטבות ששולמו	**-**	(142)
ריבית על נכסי התוכנית	**-**	3
שווי הוגן של נכסי תוכניות ליום 31 בדצמבר	**3**	3
(3) זקיפת הוצאה לרווח והפסד (כולל תנועה בהפרשה לחופשה)		
עלויות שירות שוטף	**73**	86
עלויות ריבית	**13**	9
	86	95

באור 7 - רכוש קבוע

	מחשבים	כלי רכב	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2019	77	39	116
תוספת	**-**	**-**	**-**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**77**	**39**	**116**
פחת שנצבר			
יתרה ליום 1 בינואר 2019	57	34	91
זקיפת פחת	**12**	**2**	**14**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**69**	**36**	**105**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	**8**	**3**	**11**

באור 7 - רכוש קבוע (המשך)

	מחשבים	כלי רכב	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2018	68	34	102
תוספות	9	5	14
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	77	39	116
פחת שנצבר			
יתרה ליום 1 בינואר 2018	40	34	74
פחת שנתי	17	-	17
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	57	34	91
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018	20	5	25

באור 8 - הוצאות נדחות

	השקעה במטעים
	אלפי ש"ח
עלות	
יתרה ליום 1 בינואר 2018	*65,184
תוספות	998
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	66,182
תוספות*	**300**
גריעות	**-**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**66,482**
פחת שנצבר	
יתרה ליום 1 בינואר 2018	*25,203
הפחתה שנתית	4,070
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	29,273
הפחתה שנתית*	**4,247**
גריעות	**(89)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**33,431**
ליום 31 בדצמבר 2019	**33,051**
ליום 31 בדצמבר 2018	35,668

*סווג מחדש.

באור 9 - חייבים לזמן ארוך

	31 בדצמבר	
	2019	2018
חייבים לזמן ארוך	**34,275**	*34,178

חייבים לזמן ארוך מוצגים בניכוי הפרשה לירידת ערך. התנועה בהפרשה לירידת ערך הינה כדלקמן:

	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**10,144**	10,096
הפסד שהוכר מירידת ערך	**2,333**	48
יתרה ליום 31 בדצמבר	**12,477**	10,144

*סווג מחדש

באור 10 - השקעות מהשותפים (במסגרת ההון)

בהתאם להחלטת דירקטוריון השותפות לאחר הסכמת בעלי הזכויות בשותפות, כלל העברות הכספים לשותפות הינן בגדר השקעות בהון. השקעות ההוניות שבוצעו בשנת 2019 הסתכמו לסך של 4,100 אלפי ש"ח (בשנת 2018 - 9,600 אלפי ש"ח). יתרת ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2019 הינה על סך 114,565 אלפי ש"ח.

באור 11 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים

	31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משיכות יתר	**29**	39
הלוואות לזמן קצר	**51,000**	48,900
	51,029	48,939

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
זכאים בגין חכירה	**2,554**	-
עובדים ומוסדות בגין עובדים	**251**	229
הטבות לעובדים לזמן קצר	**247**	215
ריבית לשלם	**21**	18
הפרשה לעיבוד וקטיף	**19**	663
אחרים	**48**	90
	3,140	1,215

באור 13 - ספקים ונותני שירותים

	31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	**870**	662

באור 14 - יתרות זכות מהשותפים

	31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פריאור בע"מ	**550**	770
מהדרין תנופורט יצוא ש.מ.	**1,481**	1,186
	2,031	1,956

היתרות נושאות ריבית לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה.

באור 15 - חכירות

חכירות בהן השותפות היא החוכרת

החל מיום 1 בינואר 2019 השותפות יישמה את תקן IFRS16, חכירות. במסגרת הסכמי החכירה, השותפות חוכרת את הפריטים הבאים:

1. רכבים
2. מטעי אחזקה

1. מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים

השותפות מעבדת מטעים ופרדסים של גורמים חיצוניים, בהסכמי אחזקה ונטיעה ובהסכמי עיבוד. משך ההסכמים הוא לתקופה של 5-17 שנה.
סך ההתחייבויות בגין חכירה ונכסי זכות השימוש שהוכרו בדוח על המצב הכספי ליום בגין חכירת מטעי אחזקה הינם 21,488 אלפי ש"ח ו-24,107 אלפי ש"ח בהתאמה.

2. נכסי זכות שימוש

	מטעי אחזקה	רכבים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2019	24,745	481	25,226
פחת בגין נכסי זכות שימוש	(2,900)	-	(2,900)
אחר	2,262	(59)	2,203
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**24,107**	**422**	**24,529**

3. התחייבות בגין חכירה

עד שנה	2,554
בין שנה לחמש שנים	6,672
מעל 5 שנים	12,262
סך הכל	**21,911**
חלויות שוטפות של התחייבות חכירה	2,554
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה	21,911

4. מידע נוסף בגין חכירות

סכומים שהוכרו ברווח והפסד	
הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה	1,213
הכנסות מהחכרת משנה של נכסי זכות שימוש	292
סך הכל	**1,505**

באור 16 - פרוטים לסעיפי דוחות רווח והפסד

	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. הכנסות		
הכנסות ממכירת תוצרת חקלאית	**27,431**	29,817
הכנסות ממתן שירותים	**2,276**	2,086
	29,707	31,903
ב. עלות המכר		
עלות בגין מכירת תוצרת חקלאית	**34,653**	36,462
עלות בגין מתן שירותים	**2,719**	2,890
	37,352	39,352
ג. הוצאות אחרות		
ירידת ערך בגין חייבים לזמן ארוך	**(2,333)**	(48)
	(2,333)	(48)

באור 17 - הכנסות והוצאות מימון

	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ריבית מצד קשור	**-**	1
הפרשי שער בגין חכירות	**1,423**	-
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד	**1,423**	1
הוצאות ריבית בגין חכירות	**(1,217)**	-
נגזרים פיננסיים	**-**	(47)
הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר	**(1,419)**	(1,217)
הוצאות מימון בגין אשראי לזמן ארוך	**(19)**	-
הוצאות מימון לצד קשור	**(11)**	(14)
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד	**(2,666)**	(1,278)
הוצאות מימון, נטו	**(1,243)**	(1,277)

באור 18 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

חשיפה לסיכון אשראי
הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך המאזן, היתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	הערך בספרים באלפי ש"ח	
חייבים	**2,091**	3,023
מזומנים ושווי מזומנים	**5**	2
	2,096	3,025

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

	ליום 31 בדצמבר 2019			
	ריבית	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד שנה
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים	**2.25-2.7**	**51,029**	**51,029**	**51,029**
התחייבות בגין חכירה, כולל חלות שוטפת	**2.3-6.2**	**21,911**	**21,911**	**21,911**
זכאים ויתרות זכות (כולל בעלי עניין)	**-**	**2,370**	**2,370**	**2,370**
ספקים ונותני שרותים	**-**	**870**	**870**	**870**
		76,180	**76,180**	**76,180**

	ליום 31 בדצמבר 2018			
	ריבית	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד שנה
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים	2.25-2.7	48,939	48,939	48,939
זכאים ויתרות זכות (כולל בעלי עניין)	-	2,956	2,956	2,956
ספקים ונותני שרותים	-	662	662	662
		52,557	52,557	52,557

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של השותפות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	הערך בספרים	הערך בספרים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה		
יתרות זכות מהשותפים	**2,031**	1,956
התחייבויות פיננסיות	**51,029**	48,939

(2) ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים

שינוי של 10% בשיעורי הריבית בתום תקופת הדיווח, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן, נשארו קבועים.

	ליום 31 בדצמבר 2019			
	רווח (הפסד)		הון	
	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה				
רגישות תזרים המזומנים (נטו)	**(124)**	**124**	**(124)**	**124**

	ליום 31 בדצמבר 2018			
	רווח (הפסד)		הון	
	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה				
רגישות תזרים המזומנים (נטו)	(131)	131	(131)	131

באור 19 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות והתקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

השותפות מבצעת במהלך העסקים הרגיל שלהן עסקאות בתנאי שוק עם בעלי עניין.

קבוצות בעלי העניין העיקריים של השותפות ליום 31 בדצמבר 2019 הינן: אי.די.בי. חברה לפיתוח בע"מ, קבוצת דלק בע"מ, חברת השקעות דיסקונט בע"מ, גן שמואל תעשיות מזון בע"מ וכן חברות בקבוצת מהדרין, אשר מעניקות לשותפות שירותי ניהול. כמו כן עד ליום 18 בספטמבר 2019 חברות מקבוצת הפניקס היו גם כן בעלות עניין בשותפות.

להלן פירוט של יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת):

	ליום 31 בדצמבר 2019	
	במסגרת לקוחות חייבים ויתרות חובה	במסגרת זכאים, ספקים ונותני שירותים ובעלי ענין
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
צדדים בעלי השפעה מהותית או שליטה	**5**	**2,031**
משותפת בשותפות		

	ליום 31 בדצמבר 2018	
	במסגרת לקוחות חייבים ויתרות חובה	במסגרת זכאים, ספקים ונותני שירותים ובעלי ענין
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
צדדים בעלי השפעה מהותית או שליטה	5	1,956
משותפת בשותפות		

	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
	מחזור מכירות ושירותים	עלות מכירות ושירותים	חייבים לזמן ארוך
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
צדדים בעלי השפעה מהותית או שליטה	**27,431**	**-**	**8,421**
משותפת בשותפות			
צדדים קשורים אחרים	**-**	**647**	**-**

	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
	מחזור מכירות ושירותים	עלות מכירות ושירותים	חייבים לזמן ארוך
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
צדדים בעלי השפעה מהותית או שליטה	29,676	-	12,768
משותפת בשותפות			
צדדים קשורים אחרים	-	615	-

ב. בהתאם להסכם בעלות משותפת שנחתם בין בעלי הזכויות בשותפות מיום 15 בנובמבר 2006, הוסכם כי כל הפרי שמקורו בפרדסים אשר לשותפות זכויות עבוד בהם יופנה כדלקמן:

1. הפרי יועבר למהדרין תנופורט יצוא שותפות מוגבלת (בעל עניין) לצורך מיונו, אריזתו ושיווקו על ידה.

2. כל הפרי שאינו ראוי לאריזה ולשיווק כפרי טרי ואשר יעודו לתעשיה המקומית, יופנה לגן שמואל תעשיות מזון בע"מ (בעל עניין) במחירים התואמים למחירי השוק. מחזורי המכירות של הפרי כאמור הסתכמו בשנת 2019 בסך 3,879 אלפי ש"ח, בשנת 2018 בסך 6,344 אלפי ש"ח.

3. לעניין השקעות השותפים ראה דוח על שינויים בהון השותפות ובאור 10.

ג. השותפים בשותפות ערבים לחובותיה של השותפות כלפי תאגידים בנקאיים המסתכמים לסך כולל של 51,029 אלפי ש"ח לתאריך הדיווח (פרו ראטה לשיעור החזקתם בשותפות).

באור 20 - אירועים לאחר תאריך המאזן

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפשט נגיף הקורונה (CODVI-19, "נגיף הקורונה") ברחבי העולם ובכלל זה בישראל. כחלק מהתוכנית למניעת התפשטות הנגיף הורתה ממשלת ישראל בחודש מרס על שורת צעדים ובכלל זה הותקנו תקנות שעת חירום (הגבלת מספר העובדים במקום עבודה בשל התפרצות נגיף הקורונה החדש), התש"ף 2020 שהובילו להשבתה כמעט מלאה של המשק, נכון לתאריך חתימת הדוח, לתקופה לא ידועה.

להערכת השותפות, להחלטות הממשלה תיהיה השפעה על פעילות השותפות כדלקמן:

א. פגיעה בזמינות פועלי הקטיף עקב סגר על השטחים ומאידך התרה להמשך פעילות הקטיף.
ב. פגיעה בערוצי הובלת הפרי בתחומי המדינה ועליית מחירים עקב חוסר משאבים.
ג. עליה בהוצאות האריזה והתפעול עקב חוסר בכח אדם.
ד. צפי לעלייה במחירים עקב עליה בביקוש לפרי. לא ברור אם המגמה תמשך ככל שהמשבר הבריאותי והכלכלי יתארך.
ה. שיפור בהכנסות עקב שיפור בשערי מטבעות היצוא מול השקל, אולם קיימת תנודתיות גבוהה אשר מעלה ספק לגבי המשך מגמה זו.
ו. צפי להשפעה שלילית על ייבולי העונה הבאה עקב התארכות הקטיף שתיצור פיגור בהכנות לעונה הבאה.

בשלב זה לא ניתן להעריך או לאמוד את ההשפעה הכספית העתידית של ההשלכות שצוינו לה