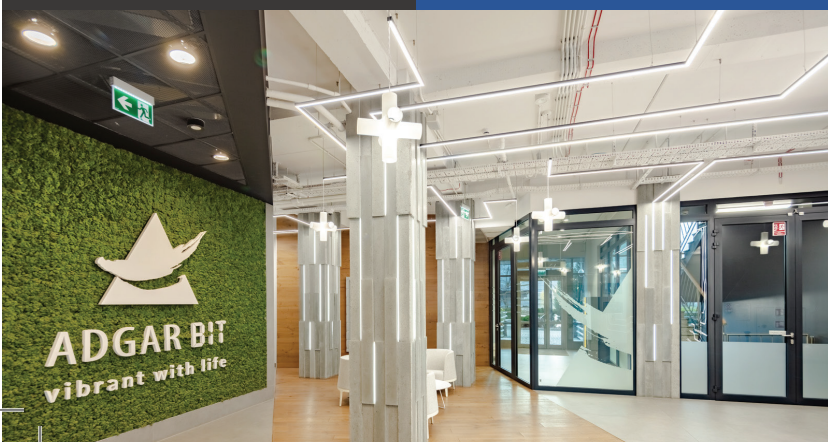




INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

דו"ח תקופתי לשנת 2021





Investments & Development Ltd.

תאור עסקי התאגיד	פרק א'
דוח הדירקטוריון	פרק ב'
דוחות כספיים מאוחדים	פרק ג'
פרטים נוספים על החברה	פרק ד'
נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה	פרק ה'
שאלון ממשל תאגידי	פרק ו'
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	פרק ז'
הערכת שווי מצורפת	



INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק א' תיאור עסקי התאגיד



פרק א'- תיאור עסקי התאגיד

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
א- 3
- 1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
א- 3
- 1.2 מדיניות רכישות ומימושים
א- 3
- 1.3 תרשים מבנה ההחזקות של החברה (חברות פעילות בלבד)
א- 7
- 1.4 תחום פעילות
א- 8
- 1.5 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
א- 8
- 1.6 דיבידנדים
א- 8
2. מידע אחר
א- 9
- 2.1 מידע כספי לגבי תוצאות הפעילות של החברה
א- 9
- 2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
א- 15
3. מידע כללי על תחום הפעילות
א- 23
- 3.1 מבנה התחום והשינויים בו
א- 23
- 3.2 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות, חסמים לכניסה ויציאה מפעילות בתחום
א- 44
4. פעילותה העסקית של החברה
א- 45
5. לקוחות
א- 45
6. שיווק שטחים להשכרה
א- 45
7. צבר הזמנות - תקבולים עתידיים מנכסים מניבים
א- 45
8. רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
א- 46
9. הון אנושי
א- 46
10. הון חוזר
א- 47
11. מימון
א- 47
- 11.1 כללי
א- 47
- 11.2 פרטים לגבי הלוואות לזמן ארוך
א- 48
- 11.3 אמות מידה להסכמי הלוואות וקבלת אשראי מהותיים
א- 50
- 11.4 התחייבויות נוספות כלפי מוסדות פיננסים בארץ ובחו"ל
א- 51
- 11.5 מסגרות אשראי ותנאיהן
א- 51
- 11.6 אשראי בריבית משתנה
א- 51
- 11.7 דירוג אשראי
א- 51
12. מיסוי
א- 51
13. הליכים משפטיים
א- 51
14. יעדים ואסטרטגיה עסקית
א- 52
15. צפי להתפתחות בשנה הקרובה
א- 52
16. גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד
א- 52
17. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים
א- 52
18. דיון בגורמי סיכון
א- 53

מידע צופה פני עתיד בדוח זה

בדוח זה כללה החברה ביחס לעצמה וביחס לחברות המוחזקות על ידה מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). המידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים. מידע זה הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדוח, ובכלל זה מידע ציבורי אשר לא ניתנה במסגרת התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם, ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי, וכן הערכות של החברה לגבי העתיד לקרות בשוק בו היא פועלת, הערכות לגבי ההתפתחות הכלכלית והעסקית בשווקים בהם פועלת החברה או עתידה לפעול וכוונותיה בהתבסס על ההערכות האמורות. ההתפתחויות בפועל, וכפועל יוצא מכך - התוצאות בפועל שתנבענה מפעילות החברה, עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), אשר התממשותן אינה וודאית ואינן בשליטת החברה. לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מזהירים בזאת (להלן: "האזהרה"), כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. החברה כללה בחלקים שונים של הדוח התקופתי אזהרה פרטנית וקצרה לגבי מידע צופה פני עתיד ואזהרה כזו יש לקרוא בהתייחס לפירוט המלא המופיע בפסקה זו. בנוסף, יובהר, כי מידע שנחזה להיות כזה חלה עליו אזהרה זו במלואה, אף אם לא צוינה בצידו הערה מפורשת כאמור.

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 25.12.1977 בשם אדגר תעשיות טקסטיל בע"מ, וביום 16.7.1997 שונה שמה לשמה הנוכחי. בחודש ינואר 2004, נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. החברה, הן במישורין והן באמצעות חברות בנות, פועלת בתחום של השקעה בנכסים מניבים בישראל ובחו"ל, בעיקר בתחום המשרדים. בשנים האחרונות נכנסה החברה לפעילות נוספת של חללי עבודה משותפים תחת המותג "Brain Embassy" במטרה להגדיל את מגוון אפשרויות השטחים להשכרה תוך מתן מענה למגמות המשתנות בשוק. כמו כן, לאור ההצלחה בשיווק השטחים, לצרכי דאטה סנטר, בנכס החברה בראש העין, בחוזים ארוכי טווח, בכוונת החברה לייעד שטחים נוספים לפעילות זאת. מעת לעת, רוכשת החברה קרקעות, ומנצלת עתודות קרקע קיימות לבניית בנייני משרדים. עבודות הבנייה נעשות על ידי קבלנים חיצוניים. נכון לתאריך הדוח פועלת החברה בארבע מדינות: ישראל, קנדה, פולין ובלגיה.

1.1.1. מדיניות רכישות ומימושים

החלטות בדבר רכישה ומימוש נכסים, מתקבלות תוך בחינת הנסיבות הספציפיות לנכס, מיקומו, קרבתו לצירי תחבורה ראשיים, והתאמתו לפורטפוליו הנכסים הקיימים של החברה, מצבו התכנוני והמבני, פרופיל השוכרים המאכלסים אותו ושקילת התפתחויות עתידיות עבור הנכס וסביבתו.

החברה פועלת על מנת להגדיל את מצבת נכסיה במדינות בהן היא פועלת בהתאם לקריטריונים האמורים. מעת לעת, בוחנת החברה כניסה לשווקים חדשים כולל העלויות הכרוכות בכך.

כמו-כן, החברה והחברות המאוחדות שלה, בוחנות מפעם לפעם את כדאיות מימוש נכסי החברה. בדרך כלל, החברה פועלת למימוש נכסים, אשר לעמדת הנהלת החברה, פוטנציאל ההשבחה שלהם מוצה או שהתמורה מהמכירה עשויה להניב תשואה גבוהה יותר מהתשואה המתקבלת מהנכס.

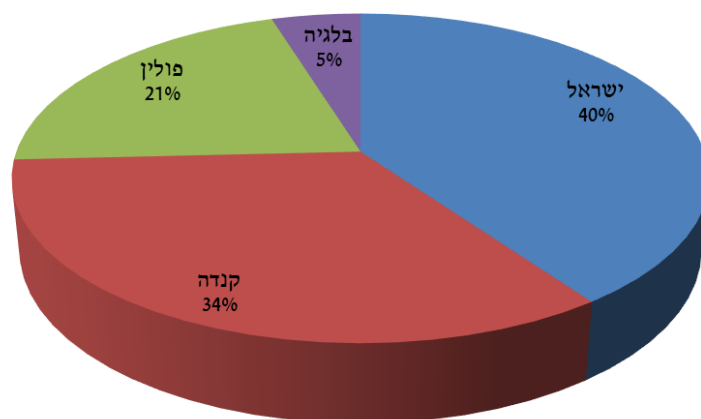
1.1.2. עסקאות שבוצעו בשנת 2021

1.1.2.1. בחודש אפריל 2021, רכשה חברת הבת בפולין, נכס בעיר ורשה, על עורק תחבורה ראשי באזור Wola (הרחבה של מרכז העיר) בתמורה לסך של כ-7.8 מיליוני אירו (כ-30.7 מיליוני ש"ח), הכולל כ-6.7 אלפי מ"ר שטח משרדים ו-51 מקומות חנייה. הנכס נרכש בתפוסה בשיעור של כ-73% וכוונת החברה להסב את יתרת השטחים הפנויים לחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy.

בחודש דצמבר 2021, התקבלה הלוואה בנקאית ל-5 שנים בשיעור מימון של כ-60% כנגד הנכס ובריבית שנתית (לאחר עסקת קיבוע ריבית) של כ-3%.

1.1.2.2. בחודש אפריל 2021, רכשה חברת הבת בפולין, קרקע בשטח של כ-750 מ"ר ובעלות של כ-1.9 מיליוני אירו (כ-7.4 מיליוני ש"ח). העסקה מומנה באמצעות הון עצמי. הקרקע סמוכה לנכסי החברה הקיימים Adgar Plaza One ו-Adgar Plaza One, ונרכשה במטרה לפיתוח עתידי באזור ביחד עם הקרקע הקיימת.

1.1.3. חלוקת שווי הנדל"ן (כולל נדל"ן בהקמה) לפי מדינות:



1.1.4. פיתוח והשבחת נכסים

בנוסף לבניינים המושכרים כנכסים מניבים, החברה פועלת לפיתוח והשבחת נכסיה. להלן מידע אודות פרויקטים בתהליך הקמה:

אפעל 33, פתח תקוה

לקראת סוף שנת 2019, החלה החברה בעבודות הדיפון והחפירה להקמת חניון תת קרקעי כתשתית לפרויקט משרדים עתידי של כ-65 אלפי מ"ר. העלות הכוללת של הקמת החניון התת קרקעי מוערכת בסך של כ-110 מיליוני ש"ח (לא כולל הקמת הדאטה סנטר), כאשר עד לתאריך המאזן השקיעה החברה סך כולל של כ-34 מיליוני ש"ח. לאור הצלחת החברה בהקמת הדאטה סנטר בנכס בראש העין והביקוש הגבוה בשוק, בכוונת החברה, להסב קומת מרתף אחת לצרכי דאטה סנטר.

לאחר שהחברה הגישה תוכנית לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז מרכז, להקמת מבנה בשטח של כ-65 אלף מ"ר ברח' אפעל 33 בפתח תקווה, ביום 18 בנובמבר 2021, החליטה הוועדה האמורה לתת תוקף לתכנית זו בכפוף להעדר טכניות ומשפטיות לא מהותיות.

עם השלמת התהליך וקבלת הזכויות מהוועדה האמורה, החברה תבחן את צעדיה הבאים בקשר עם הפרויקט.

Czackiego, פולין

בחודש ינואר 2022, הסתיימו עבודות השיפוץ בנכס החברה בפולין הממוקם במרכז העיר ורשה, הכולל שטח להשכרה של כ-3,700 מ"ר המיועד לשימוש כחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy. הנכס נרכש בשנת 2018, בשלבי בנייה מתקדמים, בסכום כולל של כ-8.2 מיליוני אירו (כ-35 מיליוני ש"ח). עד סוף שנת 2021, השקיעה החברה סך של כ-11.2 מיליוני אירו (כ-44 מיליוני ש"ח) בשיפוץ הנכס האמור. לאחר תאריך המאזן, בסוף חודש ינואר 2022, הסתיימו עבודות השיפוץ בנכס. הפרויקט נמצא בשלבי שיווק מוקדמים, כאשר מספר עסקאות נסגרו ומתנהלים משאים ומתנים עם מספר שוכרים פוטנציאליים נוספים. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור השיווק הינו כ-46%. להערכת החברה, הפרויקט צפוי להניב NOI שנתי, בתפוסה מלאה, בסך של כ-1.4 מיליוני אירו (כ-5.4 מיליוני ש"ח).

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר פרויקטים בפיתוח וצפי הכנסות מפרויקטים אלו כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון, השלמת פיתוח הנכסים ואכלוסם וכן תנאי השכרתם, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות.

1.1.5. קרקעות נוספות בבעלות החברה

1.1.5.1. בבעלות החברה, ביחד עם שותף מקומי, זכויות בקרקעות ובמבנים באיזור הליברטי ווילג' בטורונטו, קנדה, המשמשים כיום כבנייני משרדים ומגרשי חניה. שטח הקרקעות הינו כ-46 דונם (חלק החברה כ-27 דונם). בשטח זה קיימים מבנים לשימוש, בעיקר כמשרדים, בשטח להשכרה של כ-37 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-24 אלפי מ"ר) וכ-6 דונם של קרקעות פנויות (חלק החברה כ-3 דונם). השימוש המותר באזור הינו מסחר ומשרדים. החברה פועלת, יחד עם השותף המקומי, לקבלת זכויות בהיקף גדול משמעותית ביחס לזכויות המנוצלות היום לשימושי מגורים, משרדים ומסחר ומעריכה שתוכל בעתיד לקבל (יחד עם חלק השותף) זכויות לבנייה בהיקף של עד כ-200 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-50%). בשלב ראשון פועלת החברה לקבלת זכויות להקמת בניין משרדים בשטח של כ-25 אלפי מ"ר ו-162 מקומות חנייה במקום אחד מתוך שני בניינים סמוכים של החברה באזור (בשטח של כ-2,100 מ"ר).

שיפורים תחבורתיים באיזור:

יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, מחוז אונטריו מבצע השקעות משמעותיות בתשתיות באזור טורונטו רבתי. אחד מהפרויקטים הללו הוא קו אונטריו, שיהיה קו רכבת תחתית חדש שיעבור מ-Liberty Village, דרך מרכז העיר טורונטו וצפונה עד לצומת כביש Don Mills ושדרת Eglinton East. למיטב ידיעת החברה, כחלק מתהליך זה, מחוז אונטריו החל בתהליך ההפקעה של נכסים לצורך הקמת קו הרכבת התחתית. בהמשך לאמור לעיל, החברה כבעלים של 50% מנכס הממוקם ב-Liberty Village, קיבלה את ההודעה הראשונה על כוונת המחוז להפקיע נכס זה למטרה זו. שווי הנכס אינו מהותי ובמידה וההליך יתקדם ויסתיים, בהתאם לדין הקנדי, החברה זכאית לפיצוי מלא והוגן.

קו אונטריו כאמור לעיל, ושיפורים נוספים הקשורים בו לרבות סלילת כביש חדש, הקמת שבילי אופניים ושבילי הליכה, עשויים לשפר את הגישה למיקום נכסי החברה ולתרום להשבחת הנכסים באזור. בבעלות החברה, ביחד עם שותף מקומי, מספר נכסים באזור זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, חלק החברה הינו כ-22 אלפי מ"ר קרקעות וכ-24 אלפי מ"ר שטחים להשכרה בשווי של כ-139 מיליוני דולר קנדי (כ-339 מיליוני ש"ח).

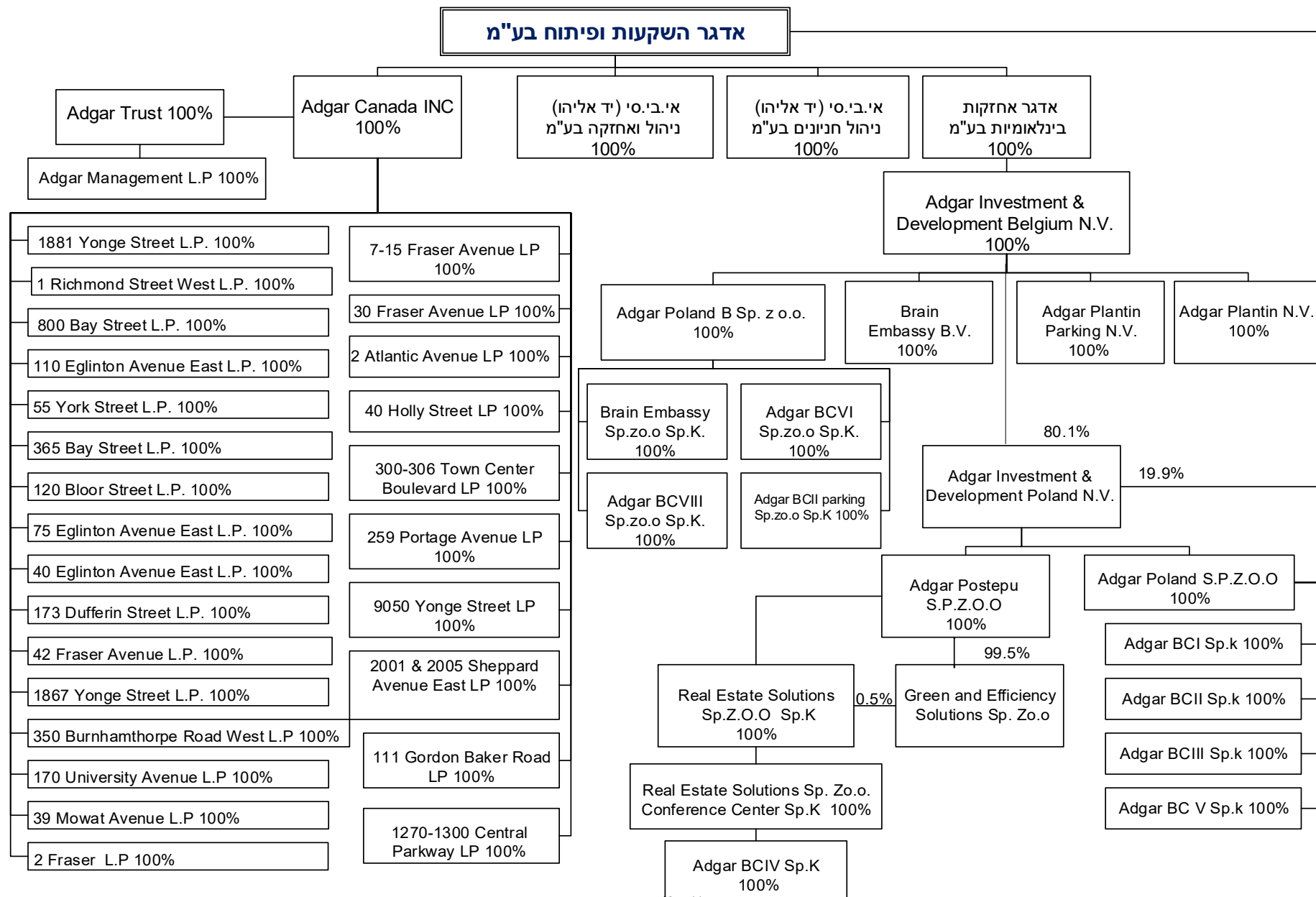
אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

1.1.5.2. לחברה 50% במקרקעין בשטח כולל של כ-8 דונם בסמוך לבניין משרדים שנרכש על ידי החברה, במרכז העיר מיסיסאגה, אחת מהערים הגדולות בקנדה, הממוקמת בחלק המערבי של ה-GTA (Great Toronto Area) (להלן בס"ק זה: "הנכס"). לנכס זכויות בנייה להקמת בניין משרדים בשטח של כ-15 אלפי מ"ר והחברה פועלת להשגת זכויות נוספות לבנייה למגורים. החברה בוחנת קידום של עסקה לניצול זכויות מגורים במסגרתה היא תעביר את הקרקע לצד ג' ומנגד תקבל תגמול ממכירת הדירות. במסגרת זו יוקם חניון שישמש את בניין המשרדים הנוסף. החברה לא צפויה להתחיל בעבודות בהיקף משמעותי בשנה הקרובה.

1.1.5.3. לחברה 2 קרקעות בסמוך למבנה Adgar Park West בוורשה, פולין, שנרכש בחודש יוני 2013. קרקע אחת בשווי של כ-2.2 מיליוני אירו בשטח כולל של כ-7,400 מ"ר עם זכויות לבניית בניין משרדים בשטח של כ-8,000 מ"ר, אשר בגינה קיבלה החברה היתר בנייה ובכוונתה לבחון את התחלת עבודות הבנייה בחודשים הקרובים, בהתאם לתנאים בשוק. עלות הבנייה הכוללת צפויה לעמוד על כ-18 מיליוני אירו והוא צפוי להניב הכנסה שנתית בתפוסה מלאה בסך של כ-1.6 מיליוני אירו. קרקע נוספת הינה בשווי של כ-1.4 מיליוני אירו, בשטח של כ-2,000 מ"ר.

1.1.5.4. כאמור בסעיף 1.1.2.2 לעיל, לחברה קרקע בוורשה, פולין בשטח של כ-750 מ"ר, הסמוכה לנכסי החברה הקיימים Adgar Plaza One ו-Adgar Plaza, אשר נרכשה במטרה לפיתוח עתידי באזור ביחד עם קרקע קיימת.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר הערכות החברה לעניין התחבורה, כוונת החברה לפיתוח נכסיה כאמור, מועדי ועלויות הפיתוח וההכנסות הצפויות, ככל שיבוצע כאמור, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון, קבלת האישורים הנדרשים לפיתוח הנכסים, השגת מימון, תנאי שוק וכו', ואשר לכולם עשויה להיות השפעה מהותית על כוונות החברה האמורות.



1.3. תחום פעילות

תחום הפעילות של החברה הינו השקעה בנכסים מניבים בארץ ובח"ל (לרבות פיתוח והשבחת מקרקעין שמיועדים לשמש כנכסים מניבים ותפעולם). עיקרם משמשים למשרדים ומיעוטם נכסים מסחריים שהינם בדרך כלל נלווים לשטחי המשרדים שרוכשת החברה. בשנים האחרונות, לאור הדרישה בשוק, החליטה הנהלת החברה להגדיל את מגוון האפשרויות להשכרת שטחים באמצעות הסבת שטחים להשכרה לחללי עבודה משותפים עם אפשרות השכרה לתקופות קצרות תחת המותג Brain Embassy, הכוללים גם יחידות להשכרה מיידית ליחידים ולחברות של עד 50 עובדים. מטרת המהלך נועדה לשרת בצורה מיטבית את נכסי הקבוצה בכדי:

- לאפשר לשוכרים גמישות מקסימלית בשטחי ההשכרה ולהתפתח בהתאם לקצב פעילותם-הקטנת שיעורי עזיבה.
- למשוך לקוחות פוטנציאליים וללוותם מתחילת הדרך בהתאם לצרכיהם.
- ליצור אווירה קהילתית ודינאמית במתחם.
- להגדיל ביקושים לשטחי המתחמים ולמקסם הכנסה למ"ר.

לאור הגאות בהיצע שחוה הענף, החברה שמה לה למטרה לבדל את המותג ממתחרותיה וזאת על-ידי:

- בעלות וניהול אקטיבי של חללי העבודה.
- תכנון ייחודי של חללי העבודה היוצר מרחב עבודה אישי בסטנדרט עבודה גבוה לענף (10-12 מ"ר לאדם).
- יצירת סביבת עבודה מווסתת ומלאת השראה המעודדת אפקטיביות מקסימלית.
- ריהוט פרימיום ארגונומי לצד פתרונות אקוסטיים פורצי דרך.
- חיי קהילה מגוונים הכוללים חוויות קהילתיות שיתופיות.
- פתרון Plug & Play פרימיום לחברות קטנות בהתחייבות חודשית בלבד.
- כלל המוצרים ניתנים לשכירות בתקופות התחייבות קצרה של חודש בחודשו.

1.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

לפרטים בדבר הקצאת מניות החברה ואופציות הניתנות למימוש למניות החברה (הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה), ראו דיווח מיידי מיום 12 במרס 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-032820) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 29 בדצמבר 2020, השלימה החברה הקצאה של 11,367,799 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, של החברה, למגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (להלן: "מגדל"), בהתאם להודעתן על מימוש אופציה שניתנה לה להמיר את כל החזקותיה ב- Adgar Investment and Development Poland N.V., חברת בלגית הנשלטת על ידי החברה ומאחדת את פעילות החברה בפולין (לפרטים נוספים, ראו באור 20 ג'3 לדוחות הכספיים המאוחדים) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 29 בדצמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-141303) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.5. דיבידנדים

ביום 11 במרס 2021, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2021, לפיה ובכפוף להוראות הדין והחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת מ-50% מה-FFO הריאלי לבעלי המניות, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במרס 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-032550) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לאחר תאריך המאזן, ביום 14 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה, על הארכת המדיניות האמורה בשנה נוספת.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

בשנת 2021 חילקה החברה לבעלי המניות דיבידנד בסך של כ-50.4 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך המאזן ביום 14 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-15.1 מיליוני ש"ח. הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2022. לפרטים נוספים, ראו באור 21'ג' לדוחות הכספיים.

מגבלות על חלוקת דיבידנד

לחברה התחייבויות כלפי מוסדות פיננסיים, גופים נוספים עמם התקשרה בהסכמי הלוואה ומחזיקי אגרות חוב, לעמידה באמות מידה פיננסיות. התחייבויות אלו עשויות להשפיע על היקף הדיבידנד שהחברה תוכל לחלק בעתיד. (לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 11.3 להלן). ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה הינה סך של כ-988 מיליוני ש"ח.

2. מידע אחר

2.1 מידע כספי לגבי תוצאות הפעילות של החברה

למידע כספי לגבי תוצאות הפעילות של החברה בשנת הדוח, ראו סעיף 4 בפרק ב'- דוח הדירקטוריון.

להלן טבלאות המרכזות את המידע לגבי הנכסים המניבים של החברה לפי מדינות

הנתונים המוצגים בטבלאות של ישראל, קנדה ובלגיה הינן על פי חלקה של החברה בזכויות בנכסים. החל מחודש יוני 2013, החברה הכניסה שותף לפעילות בפולין בשיעור של 19.9%. עם זאת, הנתונים של הנכסים המניבים בפולין מוצגים לפי 100% בהתאם להצגתם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כאמור בסעיף 1.4 לעיל, בחודש דצמבר 2020, המיר השותף (מגדל) את ההחזקה בחברת הבת בפולין בהחזקה בחברה.

ההכנסות מהשכרת נכסים, הינן בנטרול הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים (בעיקר הוצאות התאמה לשוכרים המופחתות על פני תקופת החוזה).

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

ישראל												
שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (באלפי ש"ח)			תפוסה ממוצעת לשנים			שיווק ליום	תאריך רכישה/ הקמה	שטח להשכרה (מ"ר)	שם הנכס	
31.12.20	31.12.21	2019	2020	2021	2019	2020	2021	31.12.21		31.12.21		
182,259	184,101	14,620	14,237	13,534	100%	99%	98%	100%	5/89	12,808	מגדל אדגר, אפעל 35, פתח תקווה (1)	
1,117,140	1,301,410	51,640	53,294	55,822	95%	94%	93%	98%	(2)	46,914	אדגר 360, השלושה 2, תל אביב (2)	אדגר B+A 360
		391	8,685	18,460	28%	48%	78%	99%	(3) 12/19	17,072	אדגר C 360 (3)	
26,184	29,903	1,467	912	560	44%	30%	23%	25%	7/06	4,218	משרדים	המלאכה 16, ראש העין
81,620	99,200	3,180	3,666	4,917	45%	45%	56%	100%		(4) 2,651	חוות שרתים	
24,820	30,870	2,024	2,104	2,066	100%	100%	100%	100%	6/90	11,800	ז'בוטינסקי 24, א"ת אופקים	
18,401	19,000	1,066	873	726	100%	100%	100%	100%	11/02	1,833	השחם 10, פתח תקוה	
-	-	(77)	(82)	(98)	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים	
1,450,424	1,664,484	74,311	83,689	95,987	81%	83%	88%	96%		97,296	סה"כ	
86,800	102,301	731	-	-	57%	-	-	-	-	-	אפעל 33, פתח תקווה (5)	

- (1) השטח להשכרה כולל כ-375 מ"ר לשימוש עצמי. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בנכס, הנתונים מוצגים עפ"י חלק החברה. הנכס הינו נכס מהותי. למידע נוסף ראו סעיף 3.1.3.9 להלן.
- (2) נכס מהותי מאוד. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.3.10 להלן.
- (3) נכס שבנייתו הסתיימה בחודש דצמבר 2019. התפוסה הממוצעת בנכס מייצגת תפוסה בפועל לתקופת האיכלוס.
- (4) שטח נטו של כ-2,000 מ"ר שהוסב ממשרדים לצרכי דאטה סנטר. החיוב למ"ר נעשה על בסיס שטח נטו. השטח שווה במלואו, וכ-1,190 מ"ר אוכלס בחודש נובמבר 2021.
- (5) החל מחודש אוקטובר 2019, נכס בהקמה (ראו סעיף 1.1.4 לעיל וסעיף 3.1.3.6 להלן). שיעור התפוסה וסך ההכנסה הינם עד תחילת עבודות הריסת המבנה הישן.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

קנדה - מוצג לפי חלק החברה בנכס												
שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (באלפי ש"ח) (1)			תפוסה ממוצעת לשנים			שיווק ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	חלקה החברה בזכות בנכסים	שם הנכס
31.12.20	31.12.21	2019	2020	2021	2019	2020	2021	31.12.21		31.12.21	31.12.21	
58,899	56,797	3,954	4,045	4,234	85%	90%	87%	83%	03/03	4,996	50%	(2) Richmond st, Toronto
43,122	42,143	3,354	3,081	3,175	100%	99%	97%	98%	07/02	4,734	50%	1881 Yonge street, Toronto
88,158	84,093	5,788	5,880	5,804	97%	98%	100%	100%	05/04	7,998	50%	800 Bay, Toronto
29,856	28,307	2,158	1,791	2,764	93%	96%	91%	91%	12/04	4,159	50%	110 Eglinton, Toronto
66,837	65,811	4,829	4,696	4,891	97%	99%	98%	97%	12/04	5,795	50%	55 York, Toronto
50,678	50,460	3,061	3,477	3,580	83%	96%	96%	97%	05/05	4,212	45%	365 Bay, Toronto
117,991	112,485	7,594	7,854	9,965	100%	100%	99%	90%	11/05	10,587	50%	120 Bloor, Toronto
40,701	39,518	2,166	2,120	2,252	95%	95%	95%	95%	11/06	3,842	50%	75 Eglinton, Toronto
42,503	41,361	2,817	2,387	2,538	87%	87%	79%	91%	01/07	5,118	50%	40 Eglinton, Toronto
141,632	146,459	8,188	8,059	8,999	97%	95%	92%	94%	02/07	11,120	100%	(3) Dufferin, Toronto
42,376	40,996	3,193	2,953	2,850	98%	98%	92%	96%	07/07	4,946	50%	1867 Yonge street, Toronto
88,347	91,943	4,083	4,197	4,512	93%	97%	98%	98%	01/08	7,678	50%	(4) 350 Burnhamthorpe, Toronto
53,385	50,484	3,591	3,542	3,876	95%	99%	92%	98%	06/08	4,502	50%	170 University, Toronto
17,551	17,390	1,391	1,388	1,319	100%	100%	100%	100%	12/10	1,631	50%	Mowat 37-39, Toronto
68,919	65,970	3,325	3,357	3,494	100%	100%	100%	100%	08/14	4,189	50%	(5) Fraser 30 ו- 7-15 Fraser, Toronto
32,430	36,283	1,732	1,804	1,928	100%	100%	100%	100%	01/15	2,160	50%	2 Atlantic, Toronto
51,948	51,292	4,425	3,601	3,647	100%	96%	94%	96%	10/15	6,512	100%	40 Holly, Toronto
96,833	97,355	6,333	6,112	6,924	79%	85%	87%	87%	10/15	15,914	100%	Town Center, Markham Ontario
21,611	21,395	3,634	3,274	2,994	75%	70%	62%	63%	10/15	8,461	100%	259 Portage, Winnipeg, Manitoba
34,711	32,899	2,701	2,380	2,492	99%	96%	97%	99%	11/16	4,229	50%	9050 Yonge street, Toronto
71,907	72,405	4,377	4,097	4,311	97%	97%	97%	97%	10/13	5,205	50%	Fraser 2, Toronto
104,297	100,613	6,708	6,632	6,695	86%	93%	94%	97%	08/17	14,099	50%	2005&2001 Sheppard, Toronto
51,002	49,569	3,677	3,783	4,510	88%	88%	83%	85%	06/18	7,689	50%	111 Gordon, Toronto
113,539	110,031	-	6,893	7,959	-	94%	87%	76%	02/20	16,197	50%	(6) 1270-1230 ParkWay, Toronto
-	-	(7,099)	(7,952)	(8,703)	-	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
1,529,233	1,506,059	85,980	89,451	97,010	91%	93%	91%	91%		165,973		סה"כ

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

- (1) ההכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי שער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי/ש"ח בכל אחת מהשנים. בשנת 2021 עלה שער החליפין הממוצע בשיעור של כ-0.3% ביחס לשער החליפין הממוצע בשנת 2020, ובשנת 2020 ירד שער החליפין הממוצע בשיעור של כ-4.5% ביחס לשער החליפין הממוצע בשנת 2019.
- (2) כולל כ-200 מ"ר לשימוש עצמי.
- (3) כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-12,762 אלפי ש"ח וכ-10,251 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021 וליום- 31.12.2020 (בהתאמה). נכס מהותי, למידע נוסף, ראו סעיף 3.1.3.9 להלן.
- (4) כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-35,293 אלפי ש"ח וכ-30,260 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021 וליום- 31.12.2020 (בהתאמה).
- (5) כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-5,972 אלפי ש"ח וכ-4,741 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021 וליום- 31.12.2020 (בהתאמה).
- (6) נכס שנרכש בחודש פברואר 2020, ההכנסה בשנת 2020 מייצגת 10 חודשים בלבד.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

ורשה, פולין - מוצג לפי 100% (חלק החברה בשנים 2019 ו-2020 80.1% ו- 100% החל מיום 31.12.2020) (*)											
שם הנכס		שטח להשכרה (מ"ר)	תאריך רכישה	שיווק ליום	תפוסה ממוצעת לשנים			הכנסות מהשכרת נכסים (באלפי ש"ח) (1)			שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)
		31.12.21		31.12.21	2019	2020	2021	2019	2020	2021	31.12.21
Adgar Plaza One		12,375	10/99	83%	83%	82%	77%	6,060	5,632	5,329	82,037
Adgar Bit		8,281	1/01	55%	26%	24%	39%	2,382	1,266	2,357	67,053
(2) Adgar Park West		42,680	6/13	92%	93%	92%	93%	26,386	22,589	22,464	354,679
(3) Adgar Plaza		27,072	6/09	84%	86%	81%	74%	19,606	17,102	17,160	255,685
BMW		4,748	3/11	100%	100%	100%	100%	3,777	3,258	3,579	51,708
Adgar Wave		13,929	10/14	64%	64%	52%	64%	9,380	5,519	5,519	101,612
(4) Adgar PDT Wola		6,708	04/21	73%	73%	-	73%	-	-	2,472	-
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים		-	-	-	-	-	-	(706)	(682)	(669)	-
סה"כ		115,793		82%	82%	78%	82%	66,885	54,684	58,211	912,774
נכס בהקמה - (5) Czackiego		כ-3.7 אלפי מ"ר	11/18	-	-	-	-	-	-	-	49,326

- (1) הכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי שער החליפין הממוצע של האירו/ש"ח בכל אחת מהשנים. בשנת 2021 ירד שער החליפין הממוצע בשיעור של כ-2.6% ביחס לשער החליפין הממוצע בשנת 2020 ובשנת 2020 ירד שער החליפין הממוצע בשיעור של כ-2.2% ביחס לשער החליפין הממוצע בשנת 2019.
- (2) שווי הנכס כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-12,671 אלפי ש"ח וכ-14,593 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021 וליום- 31.12.2020 (בהתאמה). נכס מהותי, לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.3.9 להלן.
- (3) שווי הנכס כולל קרקע סמוכה, שנרכשה בחודש מאי 2021, בשווי של כ-6,582 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021. נכס מהותי, לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.3.9 להלן.
- (4) הנכס נרכש בסוף חודש אפריל 2021. ההכנסה מייצגת תקופה של 8 חודשים. עבור יתרת השטחים הפנויים, החלה החברה בעבודות ההסבה לחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy
- (5) לאחר תאריך המאזן, בסוף חודש ינואר 2022, הסתיימו עבודות השיפוץ בנכס והחל תהליך השיווק. נכון לתאריך פירסום הדוח, שיעור השיווק עומד על כ-46%.
- (*) בחודש דצמבר 2020, הושלמה עסקת ההמרה של חלק המיעוט (מגדל) בחברת הבת בפולין.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

אנטוורפן, בלגיה											
שוי נכס בספרים (באלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (באלפי ש"ח) (1)			תפוסה ממוצעת לשנים			שיווק ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	שם הנכס
31.12.20	31.12.21	2019	2020	2021	2019	2020	2021	31.12.21		31.12.21	
121,066	121,029	6,009	5,960	6,805	73%	71%	74%	76%	04/94	16,180	(2) Theater Building
10,218	9,580	834	828	817	100%	100%	100%	100%	09/97	1,950	Veldkant ,Kontich
90,841	81,455	6,432	6,050	5,902	100%	96%	100%	100%	10/99	8,570	Plantin en Moretuslei
222,125	212,064	13,275	12,838	13,524	83%	81%	84%	86%		26,700	סה"כ

(1) ההכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי שער החליפין הממוצע של האירו/ש"ח בכל אחת מהשנים. בשנת 2021 ירד שער החליפין הממוצע בשיעור של כ-2.6% ביחס לשער החליפין הממוצע בשנת 2020 ובשנת 2020 ירד שער החליפין הממוצע בשיעור של כ-2.2% ביחס לשער החליפין הממוצע בשנת 2019.

(2) בחודש דצמבר 2021, הסתיימו רוב עבודות ההסבה של כ-26% מהשטחים להשכרה (כ-4.2 אלפי מ"ר, למעט כ-480 מ"ר אשר צפויים להסתיים ברבעון השלישי לשנת 2022), לחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy והחלו פעולות השיווק לאכלוס.

2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

בשל פעילותה, חשופה החברה לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון: המצב הביטחוני בארץ ובעולם, היקף הפעילות במשק, מצב המשק במדינות בהן פועלת החברה, שינויים בשערי חליפין, שינויים בשיעור המדד ושינויים בשיעורי הריבית.

להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה אשר להערכת החברה צפויה להיות להם השפעה על תוצאותיה העסקיות. לפרטים בדבר השפעות משבר הקורונה על תוצאות הפעילות לשנת 2021, ראו סעיף 2.2.2 להלן.

2.2.1. השלכות אפשריות בגין מלחמת רוסיה-אוקראינה

בתחילת שנת 2022 עם הפלישה הרוסית לאוקראינה, הודיעה נאט"ו על שליחת כוחות נוספים למדינות הסמוכות לאוקראינה וחברות בברית הצבאית. האיחוד האירופי, ארצות הברית, ומדינות נוספות גינו את צעדי רוסיה וחלקן אף הצהירו כי יטילו עליה עיצומים נוספים. שוק ההון הגיב בירידות חדות יחסית, אך בשלב זה לא ניתן להעריך האם מדובר באירוע קצר או ארוך טווח והשפעותיו האפשריות, אם בכלל, אשר עלול להביא לירידה בענף הנדל"ן בכלל ובתחום השטחים המיועדים להשכרה בפרט. יחד עם זאת, לאור המגוון הרחב של השוכרים ופיזורם הגיאוגרפי וכן לאור מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות של החברה, להערכת החברה, קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר האמור במידת הצורך. הנהלת החברה תמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותפעל בהתאם.

יובהר כי הערכת החברה כאמור מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ועשויה שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

2.2.2. משבר הקורונה והשפעתו העסקית על פעילות החברה

הסביבה העסקית של שנת 2021 הושפעה מהמשך התפרצות נגיף הקורונה, על סוגיו השונים, והתפשטות למרבית מדינות העולם. במטרה לבלום את התפשטות, נקטו המדינות השונות, צעדי ההתגוננות כגון: הגבלת מעברים בין המדינות, צמצום התקהלויות, אמצעי בידוד והגבלות משמעותיות על הפעלת עסקים, לרבות סגירת מרכזי מסחר ובילוי והגבלת כמות העובדים שיכולים להגיע למקום התעסוקה. הגבלות אלו גרמו לצמצום הפעילות העסקית בארץ ובעולם.

להלן השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של החברה, בכל מדינה:

ישראל

המחצית הראשונה של 2021 הסתיימה בחזרה כמעט מלאה לשגרה מבחינת סיכוני התחלואה והפעילות והוסרו מרבית המגבלות פרט למגבלות הקשורות לתיירות הנכנסת. אולם, תחילת המחצית השנייה של שנת 2021 עמדה בצילו של וריאנט דלתא ומגבלות מחודשות על הפעילות, בעיקר באמצעות הפעלת "התו הירוק", אשר הגביל את פעילות התרבות והפנאי. התפשטות וריאנט האומיקרון בסוף שנת 2021 הובילה, בין היתר, למגבלות מחודשות על הכניסה לישראל. העלייה בתחלואה לא הובילה לירידה משמעותית בפעילות ובביקושים, ונכון למועד זה, לאור היקף המתחסנים ויכולת המשק הכלכלי לפעול לצד מגפת הקורונה המשק עבר לפעילות עסקית כמעט מלאה. להתפשטות הווריאנטים, כאמור לעיל, לא הייתה השפעה משמעותית על פעילות החברה בישראל בשנת 2021.

קנדה

החל מאמצע חודש מרס 2020 הטילה ממשלת קנדה הגבלות על מנת להתגבר על התפשטות מגיפת הקורונה לרבות סגירת עסקים שאינם חיוניים. במהלך שנת 2021 צומצמו ההגבלות והממשלה הודיעה על תכנית שיקום והשבת הפעילות הכלכלית עם שמירה מסוימת על הגבלות ריחוק. עם התפרצות "הגל החמישי" של התחלואה, "האומיקרון", לקראת סוף שנת 2021, החזירו המחוזות את הגבלות שמירת המרחק בניסיון להקל על מערכת הבריאות. בחודש ינואר 2022, עם ההאטה בקצב ההדבקה, החלה חזרה הדרגתית למקומות העבודה ונכון להיום, בוטלה חובת הצגת תעודת מתחסן וכן בוטלו הגבלות הריחוק החברתי במרכזי הבילוי. במהלך שנת 2021, אפשרה, חברת הבת בקנדה, במספר מקרים ספציפיים של שוכרים שנפגעו משמעותית כתוצאה מהגבלות הקורונה את דחייה/פריסת תשלומי השכירות.

פולין

החל מחודש דצמבר, 2021, עם התפרצות הגל החמישי בפולין ורמת התחלואה הגוברת, הודיעה ממשלת פולין על הגבלות חדשות במטרה לבלום את הווריאנט החדש, האומיקרון. התושבים נתבקשו להציג הוכחה לחיסון, מקומות בילוי נסגרו לחלוטין והתחבורה הציבורית הוגבלה ל-75% תפוסה. במטרה לבלום את ההתפרצות, הוחלט גם על חובת חיסונים לבעלי מקצועות ספציפיים, כגון: עובדי מערכת הבריאות, החינוך והביטחון. נבדקים חיוביים חויבו בבידוד.

החל מחודש פברואר, 2022 חלה ירידה חדה ברמת התחלואה וממשלת פולין החליטה להסיר את רוב המגבלות כבר מיום 1 במרס, 2022.

כתוצאה מאיסור על התקהלויות בתקופת התפרצות נגיף הקורונה, נאלצה חברת הבת בפולין, לצמצם באופן משמעותי את פעילות מרכז הכנסים והאירועים וכן את הכנסים והאירועים במתחם ה-Brain Embassy. כתוצאה מכך, קיימת ירידה שנתית בפעילות הכנסים והאירועים בסך של כ-2.8 מיליוני ש"ח בהשוואה לטרום תקופת הקורונה. כמו כן, סך של כ-15% מהכנסות החברה בפולין הינן ממגזרים שנפגעו באופן משמעותי לנוכח ההגבלות שהוטלו (שוכרים שעוסקים בתחומים כגון: תיירות, חדרי כושר, בתי קפה ומסחר). בגין שוכרים אלה נתנה החברה הנחות בשנת 2021 בסך כולל של כ-1.3 מיליון ש"ח.

בלגיה

במהלך שנת 2021, החליטה ממשלת בלגיה על מספר סגרים שגרמו לצמצום משמעותי בפעילות העסקית. למרות זאת, המשבר לא השפיע על ההכנסות משכירות ושיעורי הגבייה במדינה.

סך ההשפעה על הכנסות החברה בגין ההגבלות הנובעות מהתפרצות נגיף הקורונה, בשנת 2021, הינה קיטון בהכנסות בסך של כ-4.1 מיליוני ש"ח. (כ-1.5% מההכנסה השנתית מהשכרת נכסים).

מאחר ועדיין לא ניתן להעריך את האפשרות להתפרצות ווריאנטים נוספים, עלולה להיות לכך השפעה על הביקושים שיבואו לידי ביטוי בירידה במחירים ובשיעורי התפוסה בנכסי החברה במדינות השונות. לאור המגוון הרחב של השוכרים, איכות השוכרים, מגוון אפשרויות השטחים להשכרה שהחברה מציעה ופיזורם הגיאוגרפי של הנכסים האמורים, וכן לאור יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות שבידי החברה, להערכת החברה, יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות משבר הקורונה במידת הצורך. הנהלת החברה תמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותפעל בהתאם.

יובהר כי הערכות החברה כאמור לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד, ועשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

2.2.3. היצע וביקוש למשרדים

לשינויים בהיצע ובביקוש למשרדים להשכרה, באזורים בהם פועלת החברה, עשויה להיות השפעה על שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות, הוצאות האחזקה בנכסים וכפועל יוצא גם על שווי הנכסים. יחד עם זאת, איכות השוכרים, הפריסה הגיאוגרפית של פעילות החברה וביזור השוכרים בנכסים, מפחיתה את החשיפה לשוק גיאוגרפי מסוים וכן את החשיפה לשוכרים מענפים מסוימים.

2.2.4. הכלכלה העולמית¹

בשנת 2021 הכלכלה הגלובלית המשיכה להתאושש, חלה עלייה בצמיחה העולמית בשיעור של כ-5.9% על רקע קצב תחלואה מתמתן ועלייה בשיעורי ההתחסנות, אשר לוותה בהסרת מגבלות על הפעילות הכלכלית. לקראת סוף שנת 2021, למרות התפרצות נוספת של הקורונה ותחילתו של הגל החמישי ("זן ה-אומיקרון") אשר גרם לקצב הדבקה גבוה מאוד, חלה תפנית, ומשקים רבים נותרו פתוחים ופעילים באופן כמעט מלא לצד חלק מההגבלות שנוותרו. עם הקריאות לסיום המגיפה, חלה עלייה חדה באינפלציה העולמית, אינפלציה זו כונתה "תופעת הלוואי של הקורונה הכלכלית". למרות זאת, קרן המטבע הבינלאומית צופה צמיחה עולמית חיובית בשיעור של כ-4.4% בשנת 2022. ההאטה בצמיחה לעומת שנת 2021 נובעת בעיקרה בעקבות קשיים בשרשרת הייצור העולמית ועליית מחירי האנרגיה בכלכלות הגדולות בעולם, ארה"ב וסין.

2.2.5. המצב הכלכלי באירופה²

לאחר התאוששות חדה בשנת 2021 וגידול בצמיחה בשיעור של כ-5.3% בשנת 2021, כלכלת גוש האירו צפויה קצת לצמוח בשיעור של כ-4% בשנת 2022 ובכ-2.7% בשנת 2023.

האינפלציה בגוש האירו צפויה להגיע לשיא ברבעון הראשון לשנת 2022 ולהישאר מעל רמה של 3% עד הרבעון השלישי לאותה שנה. ככל שהלחצים ממגבלות האספקה ומחירי האנרגיה יתפוגגו, האינפלציה צפויה לרדת באופן ניכר ברבעון האחרון לשנת 2022 ולהתייצב מתחת לרמה של 2%. כך שבסך הכל, האינפלציה באזור האירו צפויה לעלות מכ-2.6% בשנת 2021 לכ-3.5% בשנת 2022 ולרדת שוב לכ-1.7% בשנת 2023. יצוין כי התחזיות הללו נתונות לאי ודאות משמעותית, הקשורה בעיקר להתפתחות המגיפה והצלחת מבצע החיסונים, וכן להשפעות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה כאמור לעיל.

עם פרוץ וריאנט האומיקרון ברבעון הרביעי של שנת 2021, חלה עלייה חסרת תקדים של היעדרויות במקומות העבודה במדינות רבות באירופה. חלה הכבדה נוספת על מערכת הבריאות וממשלות רבות החזירו את ההגבלות אך באופן מתון יותר בהשוואה לגלי הקורונה הקודמים. בתחילת שנת 2022 עם הירידה בתחלואה באירופה, מדינות רבות הסירו את ההגבלות וחזרו לפעילות מלאה. למרות זאת, שיעור האבטלה בגוש האירו עמד על כ-7% בחודש דצמבר 2021 ונשאר מתחת לשיעור של כ-7.4%, טרום מגפת הקורונה, בפברואר 2020.

שוק המשרדים באירופה³ נותר יציב באופן יחסי. חלה צמיחה בשוק המשרדים באירופה בשיעור של כ-0.8% ברבעון הרביעי לשנת 2021 לעומת ירידה של כ-0.5% ברבעון הרביעי לשנת 2020. שיעור השטחים הפנויים, בשוק המשרדים, עמד בשיעור של כ-7.1% ב-15 הערים המרכזיות בגוש האירו, שיעור זה החל להתייצב בסוף הרבעון השני לשנת 2021 עם ההתאוששות בכלכלה והירידה בשיעור האבטלה. דמי השכירות נותרו גבוהים ברוב רחבי אירופה, ואף חלה עלייה ממוצעת של כ-3% בדמי השכירות הממוצעים באזורי הליבה באירופה.

¹ נכתב בסקירה אשר נערכה על ידי קרן המטבע הבינלאומית בכתובת <https://www.imf.org/en/Home>

² המידע מבוסס על סקירה כלכלית שבוצעה על ידי ה-OECD - בכתובת <https://ec.europa.eu/eurostat> ובכתובת https://ec.europa.eu/info/index_en

³ על פי סקירת שוק המשרדים באירופה שפורסמה באתר <https://www.realestate.bnpparibas.com/research-and-market-insights> ובאתר <https://www.cushmanwakefield.com>

2.2.6. המצב הכלכלי בישראל⁴

במשק הישראלי נרשמה צמיחה גבוהה והאינדיקטורים השונים מצביעים על המשך הגידול בפעילות בקצב נאה. הפעילות מתאפשרת, בין היתר, לאור הסתגלות מרבית ענפי המשק לפעילות לצד המגיפה וניכר כי הגל החמישי בישראל בתהליך דעיכה.

למרות רמת התחלואה הגבוהה וריבוי הבידודים לקראת סוף שנת 2021, הפעילות הכלכלית במשק ממשיכה לתפקד באופן נאות במרבית תחומי הפעילות. על פי האומדן הראשון לנתוני החשבונאות הלאומית לרבעון הרביעי לשנת 2021, הצמיחה בתוצר בשנת 2021, עברה את התחזיות, והציגה צמיחה בשיעור של כ-8.1%, ובמונחי תוצר לנפש, צמיחה בשיעור של כ-6.3%. ברבעון הרביעי לשנת 2021, זינק התוצר בשיעור של כ-16.6% ורמת התוצר חצתה לראשונה מאז פרוץ הקורונה את קו המגמה של טרום המשבר.

האינפלציה בישראל מצויה בסביבת הגבול העליון של היעד, ועומדת ב-12 החודשים האחרונים על כ-2.8%. הציפיות לאינפלציה לשנה הקרובה ממרבית המקורות עלו אך מצויות בתוך תחום היעד. נתוני שוק העבודה בחודש ינואר, 2022 מצביעים על יציבות ברמת התעסוקה הכללית, שיעור האבטלה הינו ברמה של כ-5.6% ואינו רחוק משיעור האבטלה טרום המשבר. גם בשיאו של גל האומיקרון, נרשמה יציבות במדדי התעסוקה. עם זאת נרשמה ירידה בתשומת העבודה בפועל בשל ריבוי העובדים המבודדים. כמו כן, השכר הממוצע במשק במגמת עלייה בהתאם למגמות שקדמו למשבר הקורונה.

במהלך שנת 2021, כנסת ישראל, אישרה את תקציב המדינה לשנים 2021-2022 ואת חוק ההסדרים, ולפיכך גם פחתה אי-הוודאות לגבי המדיניות הפיסקלית. הגירעון בשנים 2022 ו-2023 צפוי לעמוד על כ-7.3% וכ-4.3%, בהתאמה.

להתפתחויות בשווקים כאמור עשויות להיות השפעות משמעותיות ומתמשכות על התוצאות העסקיות של החברה, על נזילותה, שווי נכסיה, מצב עסקיה ויכולתה לגייס מימון לפעילותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח, כמו גם על תנאי המימון.

2.2.7. ענף הנדל"ן בארץ

לשיעורי הצמיחה, היקף הפעילות ושיעורי האבטלה במשק הישראלי, השפעה רבה על היקף הביקוש לשטחי השכרה בישראל.

באשר לשוק הנדל"ן המניב, ההערכות לגבי אפשרות של פגיעה חמורה, נוכח משבר הקורונה, לא התממשו. ניכר כי המשק גילה חוסן אשר בא לידי ביטוי בעליית שיעורי התעסוקה ובצמיחה. כמו כן, מודל עבודה מהבית לא הפך לנורמה, ועובדים רבים חזרו למשרדיהם, גם אם לא לשבוע עבודה מלא (עבודה היברידית). נוסף על כך הצמיחה של ענף ההיי-טק העלתה את הביקוש לשטחי משרדים בעיקר באיזורי הביקוש.

על פי נתוני חברת CBRE⁵ תפוסת מבני המשרדים ברבעון השלישי לשנת 2021 הייתה במרבית הערים דומה לזו שברבעון השלישי לשנת 2019, טרם פרוץ משבר הקורונה העולמי, ושיעורי התפוסה נעו בין 92%-95% בתל אביב, הרצליה ורמת גן ומעל ל-84% בשאר הערים הנסקרות.

כמו-כן, על פי סקירת שוק הנדל"ן שנערכה על ידי מעלות⁶, שוק השכירות למשרדים נותר יציב, אך עם השפעה מתונה בשנת 2021, הודות לשיעורי דמי השכירות והתפוסה אשר נותרו גבוהים. למרות המעבר לעבודה מרחוק, ישנו שיפור בוודאות העסקית. ישנם ביקושים גבוהים לשטחי משרדים גדולים, בעיקר מצד חברות הטכנולוגיה, בשל הצורך בריחוק חברתי וציות למגבלות וכן ביקושים גבוהים לשטחי השכרה "קצרי מועד" המאפשרים גמישות מוגברת לשוכרים הקטנים. בנוסף, ישנה ציפייה ששוק המשרדים עוד יוסיף להתחזק בעיקר בשל השגשוג והרוח הגבית מענף ההייטק.

⁴ על פי סקירה שנערכה על ידי בנק ישראל בכתובת <https://www.boi.org.il>

⁵ על פי סקירת שוק המשרדים שפורסמה באתר <https://www.cbre.co.il>

⁶ על פי סקירת שוק הנדל"ן שנערכה על ידי מעלות S&P באתר <https://www.maalot.co.il>

2.2.8. המצב הביטחוני - מדיני בישראל

למצב הביטחוני - מדיני בישראל עלולה להיות השפעה לרעה על פעילות המשק, וכתוצאה מכך על החברה באופן שיגרום לירידה במצב הביקושים בענף הנדל"ן בכלל ובתחום השטחים המיועדים להשכרה בפרט, וכן להתייקרויות בעלויות הבניה.

2.2.9. מצב המשק במדינות בהן פועלת החברה

פולין⁷

ההתאוששות הכלכלית בשנת 2021 הייתה מהירה מהצפוי, כאשר שיעור הצמיחה גדל בשיעור של כ-5.7% בשנת 2021. בדומה לשיעור טרום משבר הקורונה וזאת כאשר תמריצים פסקאליים יוצאי דופן ומדיניות מוניטרית מתאימה סייעו להכיל את השפעות המשבר. שוק העבודה, הייצור התעשייתי והיצוא הניבו ביצועים טובים, במיוחד בעקבות הקלת ההגבלות במחצית הראשונה לשנת 2021. האינפלציה זינקה לכ-8.7%, הגבוהה מזה עשרים שנים, בעיקר בגין העלייה במחירי הסחורות והדלק והלחצים בייצור. השפעת המגיפה על ההכנסה והתעסוקה של משקי הבית הופחתה ושיעור האבטלה נבלם ונסוג לכ-5.4%, כשהכלכלה החלה להתאושש.

הפלישה של רוסיה לאוקראינה מעלה אתגרים רבים בפולין. ביניהם, אתגרים דיפלומטיים, כלכליים, ביטחוניים והומניטריים. בהתחשב במיקומה הגיאוגרפי הקריטי של פולין, והעובדה שהיא החברה הגדולה ביותר של נאט"ו באזור, פולין ממלאת תפקיד מרכזי ביחסי הביטחון של נאט"ו עם מוסקבה. עם פרוץ המלחמה, חלו עליות נוספות במחירי האנרגיה וחומרי הגלם שדחפו עוד יותר את האינפלציה וישנה אי וודאות להשפעות הכלכליות של הסנקציות המערביות. ישנה הערכה למשבר פליטים פונטציאלי בעקבות הימלטות האוקראינים לפולין.

בעקבות מלחמת רוסיה-אוקראינה, הגידול באינפלציה ואי הוודאות הגוברת לגבי המצב המקרו-כלכלי בפולין ובאירופה בכלל, ובמטרה להבטיח יציבות פיננסית ומיתון שיעור האינפלציה התכנס הבנק המרכזי בפולין⁸ וביום 8 במרס, 2022 החליט להעלות את שיעור הריבית ב-0.75%. כמו כן, צפויה התערבות נוספת בשוק המט"ח במטרה להגביל את התנודות בשער הזלוטי.

שוק המשרדים בפולין הושפע בעיקר מחוסר הוודאות בשל מגיפת הקורונה, ובעיקר בפעילות הפיתוח, נכון לכרגע רק, 310 אלפי מ"ר בבנייה, וזו הרמה הנמוכה ביותר בשוק מאז 2010. שיעור השטחים הפנויים נכון לסוף שנת 2021, הינו בשיעור של כ-12.7%, והגבוה ביותר מאז 2017. כתוצאה מהאטה בבנייה צפויה ירידה בשיעור השטחים הפנויים. הביקוש לשוק המשרדים הגמישים בצמיחה מתמדת, ולחברות הקטנות והבינוניות, מצטרפים עתה גם תאגידים גדולים, המעוניינים במקומות עבודה אטרקטיביים אשר יעודדו את עובדיהם לחזור לעבוד במשרד. דמי השכירות נותרו יציבים ובסוף השנה נעו בין 18 ל-24 אירו למ"ר לחודש במרכז העיר, ועד 16 אירו למ"ר לחודש בשאר האזורים. ישנן ציפיות לעלייה בדמי השכירות, במיוחד במשרדי הפרימיום, וזאת כתוצאה מהפער הצפוי בהיצע המשרדים ומהעלייה הצפויה בביקושים כאמור. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של פולין ראו סעיף 3.1.2.2 להלן.

⁷ הנתונים פורסמו באתר הבנק הלאומי של פולין <https://www.nbp.pl/> ובאתר משרד הסטטיסטיקה הפולני <https://stat.gov.pl/>

⁸ החלטת הבנק המרכזי בפולין אשר פורסמה באתר <https://www.nbp.pl/homen.aspx?f=/srodeken.htm>

בלגיה⁹

בשנת 2021 הציגה כלכלת בלגיה שיעור צמיחה גבוה של כ-6.1% לעומת ירידה בצמיחה בשיעור של כ-5.7% בשנת 2020. הודות לשיעור ההתחשנות הגבוה בבלגיה וההקלה ההדרגתית של ההגבלות במהלך השנה, התוצר עלה על רמתו מלפני משבר הקורונה. יחד עם זאת צפויה האטה מסוימת ברבעון הראשון לשנת 2022 בעקבות הגל החדש והתפשטות האומיקרון. תחזית הצמיחה לשנת 2022 הינה בשיעור של כ-2.2% ובשיעור של כ-2.6% לשנת 2023. שיעור האינפלציה הינו בשיעור של כ-5.7% בשנת 2021 וזאת בעיקר בשל עליית מחירי האנרגיה. על פי התחזיות, שיעור האינפלציה לשנת 2022 צפוי לעמוד על כ-4.3% כאשר רק לקראת שנת 2023 צפוי לרדת לרמה של כ-1.3%. שיעור האבטלה ממשיך לרדת ועומד על כ-5.7% בסוף שנת 2021, והערכה כי שיעור האבטלה יוסיף לרדת כבר בתחילת שנת 2022.

שוק המשרדים בבלגיה¹⁰ נותר מגזר ההשקעה המבוקש ביותר. השוק אטרקטיבי ביותר למשקיעים בעיקר בשל יציבותו. היקף ההשקעה בשנת 2021 עמד על כ-4 מיליארד אירו, היקף השקעה זהה לשנת 2020. למרות המשבר, שוק המשרדים¹¹ נותר עקבי ויציב, בעיקר משום שחלה עלייה בביקוש למתחמי עבודה משותפים ומשרדים איכותיים, במטרה למשוך עובדים לחזור לעבוד מהמשרדים, ובשל היצע נמוך של קרקעות לבנייה. דמי השכירות היקרים ביותר באזור פלנדריה נרשמו באנטוורפן ועמדו על כ-13.8 אירו למ"ר לחודש. צפויה מגמת עלייה בדמי השכירות של משרדים איכותיים גם בשנת 2022. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של בלגיה ראו סעיף 3.1.2.2 להלן.

קנדה¹²

בשנת 2021¹³, נרשם קצב צמיחה בשיעור של כ-4.6% בתמ"ג הריאלי וזאת בהשוואה לירידה בשיעור של כ-5.2% בשנת 2020. הצמיחה גדלה מעבר לכל התחזיות, והציפייה שבשנת 2022 המשק יכנס לתנופה ניכרת. הצמיחה החיובית נבעה בעיקר ממגזר ההשקעות. עליית המחירים מיתנה מעט את הצריכה הפרטית, ההכנסה הפנויה של משקי הבית ירדה בשיעור של כ-1.3% ברבעון הרביעי לשנת 2021 וזאת כתוצאה מצמצום ההעברות הממשלתיות למשקי הבית בשל מגיפת הקורונה.

על פי הבנק המרכזי בקנדה, שיעור האינפלציה בשנת 2021 הגיעה לכ-4.8%, ההערכה שימשיך להיות גבוה גם ברבעון הראשון לשנת 2022, אי לכך צפויה עליית ריבית בחודש מרס 2022, וכן עליות נוספות לאחריה, כך שהצפי לירידה בשיעור האינפלציה הינו ברבעון השני לשנת 2022. הוצאות משקי הבית הגדלות שיקפו את הפתיחה המחודשת של הכלכלה עם העלייה בפעילות מחוץ לבית. כמו כן, החיסכון בהוצאות כתוצאה מהמעבר לעבודה מהבית והפחתת הוצאות הנסיעה, הביאו לעלייה בהוצאות הדיור.

למרות מגפת הקורונה, ההערכה היא כי הכלכלה צפויה להמשיך להתאושש גם בשנת 2022. הודות להתפתחות החיסונים, העבודה לצד המגיפה, וההשקעות הגדלות, התחזית נותרת מציאותית ואופטימית להחלמה כלכלית חיובית ופרודוקטיבית.

שוק הנדל"ן המסחרי¹⁴, התאפיין בהתאוששות מהירה ובחזרה לשגרה. למרות התפרצות האומיקרון בחודש דצמבר 2021, שוק הנדל"ן נותר יציב. השגשוג בענף הטכנולוגיה מושך דיירים ועובדים חדשים המעוניינים בגמישות ובחללי עבודה מודרניים אשר יעזרו להם לשמר את הסטטוס ההיברידי (עבודה חלקית מהבית). ברבעון הרביעי לשנת 2021, שיעור השטחים הפנויים גדל במעט ועמד על כ-7.5% במרכז העיר וכ-9% בכל אזור ה-GTA (GREATER TORONTO AREA), זאת לעומת 5.2% וכ-7.6%, בהתאמה, ברבעון הרביעי לשנת 2020. עם זאת, ברבעון הרביעי לשנת 2021, דמי השכירות הממוצעים בשוק המשרדים של GTA¹⁵ עלו בשיעור של כ-12% לעומת הרבעון הרביעי בשנת 2020. כמו כן, לסוף שנת 2021, קיימים בטורונטו כ-820 אלפי מ"ר שטחי משרדים בהקמה אשר אמורים להתאכלס בחמש השנים הקרובות. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של קנדה, ראו סעיף 3.1.2.2 להלן.

⁹ המידע מבוסס על סקירה כלכלית של בלגיה כפי שהתפרסמה באתר https://ec.europa.eu/info/index_en

¹⁰ מתוך סקירה שנעשתה על ידי CBRE בכתובת <https://www.cbre.be/en>

¹¹ מתוך סקירה שנעשתה על ידי CUSHMAN & WAKEFIELD בכתובת <https://www.cushmanwakefield.com/en/belgium>

¹² הסקירה הכלכלית התבססה על סקירת הבנק המרכזי של קנדה <https://www.bankofcanada.ca> וכן באתר <https://www.toronto.ca/>

¹³ מבוסס על נתונים מהאתר <https://www.statcan.gc.ca/eng/start> ומהאתר <https://economics.td.com>

¹⁴ סקירה שהתפרסמה בכתובת האתר <https://www.avisonyoung.com>

¹⁵ על פי סקירת שוק הנדל"ן שפורסמה באתר <https://www.collierscanada.com/en-ca>

2.2.10. תנאי האשראי למימון נדל"ן להשקעה¹⁶

לשיעורי הריבית, בישראל ובעולם, השפעה מהותית על פעילות החברה, הן לעניין עלויות ההון והן לעניין שווי נכסי החברה. במידה ותחול הרעה מהותית במצב השווקים הפיננסיים, עלולה להיווצר פגיעה בצמיחת החברה ובתוצאות פעילותה.

לאחר שנת 2020, המאופיינת כשנה לא שגרתית בשווקים הפיננסיים, שנת 2021 הייתה שנת התאוששות וכניסה לשגרה חדשה של חיים לצד מגפת הקורונה, במיוחד על רקע השפעת החיסונים, שתרמו, בין היתר, לעלייה בוודאות העסקית, לשיקום הצמיחה הכלכלית ולפעילות ערה בשוקי ההון. שוק החוב רשם השנה פעילות שיא מבחינת היקף ההנפקות. אולם, הופעת וריאנט האומיקרון נתנה תזכורת ברורה לכך שהקורונה עדיין ממשיכה ללוות את הפעילות הכלכלית ואת שוקי ההון, גם כאשר מבוצעות ההתאמות הנדרשות להמשך שגרה בתנאים החדשים. מדד אג"ח חברות עלה בשיעור שנתי קרוב ל-6% ומדד אג"ח ממשלתי עלה בשיעור של כ-5.2%, בהשוואה לתשואה אפסית- שלילית שנרשמה בשנת 2020.

סך ההנפקות השנתי בשוק האג"ח היה הגבוה ביותר מאז המשבר הפיננסי. סך הגיוס באמצעות אג"ח קונצרני הסתכם בכ- 80 מיליארד ש"ח וזאת בהשוואה להיקף של כ- 55 מיליארד ש"ח בשנת 2020 ובכ- 72 מיליארד ש"ח בשנת 2019. הפעילות האינטנסיבית בוצעה על רקע תנאי מימון נוחים מאוד לחברות ורמת הנזילות הגבוהה מצד המשקיעים המוסדיים. מנפיקים כמעט בכל רמות הדירוג וממגזרי פעילות מגוונים הצליחו לגייס חוב בתנאי מימון נוחים, וגם בשוק המשני מרווחי הסיכון הצטמצמו והיו ברמות נמוכות יותר, בהשוואה לרמה שלפני תחילתו של משבר הקורונה. היקף ההנפקות של הסקטור הפיננסי הכפיל את עצמו והיקף ההנפקות של הסקטור הריאלי, העסקי-לא פיננסי, הסתכם בשנת 2021 בכ- 53 מיליארד ש"ח, עלייה של כ-23% בהשוואה לשנת 2020. ניכרת יציבות והמשך דומיננטיות מצד ההנפקות של חברות הנדל"ן, שהסתכמו בכ- 30 מיליארד ש"ח. מעט גבוה בהשוואה להיקף ההנפקות בשנת 2020. חברות נדל"ן אמריקאיות, שנעדרו מהשטח בשנת 2020 הנפיקו כ-3 מיליארד ש"ח. אולם משקל ההנפקות המיוחס לחברות הנדל"ן פחת בשנת 2021, על רקע הגידול בהיקף ההנפקות של הסקטור הפיננסי, ועם זאת הוא עדיין משמעותי מאוד ומהווה קרוב ל-40% מסך הגיוס באג"ח.

2.2.11. שינויים בשיעורי הריבית¹⁷

בעולם, השפעת זן האומיקרון על הכלכלה הגלובלית הייתה מתונה יחסית ומגמת ההתאוששות בפעילות הכלכלית נמשכה. ריבית בנק ישראל, בדומה לריבית במרבית המדינות המפותחות, עדיין נמוכה מאוד.

סביבת האינפלציה בעולם מוסיפה לעלות; במרבית המדינות מדדי האינפלציה שוהים ברמה הגבוהה מיעדי הבנקים המרכזיים ובחלק מהם גם אינפלציית הליבה נמצאת מעל היעד. לפיכך, ההידוק המוניטרי בעולם נמשך. בארה"ב, הבנק המרכזי הותיר את הריבית ללא שינוי אך הודיע שבכוונתו להתחיל בתהליך של העלאות ריבית, זאת על רקע עלייה נוספת בקצב האינפלציה (במונחי CPI) לרמה שנתית בשיעור של 7.5%. גם באירופה נמשכת העלייה באינפלציה השנתית והיא עומדת על שיעור של 5.1%. ה-ECB הותיר את הריבית ללא שינוי, אך גם בגוש האירו מתגברות ההערכות שה-ECB יחל להעלות ריבית בהמשך שנת 2022.

בישראל, בחודש פברואר 2022, החליט בנק ישראל¹⁸ להותיר את הריבית ללא שינוי, למרות רמת התחלואה הגבוהה וריבוי הבידודים, הפעילות הכלכלית במשק ממשיכה לתפקד באופן נאות במרבית תחומי הפעילות לצד נגיף הקורונה. בנוסף, הוועדה המוניטרית בבנק ישראל, מעריכה כי בחודשים הקרובים יבשילו התנאים להתחיל בתהליך הדרגתי של העלאת הריבית בהתאם לתוואי האינפלציה, קצב הצמיחה והתעסוקה. זאת על מנת להמשיך ולתמוך בהשגת יעדי המדיניות, ולהבטיח המשך פעילותם התקינה של השווקים הפיננסיים.

¹⁶ מתוך סיכום הפעילות בשוק האג"ח לשנת 2021 שפרסמה מעלות, ראו: <https://www.maalot.co.il>

¹⁷ המידע מבוסס על פי דיווח הדיונים המוניטריים שנערכו בבנק ישראל: <https://www.boi.org.il>

¹⁸ על פי החלטת בנק ישראל מיום 21 לפברואר, 2022 <https://www.boi.org.il>

ריבית לזמן קצר

חלק מן ההלוואות והאשראי שנתקבלו מבנקים למימון רכישת הנדל"ן נלקחו בריבית משתנה (בעיקר הלוואות מפולין ובלגיה כמקובל במדינות אלו). לשינויים בשערי הריבית עשויה להיות השפעה על תוצאות הפעילות. לפיכך, על מרבית ההלוואות ביצעה החברה עסקאות לקיבוע הריבית לאורך תקופת ההלוואה. (לעניין העסקאות הנ"ל, ראו באור 8 לדוחות הכספיים).

ריבית לזמן ארוך

מרבית האשראי של החברה (הן בנקאי והן באמצעות אג"ח), הינו בריבית קבועה לזמן ארוך (בד"כ מח"מ של כ- 5-7 שנים בעת קבלת המימון). במועד קבלת הלוואה חדשה (לרבות מימון מחדש), החברה חשופה לגובה הריבית ומחליטה על תקופת ההלוואה בהתחשב בריבית הנהוגה במשק באותו מועד. לאור שיעורי הריבית הנמוכים של האירו בשנים האחרונות, פעלה החברה למחזור מרבית ההלוואות בפולין ובלגיה לתקופה של 5-10 שנים. כמו כן, בגין הירידה בשיעורי הריבית בקנדה ובישראל בשנים האחרונות פעלה החברה להגדלת המח"מ באמצעות מחזור הלוואות במדינות אלו. לשיעור הריבית הקבועה לזמן ארוך השפעה גם על התשואות בהן מתבצעות עסקאות נדל"ן, וכפועל יוצא על הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה.

2.2.12. שינויים בשערי החליפין

לעניין חשיפה לשערי החליפין וכן השפעת השינוי בשערי החליפין לאחר תקופת הדוח ראו סעיפים 7 ו- 9 לפרק ב'- דוח הדירקטוריון, בהתאמה.

המידע בסעיף 2.2 לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן ההנחות שלעיל, אשר אינן בידי החברה.

3. מידע כללי על תחום הפעילות

3.1. מבנה התחום והשינויים בו

3.1.1. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות בישראל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה קובע, בין היתר, דרישות רישוי לגבי פעולות מסוימות במקרקעין, שעיקרן בניה והשבחה של נכסים. החברה אינה מבצעת את עבודות הבניה בעצמה, יחד עם זאת מחוייבת להתקשר עם קבלנים העומדים בדרישות החוק.

חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971

על פעילות החברה בהשכרת נכסים חל חוק השכירות והשאלה, המסדיר את יחסי המשכירים מול השוכרים.

חוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963

בחוק נקבעות, בין היתר, הוראות לענין חבות תשלום מס שבח ומכירה (במקרה של מכירת נכסים) ומס רכישה (במקרה של רכישת נכסים).

3.1.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

3.1.2.1. להלן תמצית תוצאות פעילות החברה:

תמצית תוצאות			
לשנה שנסתיימה ביום			
31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	
באלפי ש"ח			
241,182	240,662	264,732	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
159,102	(115,154)	189,263	רווחים/(הפסדים) משערוכים (מאוחד)
377,314	101,283	428,251	רווחי הפעילות (מאוחד) (1)
-	218,978	239,456	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (2)
-	209,709	239,456	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
224,365	225,153	248,458	סה"כ NOI (מאוחד) (3)
212,859	215,884	248,458	סה"כ NOI (חלק החברה)

(1) רווח מפעילות חושב לפי סך ההכנסות כולל שיערוכים ובניכוי הוצאות אחזקת נכסים.

(2) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, ה-NOI מנכסים זהים כולל את אותם נכסים שהיו ברשות החברה בשנתיים המלאות שקדמו ליום האחרון של שנת הדיווח.

יובהר כי, ה-NOI הינו בנטרול הוצאות הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים.

אזורים גאוגרפיים: כאמור בסעיף 2.1 לעיל, החברה פועלת בתחום הנכסים המניבים בישראל, קנדה, פולין ובלגיה (להלן: "אזורי הפעילות"). בכל אחד מאזורי הפעילות מרוכזים נכסי החברה באזור גאוגרפי אחד: פולין- בוורשה, בלגיה- באנטוורפן, קנדה- בטורונטו (כולל Great Toronto Area), ונכס אחד לא מהותי בוויניפג שמהווה כ-1.4% מסך שווי הנכסים בקנדה, ישראל- כ-88% מהשטחים להשכרה נמצאים במרכז (ובמזרח) הכנסות השיעור אף גבוה יותר). לאור האמור, לא נערכה חלוקה לאזורים גאוגרפיים בתוך המדינות.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

3.1.2.2. להלן יובאו נתונים אודות פרמטרים כלכליים המאפיינים את אזורי הפעילות:

פרמטרים מאקרו כלכליים	ישראל			קנדה			פולין			בלגיה															
	לשנה שנסתיימה ביום																								
	31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.21	31.12.20	31.12.19	31.12.21	31.12.20	31.12.19													
תוצר מקומי גולמי (PPP) ¹⁹	מיליארד דולר	421.8	מיליארד דולר	380.3	מיליארד דולר	384.0	מיליארד דולר	2,027.4	מיליארד דולר	1,851.5	מיליארד דולר	1,932.1	מיליארד דולר	1,412.3	מיליארד דולר	1,296.8	מיליארד דולר	1,317.3	מיליארד דולר	645.5	מיליארד דולר	589.7	מיליארד דולר	621.8	מיליארד דולר
תוצר לנפש (PPP) ²⁰	אלפי דולר	44.9	אלפי דולר	41.3	אלפי דולר	42.4	אלפי דולר	53.1	אלפי דולר	48.8	אלפי דולר	51.5	אלפי דולר	37.3	אלפי דולר	34.2	אלפי דולר	34.7	אלפי דולר	55.9	אלפי דולר	51.2	אלפי דולר	54.3	אלפי דולר
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)		10.9%		-1.0%		5.6%		9.5%		-4.2%		3.7%		8.9%		-1.5%		6.6%		9.4%		-5.2%		3.6%	
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)		8.9%		-2.7%		3.6%		8.9%		-5.3%		2.2%		9.2%		-1.5%		6.6%		9.3%		-5.7%		3.1%	
שיעור אינפלציה ²¹		2.8%		-0.7%		0.6%		4.8%		0.7%		2.3%		8.7%		2.3%		3.2%		5.7%		0.4%		0.8%	
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ²²		1.0%		0.8%		0.8%		1.4%		0.7%		1.7%		3.7%		1.2%		2.1%		0.2%		-0.4%		0.1%	
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ²³		A1		A1		A1		Aaa		Aaa		Aaa		A2		A2		A2		Aa3		Aa3		Aa3	
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר או לשקל ליום האחרון של השנה ²⁴	ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	3.110	ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	3.125	ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	3.456	ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	2.442	ש"ח ל-1 דולר קנדי	2.522	ש"ח ל-1 דולר קנדי	2.654	ש"ח ל-1 דולר קנדי	0.765	ש"ח ל-1 דולר פולני	0.865	ש"ח ל-1 דולר פולני	0.911	ש"ח ל-1 דולר פולני	3.520	ש"ח ל-1 דולר פולני	3.944	ש"ח ל-1 דולר פולני	3.878	ש"ח ל-1 דולר פולני

19 הנתונים ליום 31.12.21 התבססו על בסיס נתוני אוקטובר, 2021 כפי שפורסמו באתר קרן המטבע הבינלאומי <https://www.imf.org/external/index.html>

20 ראה הערת שוליים 19.

21 נתוני האינפלציה התבססו על הפרסום בכתובת האתר: <https://www.inflation.eu> וכן לפי אתר בנק ישראל <http://www.bankisrael.gov.il>

22 נתוני תשואות אגרות החוב במדיניות התפרסמו באתר <https://www.countryeconomy.com> באתר <https://tradingeconomics.com> וכן באתר <https://www.investing.com>

23 דירוג החוב התבסס על נתונים שפורסמו באתר החש"ל <https://mof.gov.il> וכן באתר <https://www.moodys.com>

24 שערי החליפין לפי אתר בנק ישראל <http://www.bankisrael.gov.il>

3.1.3. פילוחים ברמת תחום הפעילות

עיקר נכסי החברה הינם בנייני משרדים להשכרה, שבחלקם שטחים לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. פילוח המידע כפי שמוצג בטבלאות להלן, נעשה לפי השימוש העיקרי בכל נכס - משרדים, ואין הפרדה בין שטחי המשרדים לבין השטחים המסחריים. הצגה זו עקבית עם הדרך שבה המידע מוצג בפני הנהלת החברה. מעבר לכך, בישראל ישנו בניין אחד, אשר משמש לתעשייה, ונכס נוסף שהחברה הסבה חלק משטחי הבניין לטובת דאטה סנטר (חוות שרתים). במהלך חודש ספטמבר 2019, החלו העבודות להריסת המבנה ששימש כמחסן לתקופת זמנית, ברח' אפעל 33 בפ"ת, וסווג תחת השימוש "אחר". עם תחילת העבודות להקמת חניון תת קרקעי, סווג הנכס לסעיף נדל"ן בהקמה.

3.1.3.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים (במ"ר)

פילוח שטחי נדל"ן מניב (במטרים רבועיים) לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2021					
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ במאוחד
אחוז מסך שטח הנכסים (במאוחד)					
ישראל	82,845	11,800	2,651	97,296	24.0%
קנדה	165,973	-	-	165,973	40.9%
פולין	115,793	-	-	115,793	28.5%
בלגיה	26,700	-	-	26,700	6.6%
סה"כ (במאוחד)	391,311	11,800	2,651	405,762	100%
אחוז מסך שטח הנכסים (במאוחד)	96.4%	2.9%	0.7%	100%	

פילוח שטחי נדל"ן מניב (במטרים רבועיים) לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2020					
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ במאוחד
אחוז מסך שטח הנכסים (במאוחד)					
ישראל	83,169	11,800	2,651	97,620	24.4%
קנדה	165,888	-	-	165,888	41.6%
פולין	109,030	-	-	109,030	27.3%
בלגיה	26,700	-	-	26,700	6.7%
סה"כ (במאוחד)	384,787	11,800	2,651	399,238	100%
אחוז מסך שטח הנכסים (במאוחד)	96.3%	3.0%	0.7%	100%	

3.1.3.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2021 (1)					
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ באלפי ש"ח מאוחד
ישראל (באלפי ש"ח)	1,534,414	30,870	99,200	1,664,484	40.0%
קנדה (באלפי דולר קנדי)	594,511	-	-	1,452,032	34.8%
פולין (באלפי אירו)	238,156	-	-	838,286	20.1%
בלגיה (באלפי אירו)	60,247	-	-	212,064	5.1%
סה"כ במאוחד (באלפי ש"ח)	4,036,796	30,870	99,200	4,166,866	100.0%
אחוז מסך שווי הנכסים במאוחד	96.9%	0.7%	2.4%	100.0%	

(1) שווי נדל"ן מניב אינו כולל זכויות בנייה וקרקעות בשווי של כ-73,280 אלפי ש"ח המוצגים בדוחות הכספיים לשנת 2021 כנדל"ן להשקעה.

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2020 (1)					
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ באלפי ש"ח מאוחד
ישראל (באלפי ש"ח)	1,343,984	24,820	81,620	1,450,424	35.7%
קנדה (באלפי דולר קנדי)	588,484	-	-	1,483,981	36.6%
פולין (באלפי אירו)	227,727	-	-	898,181	22.2%
בלגיה (באלפי אירו)	56,318	-	-	222,125	5.5%
סה"כ במאוחד (באלפי ש"ח)	3,948,271	24,820	81,620	4,054,711	100%
אחוז מסך שווי הנכסים במאוחד	97.4%	0.6%	2.0%	100%	

(1) שווי נדל"ן מניב אינו כולל זכויות בנייה וקרקעות בשווי של כ-59,845 אלפי ש"ח המוצגים בדוחות הכספיים לשנת 2020 כנדל"ן להשקעה.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 (1)					
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ באלפי ש"ח במאוחד
ישראל (באלפי ש"ח)	83,354	2,013	4,306	89,673	36.1%
קנדה (באלפי דולר קנדי)	37,245	-	-	95,986	38.6%
פולין (באלפי אירו)	13,448	-	-	51,376	20.7%
בלגיה (באלפי אירו)	2,989	-	-	11,423	4.6%
סה"כ במאוחד (באלפי ש"ח)	242,139	2,013	4,306	248,458	100.0%
אחוז מסך NOI של הנכסים במאוחד	97.5%	0.8%	1.7%	100.0%	

(1) הנתונים לעיל משקפים את ה- NOI בפועל ולא NOI מייצג של הנכסים. ה- NOI הינו בנטרול הוצאות/הפחתות תמריצים נדחים לשוכרים.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 (1)						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ באלפי ש"ח במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים במאוחד
ישראל (באלפי ש"ח)	73,349	2,053	3,045	78,447	34.9%	36.3%
קנדה (באלפי דולר קנדי)	34,370	-	-	88,323	39.2%	40.9%
פולין (באלפי אירו)	במאוחד	11,882	-	-	46,580	20.7%
	חלק החברה	9,517	-	-	37,311	17.3%
בלגיה (באלפי אירו)	3,010	-	-	11,803	5.2%	5.5%
סה"כ במאוחד (באלפי ש"ח)	220,055	2,053	3,045	225,153	100%	100%
סה"כ חלק החברה (באלפי ש"ח)	210,786	2,053	3,045	215,884		
אחוז מסך NOI של הנכסים במאוחד	97.7%	0.9%	1.4%	100%		
אחוז מסך NOI של הנכסים חלק החברה	97.6%	1.0%	1.4%	100%		

(1) הנתונים לעיל משקפים את ה- NOI בפועל ולא NOI מייצג של הנכסים. ה- NOI הינו בנטרול הוצאות/הפחתות תמריצים נדחים לשוכרים.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019 (1)							
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח במאוחד	אחוז מסך NOI הנכסים בחלק החברה
ישראל (באלפי ש"ח)		65,787	2,024	2,642	555	71,008	31.6%
קנדה (באלפי דולר קנדי)		31,001	-	-	-	83,379	33.4%
פולין (באלפי אירו)	במאוחד	14,415	-	-	-	57,806	25.8%
	חלק החברה	11,546	-	-	-	46,300	
בלגיה (באלפי אירו)		3,034				12,172	5.4%
סה"כ במאוחד (באלפי ש"ח)		219,144	2,024	2,642	555	224,365	100%
סה"כ חלק החברה (באלפי ש"ח)		207,638	2,024	2,642	555	212,859	
אחוז מסך NOI של הנכסים במאוחד		97.7%	0.9%	1.2%	0.2%	100%	
אחוז מסך NOI של הנכסים בחלק החברה		97.5%	1.0%	1.2%	0.3%	100%	

(1) הנתונים לעיל משקפים את ה - NOI בפועל ולא NOI מייצג של הנכסים. ה - NOI הינו בנטרול הוצאות/הפחתות נמריצים נדחים לשוכרים.

3.1.3.4 פילוח רווחי/הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים

פילוח רווחי/הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021					
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ באלפי ש"ח במאוחד
ישראל (באלפי ש"ח)		176,593	6,050	2,224	184,867
קנדה (באלפי דולר קנדי)		5,014	-	-	12,921
פולין (באלפי אירו)		(507)	-	-	(2,150)
בלגיה (באלפי אירו)		(1,505)	-	-	(6,375)
סה"כ במאוחד (באלפי ש"ח)		180,989	6,050	2,224	189,263
אחוז מסך NOI של הנכסים במאוחד		95.6%	3.2%	1.2%	100.0%

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

פילוח רווחי/(הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	ס"ח כ"כ באלפי ש"ח (במאוחד 1)	אחוז מסך השערך חלק החברה
ישראל (באלפי ש"ח)		(22,661)	(360)	13,273	(9,748)	8.5%
קנדה (באלפי דולר קנדי)		(14,083)	-	-	(36,123)	35.7%
פולין (באלפי אירו)	במאוחד	(17,997)	-	-	(69,907)	60.7%
	חלק החברה	(14,416)	-	-	(55,996)	
בלגיה (באלפי אירו)		159	-	-	624	(0.5%)
ס"ח כ"כ במאוחד (באלפי ש"ח)		(128,067)	(360)	13,273	(115,154)	100%
ס"ח כ"כ חלק החברה (באלפי ש"ח)		(114,156)	(360)	13,273	(101,243)	
אחוז מסך רווחי השערך במאוחד		111.2%	0.3%	(11.5%)	100%	
אחוז מסך רווחי השערך חלק החברה		112.7%	0.4%	(13.1%)	100%	

פילוח רווחי/(הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר (1)	ס"ח כ"כ באלפי ש"ח במאוחד
ישראל (באלפי ש"ח)		63,090	3,470	13,273	19,861	99,694
קנדה (באלפי דולר קנדי)		31,633	-	-	-	85,801
פולין (באלפי אירו)	במאוחד	(5,509)	-	-	-	(22,735)
	חלק החברה	(4,413)	-	-	-	(18,211)
בלגיה (באלפי אירו)		(912)	-	-	-	(3,658)
ס"ח כ"כ במאוחד (באלפי ש"ח)		122,498	3,470	13,273	19,861	159,102
ס"ח כ"כ חלק החברה (באלפי ש"ח)		127,022	3,470	13,273	19,861	163,626
אחוז מסך רווחי השערך במאוחד		77.00%	2.20%	8.30%	12.50%	100%
אחוז מסך רווחי השערך חלק החברה		77.60%	2.20%	8.10%	12.10%	100%

1) בגין הקרקע ברח' אפעל 33, פתח-תקווה, בחודש אוקטובר 2019 שווי הקרקע מויין לנדל"ן להשקעה בהקמה.

3.1.3.5 פילוח דמי שכירות, שיעורי תפוסה ושיעורי תשואה ממוצעים

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) בפועל במטבע הפעילות (1)						
חוות שרתים (2)		תעשייה		משרדים		שימושים / מדינה
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	
339.3	365.2	14.9	14.6	95.1	102.6	ממוצע
-	-	-	-	39.6-100.5	32.9-108.9	טווח
-	-	-	-	18.7	19.7	ממוצע
-	-	-	-	7.6-27.1	7.8-30.6	טווח (3)
-	-	-	-	13.6	13.6	ממוצע
-	-	-	-	11.8-16.1	12.1-18.2	טווח
-	-	-	-	12.6	13.1	ממוצע
-	-	-	-	9.0-15.7	9.1-15.0	טווח

(1) דמי השכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סך הכל ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, חדרי ישיבות רווחי ניהול וחשמל וכי"ב, ולמעט הכנסות הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה. חישובי הטווחים המוצגים חושבו לפי ממוצע דמי שכירות לנכס.

(2) דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוות שרתים מחושבים לפי השטח נטו.

(3) הטווח הנמוך בגין הכנסות מבניין באזור Winnipeg מחוץ לטורונטו.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) לגבי חוזים שנחתמו בתקופת הדוח, במטבע הפעילות						
חוות שרתים		תעשייה		משרדים		שימושים / מדינה
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	
417.5	-	-	13.7	98	106	ישראל (בש"ח)
-	-	-	-	20.1	17.9	קנדה (בדולר קנדי)
-	-	-	-	14.4	12.8	פולין (באירו)
-	-	-	-	13.6	-	בלגיה (באירו)

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים									
חוות שרתים			תעשייה			משרדים			שימושים מדינה
לשנת 2020	לשנת 2021	שיווק ליום 31.12.21	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.21	לשנת 2020	לשנת 2021	שיווק ליום 31.12.21	
45%	56%	100%	100%	100%	100%	82%	87%	95%	ישראל
-	-	-	-	-	-	93%	91%	91%	קנדה
-	-	-	-	-	-	78%	81%	82%	פולין
-	-	-	-	-	-	81%	84%	86%	בלגיה

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים (1)						
חוות שרתים		תעשייה		משרדים		שימושים מדינה
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	
3.7%	4.3%	8.3%	6.5%	5.5%	5.4%	ישראל
-	-	-	-	5.9%	6.3%	קנדה (2)
-	-	-	-	5.2%	5.7%	פולין
-	-	-	-	5.3%	5.0%	בלגיה

(1) הנתונים לעיל מציגים את התשואה בפועל המתקבלת מחלוקה של ה- NOI בפועל בשווי הנכסים המניבים בספרים ליום האחרון של השנה המדווחת (לא כולל נדל"ן בהקמה וקרקעות). נתוני התשואה המתקבלים בחישוב האמור אינם מביאים בחשבון השפעות שונות, כגון: נכסים שאוכלסו במהלך התקופה, וכן הכנסות צפויות בגין שטחים פנויים.

(2) כולל פיצויים משוכרים בגין עזיבה מוקדמת בסך 1.2 מיליוני דולר קנדי.

3.1.3.6 נכסים בהקמה

נכסים בהקמה			
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים
31.12.19	31.12.20	31.12.21	
אפעל 33, פתח-תקווה			נכסים בהקמה
כ-25 אלפי מ"ר			סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה
1,200	כ-23,000	כ-14,800	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
כ-25,000	כ-45,000	כ-40,000	תקציב בהקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)
כ-110,000	כ-85,800	כ-71,000	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה, באלפי ש"ח)
-	-	-	הכנסה שנתי צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטחים (באלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות
Czackiego			נכס בהקמה
כ-3.7 אלפי מ"ר			סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה
כ-7,400	כ-11,110	כ-25,700	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
כ-33,200	כ-25,000	כ-3,000	תקציב בהקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)
כ-33,200	כ-25,000	כ-3,000	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה, באלפי ש"ח)
-	-	-	הכנסה שנתי צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטחים (באלפי ש"ח) (1)
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (1)
107,095	136,126	168,826	סה"כ שווי נכסי נדל"ן בהקמה (באלפי ש"ח)

(1) לאחר תאריך המאזן, בסוף חודש ינואר 2022, הסתיימו עבודות השיפוץ בנכס והחל תהליך השיווק. נכון לתאריך פירסום הדוח שיעור השיווק עומד על כ-46%.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר נכסים בהקמה, עלויות ההקמה, וצפי הכנסות מפרוייקטים אלו כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון, שינויים בעלויות הבניה, השלמת פיתוח הנכסים ואכלוסם וכן תנאי השכרתם, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה מהותית על כוונות החברה האמורות.

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

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)	
		31.12.20	31.12.21
קנדה	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי דולר קנדי)	17,945	22,120
	סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה	כ-7 דונם	כ-7 דונם
	סה"כ זכויות בניה לפי תכניות מאושרות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	כ-29	כ-29
	שימושים	משרדים	משרדים
פולין	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)	3,700	5,470
	סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	כ-9.5	כ-9.5
	סה"כ זכויות בניה לפי תכניות מאושרות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	כ-8.3	כ-8.3
	שימושים	משרדים	משרדים
סה"כ שווי הקרקעות וזכויות הבנייה באלפי ש"ח		59,845	73,280

3.1.3.8 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים				
אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		31.12.19	31.12.20	31.12.21
קנדה	מס' נכסים שנרכשו בתקופה	-	1	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	-	45,433	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)	-	16.2	-
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד, אלפי דולר קנדי)	-	2,403	-
פולין	מס' נכסים שנרכשו בתקופה - ראו באור 10ב' לדוחות הכספיים	-	-	1
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד באלפי אירו)	-	-	7,815
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)	-	-	6.7
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד, אלפי אירו) (2)	-	-	572

(1) נתוני הרכישה מוצגים לפי חלק החברה בנכס. (2) כולל פיצוי בגין עזיבה מוקדמת בסך של כ-150 אלפי אירו.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

3.1.3.9 נכסים מהותיים

נכסים מהותיים																
פרטי מידע - מוצג לפי חלק החברה בנכס (50%)												נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי עניין)				
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס (1)		שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (מאוחד באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד באלפי ש"ח)	שיעור תשואה בפועל	שיעור תשואה המתואם (2)	שיעור התפוסה לתום התקופה	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח (3)	רווחי (הפסדי) שערך באלפי ש"ח	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
אפעל 35	2021	אזור	פתח תקווה	184,101	13,452	13,382	7.3%	7.4%	100%	89.1	1,527	אינג' יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מ-1970.	היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון 7%-9% (בעיקר 7%) דמי שכירות מייצגים למ"ר 70ש"ח לחודש		
		ציון מטבע הפעילות	ש"ח													
		שימוש עיקרי	משרדים													
		עלות באלפי ש"ח	104,012													
	2020	שטח (מ"ר)	12,808	182,259	14,172	14,106	7.7%	7.7%	98%	93.4	(2,102)			שיעור היוון 7%-9% (בעיקר 7%) דמי שכירות מייצגים למ"ר 70ש"ח לחודש		
		אזור	פתח תקווה													
		ציון מטבע הפעילות	ש"ח													
		שימוש עיקרי	משרדים													
	2019	עלות באלפי ש"ח	103,590													
		שטח (מ"ר)	12,808													
		אזור	פתח תקווה	184,397	14,560	14,517	7.9%	8.0%	100%	94.7	12,018			שיעור היוון 7%-9% (בעיקר 7%) דמי שכירות מייצגים למ"ר 70ש"ח לחודש		
		ציון מטבע הפעילות	ש"ח													
		שימוש עיקרי	משרדים													
		עלות באלפי ש"ח	103,536													
		שטח (מ"ר)	12,808													

(1) כ-3% מהנכס הינו לשימוש עצמי, לפיכך הופחת חלק החברה מהעלות המקורית ושווי הנכס.

(2) חישוב התשואה המותאם מתבסס על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות, כגון: גילום של הכנסות בגין שוכרים שנכנסו במהלך השנה המדווחת ועדכון דמי שכירות אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים במשך השנה המדווחת.

(3) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכי"ב, ולמעט הכנסת הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נכסים מהותיים														
פרטי מידע - נתונים לפי 100% (חלק החברה בשנים 2019 ו-2020 80.1%-100% החל מיום 31.12.2020) (*)												נתונים נוספים הנדרשים (לפי תקנה 8 ב ט) (לפי עניין)		
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס		שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו) (1)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (מאוחד באלפי אירו)	NOI בפועל (מאוחד באלפי אירו)	שיעור תשואה בפועל (2)	שיעור תשואה המתואם (2) (3)	שיעור התפוסה לתום התקופה	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (אירו) (4)	רווחי (הפסדי) שערך באלפי אירו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
APW	2021	אזור	ורשה, פולין	90,668	5,879	5,299	6.1%	6.2%	92%	12.3	(236)	JLL Jones Lang Lassalle	לפי היוון תזרים מזומנים (DCF)	Discount Yield-7.75% Exit Yield-7.5% דמי שכירות מייצגים לשנה בתפוסה מלאה 6,995 אלפי אירו. דמי שכירות משרדים לפי 13 אירו לחודש. מסחר לפי 10 אירו לחודש.
		ציון מטבע הפעילות	אירו											
		שימוש עיקרי	משרדים											
		עלות באלפי אירו	71,066											
		חלק החברה (*)	100%											
		שטח (מ"ר)	42,680											
	2020	אזור	ורשה, פולין	89,927	5,762	4,797	5.6%	5.9%	91%	12.3	339	JLL Jones Lang Lassalle	לפי היוון תזרים מזומנים (DCF)	Discount Yield-7.75% Exit Yield-7.35% דמי שכירות מייצגים לשנה בתפוסה מלאה 7,001 אלפי אירו. דמי שכירות משרדים לפי 13 אירו לחודש. מסחר לפי 8 אירו לחודש.
		ציון מטבע הפעילות	אירו											
		שימוש עיקרי	משרדים											
		עלות באלפי אירו	70,089											
		חלק החברה	80.1%											
		שטח (מ"ר)	42,669											
	2019	אזור	ורשה, פולין	88,772	6,580	5,982	7.1%	7.3%	93%	13.8	384	Cushman & wakefield	לפי היוון תזרים מזומנים equivalent) (yield	Equivalent Yield of 7.5% דמי שכירות מייצגים לשנה בתפוסה מלאה 7,331 אלפי אירו
		ציון מטבע הפעילות	אירו											
		שימוש עיקרי	משרדים											
		עלות באלפי אירו	69,272											
חלק החברה		80.1%												
שטח (מ"ר)		42,674												

- (1) כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-3,600 אלפי אירו, של כ-3,700 אלפי אירו ושל כ-5,038 אלפי אירו ליום 31.12.2021, ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019 (בהתאמה).
- (2) חישוב שיעור תשואה בפועל ותשואה מתואם לא כולל שווי קרקע צמודה לבניין.
- (3) חישוב התשואה המותאם מתבסס על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין שוכרים שנכנסו במהלך השנה המדווחת ועדכון דמי שכירות אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא אוכלסו במשך השנה המדווחת.
- (4) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכי"ב ולמעט הכנסת הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.
- (*) בחודש דצמבר 2020, הושלמה עסקת ההמרה לחלקו של המיעוט (מגדל) בחברת הבת בפולין.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נכסים מהותיים														נתונים נוספים הנדרשים (לפי תקנה 8 ב ט) (לפי עניין)	
פרטי מידע - נתונים לפי 100% (חלק החברה בשנים 2019 ו-2020 ו- 80.1% ו- 100% החל מיום 31.12.2020) (*)															
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס		שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (מאוחד באלפי אירו)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד באלפי אירו)	שיעור תשואה בפועל (1)	שיעור תשואה המתואם (1) (2)	שיעור התפוסה לתום התקופה	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (אירו) (3)	רווחי (הפסדי) שערך באלפי אירו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
Adgar Plaza	2021	אזור	ורשה, פולין	64,265	4,317	4,245	6.6%	6.4%	80%	15.4	(2,615)	JLL Jones Lang Lassalle	DCF היוון מזומנים ל-10 שנים לפי Discount yield ולאחר מכן היוון לאינסוף מבוסס על השנה העשירית לפי Exit yield	Discount yield- 8% Exit yield- 7.75% דמי שכירות מייצגים לשנה בתפוסה מלאה 5,318 אלפי אירו. בגין שטחים פנויים/שמתפנים חושב לפי 13 אירו למ"ר לחודש. תקופת אכלוס לשטחים פנויים 15 חודשים בממוצע.	
		ציון מטבע הפעילות	אירו												
		שימוש עיקרי	משרדים												
		עלות באלפי אירו	110,931												
		חלק החברה	100%												
		שטח (מ"ר)	27,072												
	2020	אזור	ורשה, פולין	64,827	4,188	4,035	6.2%	6.3%	88%	16.0	(9,157)				Discount yield- 8% Exit yield- 7.75% דמי שכירות מייצגים לשנה בתפוסה מלאה 5,354 אלפי אירו. בגין שטחים פנויים/שמתפנים חושב לפי 13 אירו למ"ר לחודש. תקופת אכלוס לשטחים פנויים 15 חודשים בממוצע.
		ציון מטבע הפעילות	אירו												
		שימוש עיקרי	משרדים												
		עלות באלפי אירו	110,577												
		חלק החברה (*)	100%												
		שטח (מ"ר)	27,063												
	2019	אזור	ורשה, פולין	73,402	4,713	4,030	5.5%	5.3%	75%	19.6	(1,760)	BNP Paribas Real Estate	Discount yield- 7.25%/7.5% Exit yield- 7% לחניון לפי Discount yield- 8.75% Exit yield- 8.25%		
		ציון מטבע הפעילות	אירו												
		שימוש עיקרי	משרדים												
		עלות באלפי אירו	109,821												
		חלק החברה	80.1%												
		שטח (מ"ר)	27,063												

- (1) חישוב שיעור תשואה בפועל ותשואה מתואם לא כולל שווי קרקע צמודה לבניין.
- (2) חישוב התשואה המותאם מתבסס על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין שוכרים שנכנסו במהלך השנה המדווחת ועדכון דמי שכירות, אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא אוכלסו במשך השנה המדווחת.
- (3) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכ"ב ולמעט הכנסת הנובעות משערך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.
- (*) בחודש דצמבר 2020, הושלמה עסקת ההמרה לחלקו של המיעוט (מגדל) בחברת הבת בפולין.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נכסים מהותיים												
פרטי מידע - מוצג לפי חלק החברה בנכס (100%)												
נתונים נוספים הנדרשים (לפי תקנה 8 ב ס) (לפי עניין)												
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי דולר קנדי) (1)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (מאוחד באלפי דולר קנדי)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד באלפי דולר קנדי)	שיעור תשואה (בפועל (2)	שיעור תשואה המתואם (2) (3)	שיעור התפוסה לתום התקופה	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (דולר קנדי) (4)	רווחי (הפסדי) שערך באלפי דולר קנדי	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
Dufferin	2021	אזור	טורונטו, קנדה	59,965	3,081	3,283	6.0%	6.2%	94%	25.2	3,940	DCF Discount rate 6.25% Terminal Capitalization rate 5.75% דמי שכירות למ"ר 23.75-25 דולר קנדי ל-SF לשנה. שיעור חידוש חוזים 75%. שיעור עליית חוזים 1.5% בשנה ראשונה, 2.5% בשנה השנייה ומעלה.
		מטבע הפעילות	דולר קנדי									
		שימוש עיקרי	משרדים									
		עלות באלפי דולר קנדי	27,284									
		חלק התאגיד	100%									
		שטח (מ"ר)	11,120									
	2020	אזור	טורונטו, קנדה	56,165	3,050	2,910	5.6%	5.6%	91%	24.1	(2,385)	לפי שיטת ה-Direct capitalization תוך DCF השוואה ל-
		מטבע הפעילות	דולר קנדי									
		שימוש עיקרי	משרדים									
		עלות באלפי דולר קנדי	27,153									
		חלק התאגיד	100%									
		שטח (מ"ר)	11,120									
	2019	אזור	טורונטו, קנדה	58,475	3,016	2,899	5.3%	5.1%	96%	23.2	934	DCF Discount rate 6.25% Terminal Capitalization rate 5.75% דמי שכירות למ"ר 23.75-25 דולר קנדי ל-SF לשנה. שיעור חידוש חוזים 75%. שיעור עליית חוזים 2.5% בשנה.
		מטבע הפעילות	דולר קנדי									
		שימוש עיקרי	משרדים									
		עלות באלפי ד.קנדי	27,009									
		חלק התאגיד	100%									
		שטח (מ"ר)	11,120									

(1) כולל קרקע סמוכה, שמשמשת כחניון בשווי של כ-5,225 אלפי אירו, של כ-4,065 אלפי אירו ושל כ-4,065 אלפי אירו ליום 31.12.2021, ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019 (בהתאמה). (2) חישוב שיעור תשואה בפועל ושיעור תשואה מתואם לא כולל שווי קרקע צמודה לבניין. (3) חישוב התשואה המותאם מתבסס על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין דיירים שנכנסו במהלך השנה המדווחת ועדכון דמי שכירות, אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים במשך השנה המדווחת. (4) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכיו"ב, ולמעט הכנסת הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.

אדגר 360

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.21				שם הנכס
אדגר 360				מיקום הנכס
רח' השלושה 2 תל אביב-יפו				שטחי הנכס
12/2019	12/2020	12/2021		
כ-61.2	כ-62	כ-62	שטחי משרדים (באלפי מ"ר)	
כ-2	כ-2	כ-2	שטחי מסחר (באלפי מ"ר)	
1,011	1,011	1,011	חניות (יחידות)	
החזקה בנכס ב 100%				מבנה ההחזקה בנכס
100%				חלק החברה האפקטיבי בנכס
דצמבר 2007				תאריך רכישת הנכס
בעלות				פירוט זכויות משפטיות בנכס
הבעלות על הנכס רשומה ע"ש עיריית תל אביב-יפו. לזכות אדגר והבנקים המממנים, נרשמו הערות אזהרה. בסיום הליך הסדר קרקע (פרצלציה), רישום הבעלות על הנכס יעבור לחברה.				מצב רישום זכויות משפטיות
אין				נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד				שיטת הצגה בדוחות הכספיים

ב. נתונים עיקריים

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
1/12/07			מועד רכישה
933,228	954,026	968,147	עלות הרכישה/הקמה והשקעות נוספות לסוף השנה המדווחת (באלפי ש"ח)
5,959	20,798	14,121	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
49,523	(14,528)	170,149	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)
1,110,870	1,117,140	1,301,410	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
94%	82% (1)	89%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל משטחי המשרדים והמסחר
49,928	52,402	56,862	שטחי משרדים ומסחר מושכרים בפועל (מ"ר)
52,031	61,979	74,282	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
96.5	98.6	108.9	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בש"ח)
98.4	101.3	126.6	דמי שכירות ממוצעים למטר (כולל הכנסות נוספות) בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
50,625	59,041	70,539	NOI (באלפי ש"ח) (2)
56,521	58,435	73,992	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
4.6%	5.3%	5.4%	שיעור תשואה בפועל (3)
5.1%	5.2%	5.7%	שיעור תשואה מותאם (3)
32	34	34	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(1) כולל בניין C360 שבנייתו נסתיימה בחודש דצמבר 2019 ומויין לסעיף נדל"ן להשקעה. בתחילת שנת 2020 החל האכלוס בנכס.

(2) החישוב הינו בנטרול הוצאה/הכנסה, בעלי אופי חד פעמי, או שאינם שייכים לתקופה.

(3) חישובי ה-NOI התשואה המותאם מתבססים על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות, כגון: גילום של הכנסות בגין שוכרים שנכנסו או עזבו במהלך השנה המדווחת, עדכון דמי שכירות, אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים לאורך כל השנה המדווחת או שטחים בבניין אדגר C360 שבנייתם הסתיימה בסוף השנה ועדיין לא אוכלסו. לפיכך, התשואה בפועל והתשואה המותאמת נמוכה מן התשואה המייצגת של הנכס לאחר סיום האכלוס של בניין C.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
הכנסות	באלפי ש"ח		
מדמי שכירות- קבועות	55,323	52,708	46,209
הכנסות מ-Brain Embassy בניכוי הוצאות ארנונה ודמי ניהול	7,719	1,894	173
רווח מניהול וחניה	11,240	7,377	5,649
סה"כ הכנסות	74,282	61,979	52,031
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול (*)	3,743	2,938	899
רווח:	70,539	59,041	51,132

(*) עלויות אחזקה בשנת 2021 ובשנת 2020 כוללות עלויות אחזקה בגין אכלוס הנכס אדגר C360 שבנייתו נסתיימה בחודש דצמבר 2019.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר, בשנת 2021	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				ציון תלות מיוחדת
ממשלת ישראל	כ-27%	לא	כן	משרדי ממשלה	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	אין
	כ-8%	לא	לא		1.1.2020 - 31.12.2023 2 שנים	כן (1)	הצמדה למדד המחירים לצרכן	אין	אין
	כ-0.4%	לא	לא		1.7.2018 - 30.6.2033 11 שנים	אין	הצמדה למדד המחירים לצרכן	אין	אין
					10.1.2021 - 9.1.2030 8 שנים	כן (1)	הצמדה למדד המחירים לצרכן	אין	אין

(1) 5 תקופות אופציה להארכה 12 חודשים כל אחת.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (*)

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%) מרכיבים קבועים (ללא מימוש אופציות)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך
64,674	59,601	33,629	29,171	124,266	

(*) ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות מדמי שכירות וחניות באלפי ש"ח, למעט ההכנסות מ-Brain Embassy.

המידע לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן ההנחות שלעיל, אשר אינן בידי החברה.

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, החברה אינה מתכננת השבחות ו/או שינויים מהותיים בנכס זה.

ז. מימון ספציפי - הלוואה המיוחסת לאדגר 360 (A+B)

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מוצג בתחייבויות שוטפות: מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:
11,988	12,288		
178,809	170,819		
198,573		שווי הוגן להלוואה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	
מרס, 2020		תאריך נטילת הלוואה מקורי	
200,000		גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)	
2.4% צמוד מדד		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2021	
בסוף כל רבעון, 3,000 אלפי ש"ח על חשבון הקרן+ריבית. פירעון יתרת הקרן בתשלום אחד (בולט) ליום 31.3.2026 בסך 131,000 אלפי ש"ח.		מועדי פירעון קרן וריבית	
הון עצמי גבוה מ-500 מיליוני ש"ח, והיחס שבין האשראי המובטח בנכס והאשראי מבנק נוסף המובטח בנכס יחדיו, לבין שווי הנכס לא יעלה על 70%.		התניות פיננסיות מרכזיות	
הון החברה כ-1,367.1 מיליוני ש"ח, יחס כל האשראי המובטח (כולל מסגרת אשראי לא מנוצלת) לשווי הנכס כ-38%.		התניות פיננסיות בפועל	
לא		ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
לא		האם מסוג non-recourse	

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס -

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2021
שעבודים	דרגה ראשונה	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת הבנקים המממנים על כל זכויות החברה בנכס.
	דרגה ראשונה	שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ושווה והמחאה על דרך השעבוד לטובת הבנקים המממנים של כל זכויות החברה מכח הסכמים הנוגעים לשטחי החניות בפרוייקט.
		ללא הגבלה בסכום
		ללא הגבלה בסכום

ט. פרטים אודות הערכת השווי (הערכת השווי המלאה צורפה לדוח תקופתי זה).

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)		שנת 2021		שנת 2020		שנת 2019	
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		1,301,410		1,117,140		1,110,870	
זהות מעריך השווי		גרינברג אולפיןר ושות'					
האם המעריך בלתי תלוי?		כן					
האם קיים הסכם שיפוי?		כן					
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019	
מודל הערכת השווי		היוון הכנסות		היוון הכנסות בשילוב גישת ההשוואה.			
מספר חניות שנלקחו בחשבון בחישוב		1,011		1,011		1,011	
שטח מסחרי פנוי בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)		539		1,168		984	
שטח אחסון בר השכרה פנוי שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)		1,398		1,419		1,419	
מחיר מכירה לחניה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח למקום חניה)		בגישת היוון הכנסות		100		100	
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (משרדים, מסחר חנייה)		3 נכסים למשרדים לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 3 נכסים למסחר לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 2 נכסים לחניה		3 נכסים למשרדים לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 3 נכסים למסחר לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 3 נכסים לחניה		4 נכסים למשרדים לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 3 נכסים למסחר לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 3 נכסים לחניה	
הנכסים הרלוונטים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה		<u>מיקום</u>		<u>שם</u>		<u>מיקום</u>	
		יגאל אלון		מגדלי אלון		יגאל אלון	
		מנחם בגין		בית קרדן		מנחם בגין	
		מנחם בגין		מגדל לוינסטין		מנחם בגין	

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%		2021	2020	2019
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב למשרדים, מסחר ואחסנה (מ"ר)	משרדים - 61,995 מסחרי - 1,990 מחסנים - 4,495	משרדים - 61,244 מסחרי - 1,990 מחסנים - 4,495	משרדים - 44,744 מסחרי - 1,766 מחסנים - 4,495
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי	משרדים מושכרים בחלק הישן - 78 ש"ח למ"ר. משרדים מושכרים בתוספת בניין A- ממוצע של כ-95 ש"ח למ"ר. משרדים מושכרים בבניין C ממוצע של כ-104 ש"ח למ"ר. מסחר פנוי לפי 75 ש"ח למ"ר (בהתאם למיקום בבניין). מחסנים פנויים לפי 25 ש"ח למ"ר	משרדים מושכרים בחלק הישן - 76 ש"ח למ"ר. משרדים מושכרים בתוספת בניין A- ממוצע של כ-92 ש"ח למ"ר. משרדים מושכרים בבניין C ממוצע של 89 ש"ח למ"ר. מסחר פנוי לפי 77-122 ש"ח למ"ר מחסנים פנויים לפי 25 ש"ח למ"ר	משרדים מושכרים בחלק הישן - 76 ש"ח למ"ר. משרדים מושכרים בתוספת - ממוצע של כ-91 ש"ח למ"ר מסחר פנוי לפי 75-110 ש"ח למ"ר מחסנים פנויים לפי 25 ש"ח למ"ר
	שיעור היוון/ שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי	משרדים - 6.25%-5.25% (5.25% לחוזים של משרד המשפטים ושגרירות גרמניה). מסחרי - 7.75%-6.75% מחסנים - 8.25%-7.25%	משרדים - 6.75%-6.0% (6.0% לחוזים של משרד המשפטים ושגרירות גרמניה). מסחרי - 7.75% - 7% מחסנים - 8.25%-7.25%	משרדים - 7.25%-6.5% (6.5% לחוזה משרד המשפטים לתקופה של 15 שנה) מסחרי - 7.75% - 7% מחסנים - 8.75%-7.75%
	ניתוחי רגישות לשווי:	שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		
שיעורי היוון	ירידה של 0.5%	110,160	79,390	80,440
	עלייה של 0.5%	(93,020)	(68,190)	(69,030)

3.1.3.11 התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי

(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
ליום			
31.12.2020	31.12.2021		
4,054,711	4,166,866	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 3.1.3.2 לעיל	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
136,126	168,826	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה כפי שמוצג בטבלה בסעיף 3.1.3.6 לעיל	
59,845	73,280	סה"כ שווי קרקעות וזכויות בנייה שסווגו כנדל"ן להשקעה כפי שמוצג בטבלה בסעיף 3.1.3.7 לעיל	
4,250,682	4,408,972	סה"כ	
התאמות			
4,114,556	4,240,146	סעיף נדל"ן להשקעה	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
136,126	168,826	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה	
4.250.682	4.408.972	סה"כ	

3.1.3.12 התאמה לרווחי ה-FFO

חישוב ה-FFO (באלפי ש"ח)			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
172,160	(46,030)	202,245	רווח נקי (הפסד)
			התאמות:
(159,102)	115,154	(189,263)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
9,461	10,384	11,038	פחת והפחותות
2,917	988	2,523	תשלום מבוסס מניות
46,640	1,528	73,761	הוצאות מיסים נדחים ומיסים שאינם מפעילות שוטפת
(3,502)	(1,960)	-	FFO מיוחס לזכויות שאינם מקנות שליטה
15,690	-	1,600	נטרול הפסד מפידיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ח') ועמלות פרעון מוקדם של הלוואות
(7,873)	-	-	נטרול הכנסות אחרות ו- הכנסות/הוצאות בעלי אופי חד-פעמי, נטו
(4,832)	13,142	(41,480)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח והפסד
(100,601)	139,236	(141,821)	סה"כ התאמות
71,559	93,206	60,424	FFO נומינלי לפי הגדרת הרשות
			התאמות נוספות:
3,462	(7,951)	46,793	הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין
75,021	85,255	107,217	FFO ריאלי

(1) FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאים מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים, מכירת נכסים, פחת והפחותות וסוגי רווח נוספים).

3.2. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות, חסמים לכניסה ויציאה מפעילות בתחום

להערכת החברה הגורמים העיקרים להצלחה בתחום השקעה בנכסים מניבים הינם:

- מיקומם של הנכסים המניבים של החברה במרכזי ערים גדולות או בקרבתן.
- פריסה גיאוגרפית על מנת למנוע חשיפה לסיכונים שוק באזור גיאוגרפי מסויים (בארץ ובעולם). החברה פועלת לפריסת נכסיה על פני מספר מדינות (נכון למועד פרסום הדוח - 4 מדינות).
- איכות הנכסים ותחזוקתם ומתן מגוון אפשרויות השכרה לשוכרים בנכס.
- איתנות פיננסית המאפשרת נגישות טובה למערכת הבנקאית ולשוק ההון לצורך מימון ההשקעות.
- שוכרים אסטרטגיים: החברה נותנת עדיפות להתקשרויות בהסכמים עם חברות בינלאומיות גדולות, ציבוריות, או מוסדות פיננסיים הנהנים מאיתנות פיננסית.
- ניהול באמצעות צוות ניהול מקצועי מקומי בכל מדינה.

חסמי הכניסה לפעילות בתחום הינם, להערכת החברה:

- הון עצמי ואיתנות פיננסית- השקעה בנכסי נדל"ן מניב מחייבת הון עצמי או יכולת קבלת מימון מתאים.
- ידע, נסיון, הכרות וקשרי עבודה עם גופים פעילים בתחום הנדל"ן באתרי הפעילות השונים, לצורך איתור עסקאות רכישה ו/או מכירה של נכסים ואיתור שוכרים.
- חסם היציאה העיקרי מפעילות בתחום הינו, להערכת החברה, תנאי שוק הנדל"ן באזורים הרלוונטיים בזמן ההחלטה, אשר עלולים להקשות על מימוש הנכסים במחיר סביר.

3.2.1. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

לשטחי הנדל"ן המניב שבבעלות החברה תחליפים מגוונים, הכוללים שטחי משרדים באזורים בהם ממוקמים בנייני המשרדים שבבעלות החברה, וכן באזורים מרוחקים מהם. השונויות בין מוצרי החברה לתחליפיהם מתבטאות, בין היתר, במיקומו המדויק של הנכס, רמת גימורו ואיכותו, ורמת המחירים הנדרשת עבורו.

3.2.2. מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

רכיב התחרות בפעילות החברה מתבטא בשני תחומים עיקריים: בתחום איתור נכסים לרכישה, בו החברה מתחרה בגורמים אחרים הפעילים באותם שווקים, ובתחום שיווק שטחים להשכרה. הגופים מולם מתחרה החברה הינם בעיקר תאגידים וגופים פרטיים העוסקים ברכישת נכסים מחד, ובעלי נכסים מניבים מאידך. בשל העדר פרטים לעניין בעלות בנכסים בשווקים הרלבנטיים, אין בידי החברה יכולת לציין את שמות מתחריה העיקריים בכל אחד מהשווקים. בנוסף, אין החברה יכולה להעריך את חלקה בשוק (מתוך סך השטחים המיועדים לשימוש מסחרי או משרדי) בשווקים בהם היא פועלת, אך למיטב ידיעת החברה חלק זה אינו מהותי. לעניין התחרות בתחום איתור נכסים, החברה מתמודדת עם התחרות בדרך של העסקת מנהלים מקומיים מקצועיים, יצירת קשרים הדוקים וארוכי טווח עם גורמים חיצוניים בענף, ויכולתה "להשלים עסקאות" באופן יעיל ומהיר תוך שימוש בהון עצמי והמוניטין הקיים לה אל מול תאגידים בנקאיים לצורך השגת מימון.

החברה מתמודדת עם התחרות בתחום שיווק שטחים באמצעים שונים, דוגמת מתן ערך מוסף לשוכרים באמצעות שירותי תקשורת מתקדמים, הניתנים על ידי החברה באמצעות ספקים חיצוניים ובאמצעות חיפוש אחרי פתרונות נוספים וחדשניים, אשר יכולים לתת מענה נרחב יותר לדרישות השוכרים. בשנים האחרונות החברה הרחיבה את מגוון האפשרויות לשכירות, באמצעות הסבת שטחים לחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy, הכוללים גם יחידות להשכרה מיידית לחברות של 15-50 עובדים. באזורים בהם ההיצע גדול החברה מתאימה את גובה דמי השכירות בהתאם לתנאי השוק, על מנת להאריך את חוזי השכירות. להערכת החברה, היתרונות שלה בתנאי תחרות הינם מיקום מרבית הנכסים בערים מרכזיות או בקרבתן, ברמת ניהול ותחזוקה גבוהה של הנכסים, ובמתן ערך מוסף לשוכרים (שירותי תקשורת, חדרי שרתים, חדרי כושר וכו').

4. פעילותה העסקית של החברה

פעילותה העסקית של החברה הינה השקעה בנכסים המיועדים בעיקר להשכרה למשרדים ו/או לשימוש מסחרי בישראל ובחו"ל, תחזוקתם, השכרתם והשבחתם. החברה פועלת מעת לעת לשיפוץ מבנים בבעלותה, בהתאם למצבם, במטרה למקסם תועלת כלכלית הגלומה בהם, וכן לניצול זכויות בנייה במקרקעין הנרכשים על ידה. כמו כן בוחנת החברה מפעם לפעם את כדאיות מימושם של נכסיה. ניהול ואחזקת המבנים: בד"כ מתקשרת החברה בהסכמים עם חברות ניהול חיצוניות לצורך מתן השירותים הנ"ל. בנוסף, בחלק מהבניינים ניתנים לשוכרים שירותים בתחום התקשורת באמצעות ספקים חיצוניים.

5. לקוחות

לקוחות החברה הם שוכרי השטחים במבנים שבבעלות החברה. לחברה מגוון רחב של לקוחות בארץ ובמדינות השונות, מלקוחות פרטיים ועסקיים קטנים ועד לקוחות עסקיים גדולים ומבוססים: משרדי ממשלה, בנקים, חברות ביטוח ואחרים. לחברה אין תלות במי מהשוכרים כאמור.

6. שיווק שטחים להשכרה

שיווק שטחים פנויים בארץ ובחו"ל נעשה בעיקר באמצעות משרדי תיווך. מפעם לפעם נוהגת החברה לפרסם באמצעי מדיה שונים. עמלת התיווך המקובלת הינה בדרך כלל בגובה 1-4 חודשי שכירות, למעט בקנדה בה העמלה הינה פונקציה של גודל השטח ותקופת החוזה שנחתם. במידה ונדרש שיווק של שטחים בהיקף גדול בבניין מסוים, החברה נוהגת לשכור שירותים של משווק, בנוסף למשרדי התיווך. כמו-כן, שטחי ה- Brain Embassy משווקים בעיקר באמצעות אתרי אינטרנט ובסיוע משרדי פרסום ושיווק המתמחים בנושא. להערכת החברה, לא קיימת לה תלות באיזה משרדי התיווך או אמצעי השווק המתוארים לעיל.

7. צבר הזמנות - תקבולים עתידיים מנכסים מניבים

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים				
בהנחת אי-מימוש תקופת אופצית שוכרים				
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים המסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		תקופת הכרה בהכנסה
9.1	13	55,507	רבעון 1	2022
5.8	18	54,312	רבעון 2	
8.3	17	54,136	רבעון 3	
17.0	40	52,586	רבעון 4	
59.6	84	189,772		2023
41.7	79	149,747		2024
41.0	63	124,136		2025
156.7	166	479,639		2026 ואילך
339.2	480	1,159,835		סה"כ

- (1) הכנסות שנלקחו בחשבון בטבלה לעיל הינן הכנסות קבועות בלבד ואינן כוללות הכנסות מרווחים מניהול, חשמל תקשורת וכו'. כמו כן אינו כולל הכנסות מחוזים שמתחדשים כל חודש בחודשו (Brain Embassy).
- (2) הנהלת החברה אינה סוקרת באופן שוטף את ההכנסות הצפויות תחת תרחיש של מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים.

המידע לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן ההנחות שלעיל, אשר התקיימותן אינה בשליטת החברה.

8. רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

כתוצאה מאופי הפעילות של החברה, עיקר הרכוש הקבוע של החברה הינו מקרקעין בארץ ובחו"ל (תחת סעיף נפרד: נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה), המוחזקים על ידי החברה והחברות הבנות במדינות הפעילות השונות. להלן מספרי הנכסים המניבים (לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה).

מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים						
תעשייה			משרדים			שימושים
						מדינה
31 בדצמבר						
2019	2020	2021	2019	2020	2021	
1	1	1	4	4	4	ישראל
-	-	-	23	24	24	קנדה
-	-	-	6	6	7	פולין
-	-	-	3	3	3	בלגיה
1	1	1	36	37	38	סה"כ מספר נכסים מניבים

9. הון אנושי

בקבוצה מועסקים 121 עובדים, לפי הפירוט כדלקמן:

מדינה	מספר עובדים ליום 31.12.2021	מספר עובדים ליום 31.12.2020
ישראל	20	20
פולין	82	77
קנדה	15	15
בלגיה	4	4
סה"כ	121	116

חלק מעובדי החברה מועסקים כשכירים בשכר חודשי וחלקם כנותני שירותים. תנאי ההעסקה של כל העובדים מוסדרים בחוזי העסקה אישיים. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד - מעביד, כלפי עובדיה, מכוסות ע"י הפקדות בפוליסות ביטוח מנהלים שמיות, והפרשות כפי שנדרש לפי הדין החל במדינה בה מועסק העובד.

להלן פירוט אודות המבנה הארגוני של החברה:

	מספר עובדים ליום 31.12.2021	מספר עובדים ליום 31.12.2020
הנהלה בכירה	7	7
כספים	22	22
מזכירות חברה	8	5
שיווק ומכירות	11	12
כללי	73	70
סה"כ	121	116

לפרטים אודות הסכמי הניהול וההעסקה בין החברה ובין נושאי המשרה בה, והענקת אופציות לא רשומות למסחר לנושאי משרה וכן אודות תוכנית מענקים למנהלים בחברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' ובאור 26 ה' לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות תוכנית הענקת אופציות לעובדי החברה, נושאי משרה בכירה ונותני שירותים ראו באור 22 לדוחות הכספיים.

31/12/2020	31/12/2021	
מיליון ש"ח		
(21)	26.9	הון חוזר

לחברה הון חוזר חיובי, בסך כ- 26.9 מיליוני ש"ח. כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסים, לרבות אשראי לזמן קצר, לחברה יש לעיתים גרעון בהון החוזר. להערכת החברה, גרעון זה, כאשר קיים, אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית של החברה היות והבנקים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן על ידם. בנוסף, נכון למועד הדוח, לחברה מסגרות אשראי בנקאיות, שטרם נוצלו, בסך של 315 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 5 ו-6 לפרק ב' להלן.

ככלל החברה אינה נוהגת לאשר אשראי לשוכריה השונים. תקבולי החברה משכירות וניהול מתקבלים בדרך כלל עד כ- 45 יום לאחר מועד החיוב. פיגור מעבר לתקופה זו מטופל בדרך של התראה עד פנייה להליכים משפטיים ובדרך כלל מוסדר באופן מיידי. לנוכח משבר הקורונה, אפשרה החברה למספר שוכרים ספציפיים בקנדה דחייה ופריסה של תשלומי השכירות.

החברה נוהגת, בדרך כלל, לשלם לספקים ולנותני שירותים תוך כ-30 ימים ממועד החיוב. לגבי תשלומים הקשורים בפרוייקטים בבנייה, הכרוכים בהליכי בדיקות ואישורי תשלומים מורכבים יותר, התשלומים מבוצעים בדרך כלל תוך פרק זמן של 2-3 חודשים.

11. מימון

11.1 כללי

פעילות החברה ממומנת באמצעות מקורות המימון העיקריים שלהלן:

1. אגרות חוב;
2. הון עצמי;
3. אשראי לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסים אחרים בארץ ובחו"ל.

אגרות חוב

לפרטים בדבר אגרות החוב שבמחזור ראו באור 16 לדוחות הכספיים ונספח א' לדוח הדירקטוריון.

²⁵ האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

11.2. פרטים לגבי הלוואות לזמן ארוך

להלן פרטים על הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסים:

ישראל					
מועד סיום הלוואה	ריבית משתנה	ריבית קבועה צמודת מדד	יתרת הלוואה (באלפי ש"ח)	שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)	הנכס המשועבד
31.12.2021					
03 /2024	-	1.50%	82,761	184,101	מגדל אדגר (אפעל 35, פתח תקווה)
03 /2026	-	2.40%	183,107	987,576	אדגר 360 (B+A)
12 /2027	-	1.80%	11,189	19,000	השחם, 10 פ"ת
12 /2027	-	1.80%	17,025	30,870	ז'בוטינסקי, איזור התעשייה אופקים
			294,082	1,221,547	סה"כ

אנטוורפן, בלגיה (הלוואות באירו - מוצגות באלפי ש"ח)					
מועד סיום הלוואה	ריבית לאחר קיבוע IRS	ריבית משתנה	יתרת הלוואה (באלפי ש"ח)	שווי נכס (באלפי ש"ח)	הנכס המשועבד
31.12.2021					
09 /2023	1.84%	(1) Euribor + לחודש 1.15%	43,759	121,029	Theater Building
12 /2026	(2) -	- Euribor 12 חודשים 1.45% +	38,491	81,455	Plantin
			82,250	202,484	סה"כ

- (1) לפרטים בדבר עסקאות לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה ראו באור 8 לדוחות הכספיים.
- (2) לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2022, נעשתה עסקת IRS לקיבוע הריבית המשתנה בשיעור של 0.47% כך שסך שיעור הריבית השנתית הינו 1.92%.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

וורשה, פולין (הלוואות באירו ובזלוטי מוצגות באלפי ש"ח)					
מועד סיום הלוואה	ריבית לאחר קיבוע IRS	ריבית משתנה (1)	יתרת ההלוואה (באלפי ש"ח)	שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)	הנכס המשועבד
31.12.2021					
12 /2023	4.67%	2.05% + Wibor לחודש	19,066	47,452	(2) BMW
09 /2024	2.88%	2.59% + Euribor לחודש	54,428	93,629	Adgar Wave
09 /2024	2.75%	2.30% + Euribor לחודש	35,070	73,918	Adgar Plaza One
09 /2024	2.75%	2.30% + Euribor לחודש	21,144	61,054	Adgar Bit
09 /2025	2.84%	2.05% + Euribor לחודש	145,736	219,621	Plaza
12 /2025	3.03%	2.25% + Euribor לחודש	98,336	311,397	Adgar Park West
12 /2025	4.59%	2.15% + Wibor לחודש	16,698		(2) Adgar Park West
12/2026	2.99%	2.50% + Euribor לחודש	15,935	36,142	Adgar PDT Wola
			406,413	843,213	סה"כ

(1) לפרטים בדבר עסקאות לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

(2) הלוואה במטבע זלוטי פולני.

קנדה (הלוואות בדולר קנדי – מוצגות באלפי ש"ח)				
מועד סיום הלוואה	ריבית קבועה	יתרת ההלוואה (באלפי ש"ח)	שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)	הנכס המשועבד
31.12.2021				
(1) 01 /2022	2.90%	6,927	28,307	Eglinton110
(2) 02 /2022	3.95%	16,853	50,460	365 Bay
(2) 02 /2022	3.45%	20,766	146,459	173 Dufferin
(3) 02 /2022	3.60%	13,973	21,395	259 Portage
02 /2023	3.69%	23,960	49,568	111 Gordon
05 /2023	3.89%	29,294	56,797	1 Richmond
06 /2023	4.72%	43,428	84,093	800 Bay
07 /2023	2.17%	20,074	91,943	350 Burnhamthorpe
12 /2023	3.94%	20,878	50,484	170 University
06 /2024	4.13%	61,341	112,485	Bloor 120
07 /2024	4.31%	29,446	65,811	55 York
09 /2024	3.45%	6,728	17,390	161 liberty
04 /2025	3.33%	25,676	39,518	75 Eglinton
08 /2025	3.64%	19,341	41,361	40 Eglinton
11 /2025	3.64%	18,291	51,292	40 Holly
11 /2025	3.59%	47,981	97,355	300-306 Town Center
12 /2026	3.85%	15,160	32,899	9050 Younge
09 /2027	3.79%	35,320	72,405	2 Fraser
04 /2028	3.79%	22,607	42,143	1881 Yonge
04 /2028	3.43%	22,155	40,996	1867 Yonge
06 /2029	3.01%	8,516	36,283	2 Atlantic
03 /2030	2.91%	63,406	110,031	1270-1300 Central Park Way
12 /2030	2.90%	59,090	100,613	2001&2005 Sheppard
		631,211	1,440,088	סה"כ

(1) בחודש פברואר 2022, התקבלה אורכה לשנה באותם תנאים.

(2) ההלוואות הוארכו במספר חודשים עד לסיום התהליך לחידושן.

(3) בחודש ינואר 2022, הוארכה ההלוואה עד לחודש ינואר 2024 בריבית שנתית קבועה בשיעור 3.85%.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

11.3. אמות מידה להסכמי הלוואות וקבלת אשראי מהותיים

11.3.1. אגרות חוב מהותיות

אגרות החוב סדרות ט', י'-יא' הינן מהותיות לחברה. להלן פירוט לאמות המידה הנדרשות והעמידה בהן. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון.

אגרות החוב סדרות ט', י'-יא'				
נושא אמת המידה	אמות מידה לסנקציית ריבית	אמות מידה לפירעון מלא	בפועל 31.12.2021	בפועל 31.12.2020
סך ההון	לא יפחת מ- 650 מ' ש"ח, 730 מ' ש"ח ו- 875 מ' ש"ח, בסדרות ט' - יא', בהתאמה.	לא יפחת לתקופה של 2 רבעונים רצופים מ- 535 מ' ש"ח, 630 מ' ש"ח ו- 780 מ' ש"ח, בסדרות ט' - יא', בהתאמה.	כ-1,367.1 מיליון ש"ח	כ-1,254.6 מיליון ש"ח
יחס הון למאזן בניכוי מזומנים ופקדונות	לא יפחת מ- 20%, 22% ו- 23%, בסדרות ט' - יא', בהתאמה.	לא יפחת מ- 17%, 19% ו- 20%, בסדרות ט' - יא', בהתאמה.	כ-29.7%	כ-28.9%
יחס חוב מאוחד נטו ל- NOI מותאם	לא יעלה על 15.	לא יעלה, במשך שני רבעונים רצופים, על 19 בסדרה ט' ועל 18 בסדרות י' ו-יא'.	כ-10.4	כ-11.6
דירוג אגרות החוב	לא יפחת מ- Baa1 בסדרה ט' ולא יפחת מ- A3 בסדרות י' ו-יא'.	לא יפחת מ- Baa3	A2 (אופק יציב)	A3 (אופק חיובי)
חוב מאוחד נטו ל- CAP (חוב מאוחד נטו + הון) (1)	לא יעלה על 78%, 76% ו- 75%, בסדרות ט' - יא' בהתאמה.		כ-67.3%	כ-69.1%
הון לאחר החלוקה (1)	לא יפחת מ- 600 מ' ש"ח, 800 מ' ש"ח ו- 930 מ' ש"ח, בסדרות ט' - יא', בהתאמה.		כ-1,352 מיליון ש"ח	כ-1,242.8 מיליון ש"ח
דיבידנד בשנה קלנדרית	הדיבידנד בכל שנה קלנדרית, בתקופת הסדרה, לא יעלה על הסך הכולל של ה- FFO הריאלי השנתי והתמורה ממימוש נכסים העולה על עלות רכישתם.		בשנת 2021 חולק 50.4 מיליוני ש"ח דיבידנד. לאחר תאריך המאזן בחודש מרס 2022 הוכרז דיבידנד נוסף בסך של 15.1 מיליוני ש"ח.	בשנת 2020 חולק 41.3 מיליוני ש"ח דיבידנד. לאחר תאריך המאזן בחודש מרס 2021 הוכרז דיבידנד נוסף בסך של 11.8 מיליוני ש"ח.

(1) כולל הכרזת דיבידנד לאחר תאריך המאזן.

11.3.2. אמות מידה והעמידה בהן ביחס לאשראי שניתן לכלל הנכסים בפולין (אחריות צולבת) (למעט הנכסים: BMW, PDT Wola):

נושא אמת המידה	אמות המידה	בפועל 31.12.2021	בפועל 31.12.2020
ממוצע משוקלל של אורך החוזים (WALT)	לא יפחת מ- 18 חודשים	כ-54.1	כ-54.2
יחס בין יתרה בלתי מסולקת לכלל ההלוואות לבין שווי נכסים (LTV)	לא יעלה על 60% בשנת 2019 (ויפחת ב 1% בכל שנה עד 2025). קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים עד לפירעון חלקי. בשיעור מעל 65%, פירעון חלקי מיידי ללא תקופת ריפוי, עד לעמידה מחודשת באמת המידה..	כ-50%	כ-52%
שיעור תפוסה ממוצע בכל הנכסים (כולל חוזים בינחברתיים)	לא יפחת מ- 70%. קיימת תקופת ריפוי של 12 חודשים.	כ-83%	כ-84.6%
יחס הכיסוי ב-12 חודשים האחרונים (על בסיס חוזים שנחתמו) (DSCR)	לא יפחת מ- 1.25. קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים עד לפירעון חלקי. ביחס הנמוך מ- 1.1 פירעון חלקי מיידי ללא תקופת ריפוי. במקרה שלא יבוצע פירעון חלקי, עד לעמידה מחודשת באמת המידה, המלווה רשאי לדרוש פירעון מלא.	כ-1.55	כ-1.52
יחס הכיסוי ב-6 חודשים הקרובים (על בסיס חוזים שנחתמו) (DSCR)		כ-1.47	כ-1.74

11.4. התחייבויות נוספות כלפי מוסדות פיננסים בארץ ובח"ל

במסגרת אשראי שמקבלות החברה וחברות בנות בחו"ל, לעיתים הן מתחייבות לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות בין היתר: יחס הון למאזן, יחסי חוב ויחסים פיננסים אחרים. לפירוט אמות מידה פיננסיות, ראו באור 17'ג' לדוחות הכספיים.

11.5. מסגרות אשראי ותנאיהן

לחברה מסגרות אשראי כנגד שעבוד ראשון על המקרקעין שמרביתן מנוצלות בהלוואות לזמן ארוך. בנוסף, לחברה מסגרת אשראי, שטרם נוצלה, בסך כ- 315 מיליון ש"ח.

11.6. אשראי בריבית משתנה

לחברה הלוואות בנקאיות בריבית משתנה בפולין ובלגיה והלוואה אחת בקנדה. בגין ההלוואות בפולין ובבלגיה נעשו עסקאות IRS לקיבוע שיעור הריבית המשתנה עד תום מועד ההלוואה (לשיעור הריבית המקובעת ראו סעיף 11.2 לעיל). להלן פירוט ההלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה להן לא בוצעו עסקאות קיבוע ריבית:

יתרה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	מנגנון קביעת הריבית	שיעור הריבית ליום 31.12.2021	שיעור הריבית סמוך למועד הדוח התקופתי
הלוואות לזמן ארוך			
20,765	פריים קנדי + 1.0%	3.45%	3.70%
38,491	אירובור (עם רצפה 0) + 1.45%	1.45%	1.92% (1)

(1) לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2022 נעשתה עסקת IRS לקיבוע הריבית המשתנה בשיעור של 0.47% כך ששך שיעור הריבית השנתית הינו 1.92%.

11.7. דירוג אשראי

בחודש ספטמבר 2021, העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ט'-יא') מדירוג A3 עם אופק חיובי לדירוג A2 עם אופק יציב. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראו באור 16 לדוחות הכספיים ונספח א' לדוח הדירקטוריון.

12. מיסוי

לעניין הוראות מיסוי החלות על החברה ועל חברות מאוחדות, ראו באור 24 לדוחות הכספיים.

13. הליכים משפטיים

כנגד חברות הקבוצה (החברה והחברות הבנות שלה) קיימים מספר הליכים משפטיים, במסגרת מהלך העסקים הרגיל. להערכת הנהלת הקבוצה, הסכומים אליהם חשופה הקבוצה בגין תביעות אלו אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה. להערכת הנהלת הקבוצה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספיקות לכיסוי נזק אפשרי שייגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

14. יעדים ואסטרטגיה עסקית

יעדיה של החברה הינם המשך השקעה בנכסי נדל"ן מניבים והשבחתם (לרבות בדרך של שיפוצים מקיפים), תוך ניצול זכויות בנייה נוספות על מנת להגדיל את רווחיה ואת תזרים המזומנים מהנכסים המניבים. במקביל, החברה בוחנת מעת לעת את כדאיות מימוש נכסים בהתאם לתנאי השוק, לרבות באמצעות מכירת חלק מהזכויות בנכסים על-ידי הכנסת משקיעים, תוך המשך מתן שירותי תפעול ותחזוקה. לאורך שנות פעילותה החברה התמקדה בנכסים מניבים המשמשים בעיקר למשרדים, בכוונת החברה להמשיך ולהעמיק את השקעותיה בתחום פעילות זה, אך אינה שוללת ביצוע השקעות גם בנכסים מניבים לשימושים אחרים. לפרטים בדבר אסטרטגיית ההשקעה של החברה, ראו סעיף פרופיל החברה, בפרק ב' לדוח זה להלן.

15. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה להמשיך לפעול תוך מתן דגש על השקעה ופיתוח הנכסים הקיימים והגדלת התזרים השוטף, כמו כן, בכוונתה לנצל זכויות בנייה, המהוות נטל מימוני על החברה, להקמת פרויקטים שלצד השבחתם יגדילו את תזרים המזומנים התפעולי של החברה. במקביל בוחנת החברה מפעם לפעם מימוש נכסים, בעיקר כשמדובר בנכסים אשר אינם עולים בקנה אחד עם האסטרטגיה של החברה.

המידע המובא לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, וככזה, אינו ודאי, ועלול שלא להתממש, כולו או חלקו. המידע הצופה פני עתיד מבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך הדוח, וכולל הערכות של החברה, הנחות עבודה או כוונות שלה, נכון לתאריך הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

16. גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד

מדיניות החברה הינה לבצע הערכות שווי לנכסיה על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, אחת לשנה, בדרך כלל במסגרת הדוח התקופתי. בנוסף, כאשר מתגלים סימנים לשינויים מהותיים בשווי הנכסים, החברה פועלת לביצוע הערכות שווי לנכסים כאמור באותו מועד. בתקופת הדוח, בוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, הערכות שווי לכל נכסי החברה. לחברה מעריך שווי מהותי מאוד, אשר ביצע עבודה את הערכת השווי לנכס החברה, אדגר 360, ברחוב השלושה 2 בתל-אביב. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, השווי שנקבע לנכס אדגר 360 מהווה כ-26.4% מסך נכסי החברה בדוח הכספי המאוחד לאותו מועד, ועל כן עונה להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" כפי שפורסמה על-ידי הרשות לניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 (עמדת הסגל המשפטית 105-30). מעריך השווי, מר גנאדי רפפורט: מר רפפורט הינו שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 2010, בעל תואר שני במינהל עסקים ותואר ראשון בכלכלה ומינהל. מר רפפורט מכהן כשותף במשרד שמאות המקרקעין גרינברג אולפין ושות' וכן חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

החברה העניקה למר רפפורט כתב שיפוי בהתאם לגובה המגבלה שנבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מחודש יולי 2015. שכר טרחתו של מר רפפורט לא הותנה בתוצאות הערכת השווי ו/או בתוצאות ביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר רפפורט בשל ניסיונו רב השנים ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל אשר לדעת החברה מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של הנכס. בנוסף החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות בין מר רפפורט לחברה ולהיפך שכן למיטב ידיעת החברה אף אחת מהחזקות המצוינות, בנושא זה, בעמדת הסגל המשפטית אינה מתקיימת.

17. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

לפרטים בדבר מגזרי הפעילות הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה ראו באור 4 לדוחות הכספיים.

גורמי סיכון מאקרו כלכליים:

לפרטים בנושא חשיפה לסיכונים אלו, ראו באור 19 לדוחות הכספיים.	- סיכוני ריבית - שינויים בשערי חליפין - מדד המחירים לצרכן
--	---

מיתון כלכלי - עלול להביא לירידה בביקושים וכתוצאה מכך לירידת מחירי השכירות וגידול בהוצאות האחזקה. כמו כן, במצב של האטה כלכלית קיים קושי גדול יותר לאכלס שטחים פנויים אשר עלול להשפיע לרעה על שווי הנכסים.

סיכוני טבע וטרור וסיכונים אחרים שאינם מבוטחים - חלק מנכסי החברה אינם מכוסים באופן מלא כנגד סיכוני טרור, אסונות טבע וסיכונים אחרים. היעדר הביטוח נובע בעיקר משיקולי כדאיות (רמת סבירות נמוכה לסיכונים מסויימים באתרים שונים, כגון סיכוני טרור וכו'), וכן מנורמות הביטוח המקובלות במדינות הפעילות השונות לגבי סיכוני ביטוח מסויימים.

גורמי סיכון ענפיים:

משבר בענף הנדל"ן בארץ ובח"ל - עלול להביא לירידה בביקושים וכתוצאה מכך לירידת מחירי השכירות. כמו כן, במצב של האטה כלכלית קיים קושי גדול יותר לאכלס שטחים פנויים. בנוסף לפגיעה בדמי השכירות, האטה כלכלית ופגיעה בענף הנדל"ן, עלול לפגוע באופן מהותי בשווי הנכסים המניבים וכתוצאה מכך לפגיעה מהותית בתוצאות הכספיות של החברה. כדי לצמצם חשיפה לסיכוני שוק באיזור גיאוגרפי מסויים, הנהלת החברה פועלת לפריסת הנכסים על פני מספר מדינות.

עודפי היצע של שטחי השכרה - היצע גדול של שטחי משרדים להשכרה, באחת או יותר מהמדינות בהן פועלת החברה, יכול להביא לקשיים בשיווק נכסי הנדל"ן של החברה לשוכרים, לירידה בשווי הנכסים ולירידה בדמי השכירות המשולמים בגינם.

עלייה בעלויות גיוס ההון - לחברה תלות בשוק ההון ובמערכת הבנקאית לצורך גיוס חוב. משבר בשוק ההון ושינויים רגולטורים במערכת הבנקאית, המשפיעים על היקף מקורות האשראי שמעמידה המערכת הכלכלית עלולים להשפיע על אפשרות החברה לקבל מימון לצורך המשך פעילותה.

עלייה בתשומות הבנייה - עלולה להביא לעלייה בעלות הבניה של פרויקטים בהקמה.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

הסיכון	טיב הסיכון	מידת השפעת הסיכון על החברה
מיתון כלכלי עולמי	מאקרו	גבוהה
שינויים בשיעורי ריבית ההיוון	מאקרו	גבוהה
שינויים בשערי חליפין	מאקרו	בינונית
שינויים במדד המחירים לצרכן	מאקרו	בינונית
שינויים בשיעורי הריבית לזמן קצר	מאקרו	נמוכה
משבר בענף הנדל"ן המניב	ענף	גבוהה
עודפי היצע של שטחי השכרה	ענף	גבוהה
עלייה בעלויות גיוס ההון	ענף	גבוהה
סיכונים טבע וטרור וסיכונים אחרים שאינם מבוטחים	ענף	בינונית
עלייה בתשומות הבנייה	ענף	בינונית

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על תחום הפעילות מבוססת על הערכות, ויתכן כי בפועל מידת השפעתם תהיה שונה.

רועי גדיש

מנהל כללי

דורון שנידמן

יו"ר הדירקטוריון

14 במרס, 2022



INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31
בדצמבר, 2021

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המאוחדות שלה בשנת 2021 (להלן: "החברה", "תקופת הדוח" ו-"דוח הדירקטוריון", בהתאמה).

דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

פרופיל החברה

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, הינה חברה ציבורית, העוסקת באופן ישיר ובאמצעות חברות בנות, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים הממוקמים בערי מטרופולין גדולות ברחבי העולם וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה.

עיקר נכסי החברה מרוכזים בערים: תל אביב, טורונטו, ורשה ואנטוורפן בשימוש עיקרי של משרדים.

בשנים האחרונות, לאור השינוי במגמות השוק, בדרישה לשטחי משרדים, החליטה הנהלת החברה להקים ולפתח זרוע ניהול לחללי עבודה משותפים תחת המותג Brain Embassy, וזאת בכדי להגדיל את מגוון האפשרויות להשכרת שטחים באמצעות הסבת שטחים להשכרה לחללי עבודה משותפים עם אפשרות השכרה לתקופות קצרות.

לאור ההצלחה בשיווק השטחים לצרכי דאטה סנטר, בנכס החברה בראש העין, בחוזים ארוכי טווח, בכוונת החברה, לייעד שטחים נוספים לפעילות זו גם בפרויקט ברחוב אפעל 33 בפתח תקווה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בבעלות החברה ובניהולה 39 נכסים מניבים, הכוללים שטח להשכרה של כ-543 אלפי מ"ר, מתוכם בבעלות החברה כ-406 אלפי מ"ר. כ-26 אלפי מ"ר הינם תחת המותג Brain Embassy. למועד הדוח, כלל השטחים של החברה, מושכרים בשיעור תפוסה ממוצע של כ-89%.

אסטרטגיה



בחירת שוק

התמקדות בערי מטרופולין מרכזיות בשווקים הנהנים מצמיחה כלכלית לאורך זמן.

רכישת נכסים

בקרבה לצירי תחבורה מרכזיים, מעוגני שוכרים איכותיים בחוזים ארוכי טווח שישמרו על שיעורי תפוסה גבוהים ושיעור שכירות יציבה גם בעת שינוי במחזורים הכלכליים.

הקמת מערך ניהול אקטיבי

צוות ניהול מקצועי מקומי בכל מדינה לניהול הנכסים לרבות ההשכרה, השבחה, פיתוח וניצול הזכויות הטמונות בנכסים.

חדשנות

מעקב צמוד אחר התפתחות מגמות ושינויים בשוק. מתן פתרונות שכירות מגוונים (Brain Embassy) וערך מוסף לדיירים (דאטה סנטר בנכסים).

תזמון החלטות ההשקעה

לתזמן מימושים או לנצל הזדמנויות נוספות להשקעה לצורך מיקסום הערך בתיק הנכסים.

שמירה על איכות הסביבה

השקעת מאמצים להתאמת הבניינים לתקן ה"ירוק" בכל מדינה, על מנת שהבניינים שלנו יפעלו באופן יעיל וימזערו את השפעתם על הסביבה.

1. ניתוח הפעילות והסביבה העסקית

החברה פועלת ב-4 שווקים מרכזיים בהם רכשה ופיתחה לאורך השנים תיקי נכסים: ישראל, קנדה, פולין ובלגיה.

לצורך ניתוח פעילות החברה והבנת מערך הסיכונים העסקיים והפיננסים הטמונים בפעילותה, מצאה החברה לנכון לנתח את פעילותה בהתאם לפיזור הגאוגרפי של תיקי הנכסים שלה.



נכון ליום 31 בדצמבר 2021					
מדינה	ישראל	קנדה	פולין	בלגיה	סה"כ
מיקוד תיק נכסים	בעיקר תל-אביב	בעיקר טורונטו	ורשה	אנטוורפן	
מספר נכסים (1)	5	24	7	3	39
מספר נכסים בהקמה	1	-	1	-	2
סך שטח מנוהל (באלפי מ"ר)	110	290	116	27	543
חלק אדגר (באלפי מ"ר)	97	166	116	27	406
שיעור תפוסה (לפי חוזים חתומים)	96%	91%	82%	86%	89%
סך שווי נכסי נקי (במיליוני ש"ח)	1,477	876	521	130	3,004
שיעור מסך שווי נכסי נקי	49%	29%	18%	4%	100%
מספר שוכרים (2)	51	326	75	17	469

(1) נכס מניב יכול לכלול גם מתחם הכולל מספר בניינים. מספר הבניינים הכולל הינו 52 (לא כולל נכסים בהקמה).

(2) לא כולל דיירי Brain Embassy.

1.1 משבר הקורונה והשפעתו העסקית על פעילות החברה

הסביבה העסקית של שנת 2021 הושפעה מהמשך התפרצות נגיף הקורונה, על סוגיו השונים, והתפשטותו למרבית מדינות העולם. במטרה לבלום את התפשטות, נקטו המדינות השונות, צעדי ההתגוננות כגון: הגבלת מעברים בין המדינות, צמצום התקהלויות, אמצעי בידוד והגבלות משמעותיות על הפעלת עסקים, לרבות סגירת מרכזי מסחר ובילוי והגבלת כמות העובדים שיכולים להגיע למקום התעסוקה. הגבלות אלו גרמו לצמצום הפעילות העסקית בארץ ובעולם.

סך ההשפעה על הכנסות החברה בגין ההגבלות הנובעות מהתפרצות נגיף הקורונה, בשנת 2021, הינה קיטון בהכנסות בסך של כ-4.1 מיליוני ש"ח. (כ-1.5% בלבד מההכנסה השנתית מהשכרת נכסים). לפרטים נוספים בפירוט לפי מדינות בהן פועלת החברה ראו סעיף 2.2.2 לפרק א'.

1.2. ישראל

תיק הנכסים בישראל כולל את מתחם אדגר 360 בתל אביב ו-4 נכסים נוספים מעוגני שוכרים כגון מוסדות ממשלתיים ושגרירויות, חברות ביטוח ופיננסים, ו-Data Centers, למשך תקופות שכירות ארוכות.

לסקירה על כלכלת ישראל, ראו סעיף 2.2.6 לפרק א'.

מספר עובדות על פעילות החברה בישראל:

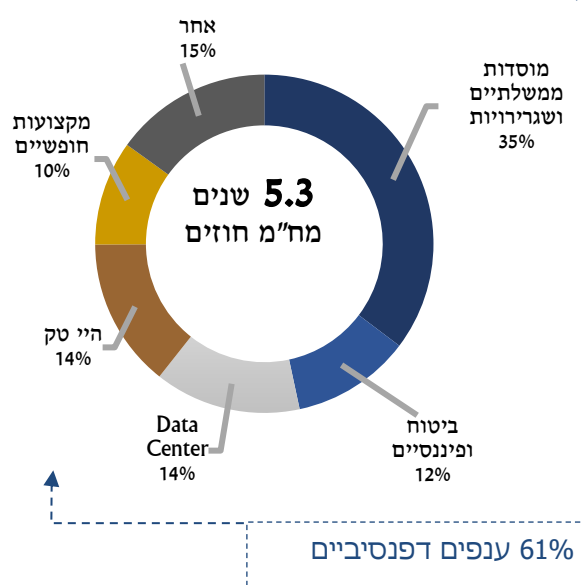
- שיעור התפוסה ליום 31.12.2021 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-96%.
- כ-79% מה-NOI בתיק נובע ממתחם אדגר 360.
- תקופת השכירות הממוצעת במתחמי החברה בישראל הינה כ-5.3 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים המהווים כ-5% מסך השטחים בישראל).
- כ-61% מהכנסות התיק מקורן בשוכרים דפנסיביים כגון: משרדי ממשלה, שגרירויות, ביטוח ופיננסים ו-Data Centers.

מתוך תמהיל השוכרים הדפנסיביים

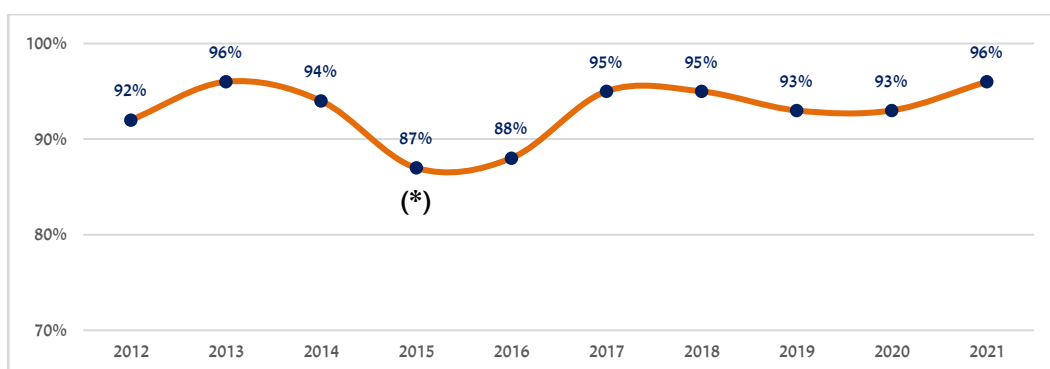
מח"מ שכירות ממוצע	% מהכנסות השכירות	
4.8	27%	משרדי ממשלת ישראל
7.9 (**)	8%	שגרירויות אירופאיות
2.9 (*)	8%	איי.די.איי. ביטוח ומימון ישיר
12.8	14%	Data Center

(*) חברות אחיות בשליטת בעל השליטה בחברה.
(**) שגרירות גרמניה, פינלנד ושוודיה.

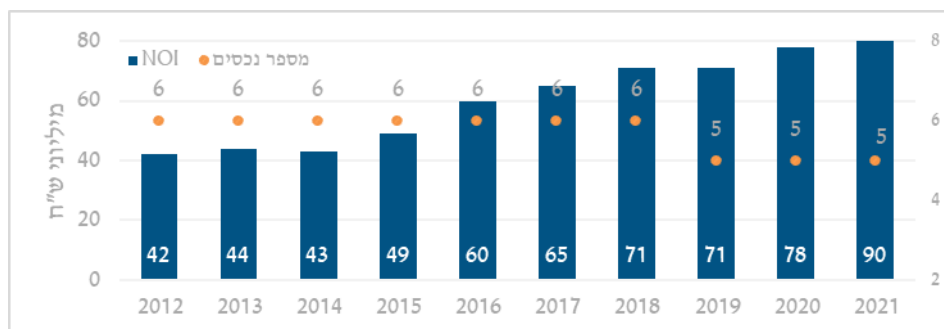
חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים



שיעורי תפוסה בישראל (לפי חוזים חתומים) על פני השנים (ליום 31.12):



(*) תחילת אכלוס של פרויקט אדגר 360 A בשיעור של כ-68%, הורידה את שיעור התפוסה הממוצע בתיק לאותה שנה.

התפתחות ה- NOI בישראל:ניתוח ה- NOI מנכסים זהים בישראל:

2020	2021	שינוי	
אלפי ש"ח			
78,687	89,673	14%	NOI מנכסים זהים
(240)	-		הקלות שניתנו בשל משבר הקורונה (Covid-19)
78,447	89,673	14.3%	סך ה- NOI מתיק הנכסים

ה- NOI לשנת 2021 הסתכם לסך של כ- 89.7 מיליוני ש"ח המהווה גידול של כ-14.3% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר בגין עלייה בהכנסות בנכס אדגר 360 בתל-אביב.

סטטוס פרויקטים בהקמה ובאכלוסאדגר C360

נכון לתאריך פרסום הדוח, הנכס שווק בשיעור של כ-99%. ההכנסות בתקופת הדוח כוללות הכנסות שכירות משגרירות גרמניה בגין שטח של כ-5,169 מ"ר החל מחודש יוני 2021 ודמי ניהול מלאים (בגין מלוא השטח המושכר על ידי שגרירות גרמניה בהיקף של כ-5,169 מ"ר) החל מיום 1 באוקטובר 2021, המועד בו שגרירות גרמניה קיבלה חזקה על המושכר. לנוכח העיכוב באכלוס כתוצאה מעיכוב בסיום עבודות ההתאמה, אשר להערכת החברה, הינו באחריותה של שגרירות גרמניה, החברה בוחנת את צעדיה בגין השלכות העיכוב כאמור. כפי שנמסר לחברה, לשגרירות גרמניה מצידה יש טענות כלפי החברה, לגבי העיכוב, שברובן נדחו על ידי החברה. לעניין התקדמות האכלוס בשטחי ה-Brain Embassy, ראו סעיף 1.6 (חללי עבודה משותפים) להלן.

אפעל 33

לקראת סוף שנת 2019, החלה החברה בעבודות הדיפון והחפירה להקמת חניון תת קרקעי כתשתית לפרויקט משרדים עתידי של כ-65 אלפי מ"ר. העלות הכוללת של החניון התת קרקעי מוערכת בסך של כ-110 מיליוני ש"ח (לא כולל הקמת הדאטה סנטר), מתוכם עד לתאריך המאזן, השקיעה החברה סך של כ-38 מיליוני ש"ח. לאור הצלחת החברה בהקמת הדאטה סנטר בנכס בראש העין והביקוש הגבוה בשוק, בכוונת החברה, להסב קומת מרתף אחת לצרכי דאטה סנטר.

בנוסף, הגישה החברה תוכנית לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז מרכז, להקמת מבנה בשטח של כ-65 אלפי מ"ר ברח' אפעל 33 בפתח תקווה. ביום 18 בנובמבר 2021, החליטה הוועדה לתת תוקף לתוכנית בכפוף להערות טכניות ומשפטיות לא מהותיות.

עם השלמת התהליך וקבלת הזכויות, החברה תבחן את צעדיה הבאים בקשר עם הפרוייקט האמור.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, לרבות בדבר השלמת הקמת ואכלוס נכסים קיימים ופרויקטים שבהקמה וכן בדבר מועד השלמת ההקמה של פרויקטים בהקמה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שערי מטבעות, המצב הכלכלי העולמי, השלכות משבר הקורונה השלמת פיתוח הנכסים ואכלוסם וכן תנאי השכרתם, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בישראל

הלוואות שמשתיימות בשנת	ממוצע מח"מ בשנים	ריבית נקובה (ממוצע)	סוג פירעון	2022	2023	2024	2025	2026	2027	סך החוב	שווי בטוחה	LTV
	צמוד מדד			מיליוני ש"ח								
2024	2.09	1.50%	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	3.7	3.7	75.3	-	-	-	82.7	187.9	44.0%
2026	3.43	2.40%		12.3	12.3	12.3	12.3	134	-	183.2	987.6	18.6%
2027	4.79	1.80%		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	20.8	28.3	49.9	56.7%
	3.18	2.1%		17.5	17.5	89.1	13.8	135.5	20.8	294.2	1,225.4	24.0%

כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים של החברה ולהבטחת מקורות תזרימיים גם בעת משבר כלכלי בשווקים, הנהלת החברה הבטיחה מסגרות אשראי בנקאיות בסך כולל של 315 מיליוני ש"ח כנגד שעבוד הנכס אדגר 360. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה נכסים לא משועבדים בישראל בשווי של כ-231 מיליוני ש"ח.

להערכת החברה, גיוון מקורות האשראי הזמינים לחברה ושיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) הישראלי שעומד על כ-17% (כולל הנכסים שאין בגינם חוב) מאפשר לחברה גמישות פיננסית והמשך פיתוח תיק הנכסים הקיים.

בחודש יולי 2021 פרעה החברה בפירעון מוקדם 2 הלוואות בנקאיות כדלקמן:

1. הלוואת בלון בסך של כ-12.3 מיליוני ש"ח בשיעור ריבית שנתית של פריים+2.07%, אשר מועד פירעונה המקורי היה חודש נובמבר 2024.

2. יתרת הלוואה בסך של כ-23.3 מיליוני ש"ח בשיעור ריבית שנתית צמודת מדד של 3.6% ותשלומי קרן שנתיים של כ-4.2 מיליוני ש"ח, אשר מועד סיומה המקורי היה בחודש נובמבר 2026.

בגין הפירעונות המוקדמים כאמור, שילמה החברה עמלות פירעון מוקדם בסך כולל של כ-1.6 מיליון ש"ח.

בנוסף לפירעונות המוקדמים כאמור לעיל, שיפרה החברה את תנאי המימון של 2 הלוואות קיימות (ללא עמלות פירעון) כדלקמן:

1. בגין יתרת הלוואה בסך של כ-187.4 מיליוני ש"ח, במח"מ של 3.8 שנים, הופחת שיעור הריבית השנתית (צמודת מדד) ב-0.75%, משיעור של 3.15% ל-2.40%.

2. בגין יתרת הלוואה בסך של כ-83.8 מיליוני ש"ח, במח"מ של 2.5 שנים, הופחת שיעור הריבית השנתית (צמודת מדד) ב-1%, משיעור של 2.5% ל-1.5%.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, לרבות בדבר גיוון מקורות האשראי הזמינים לחברה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שערי מטבעות, המצב הכלכלי העולמי, השלכות משבר הקורונה השלמת פיתוח הנכסים ואכלוסם וכן תנאי השכרתם, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

1.3. קנדה - (GTA) Great Toronto Area

תיק הנכסים בקנדה מרוכז בפרובינציית אונטריו (למעט, נכס לא מהותי באזור וויניפג) וכולל 24 מתחמי משרדים מעוגני שוכרים, באיכות גבוהה ובחוזים ארוכי טווח, הפעילים בתחומים יציבים, כגון: מוסדות ממשלתיים, ביטוח ופיננסים ושירותי בריאות. כ-67% מהנכסים ממוקמים במרכז העיר טורונטו וכ-33% ממוקמים בפרברי טורונטו בסמוך לצירי תחבורה ראשיים. הנכסים מרוכזים במקבצים במטרה ליעל את ניהולם ולאפשר ניווד של שוכרים במידת הצורך.

לסקירה על כלכלת קנדה ראו סעיף 2.2.9 לפרק א'.

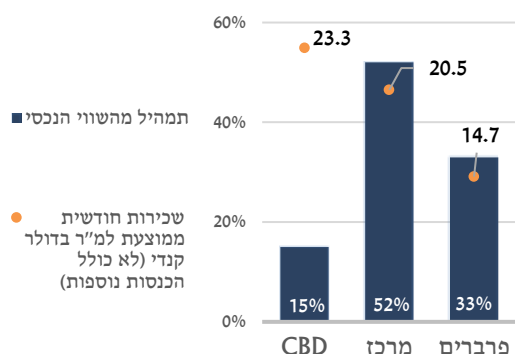
מספר דגשים כלכליים על מטרופולין טורונטו:

- מעל 7 מיליון תושבים, העיר הרביעית בגודלה בצפון אמריקה המהווה את מרכז העסקים ה-2 בגודלו באמריקה הצפונית וה-9 בעולם.
- כלכלת העיר מהווה כ-20% מהתמ"ג הקנדי.
- כ-100,000 איש מהגרים אליה מידי שנה.
- כ-38% מהעסקים הפועלים בקנדה בחרו להקים את מטותיהם בעיר.
- בורסת טורונטו היא השלישית בגודלה לפי שווי והשנייה בגודלה לפי נפח בצפון אמריקה.
- העיר מרכזת את תעשיית ההיי טק השלישית בגודלה ותעשיית המזון השנייה בגודלה בצפון אמריקה. כ-80% מחברות ההייטק המובילות בקנדה פועלות בטורונטו.
- לטורונטו מתקני תחבורה אוויריים, כבישים ורשת רכבות יוצאי דופן, כולל מערכת התחבורה הציבורית השנייה בגודלה בצפון אמריקה.

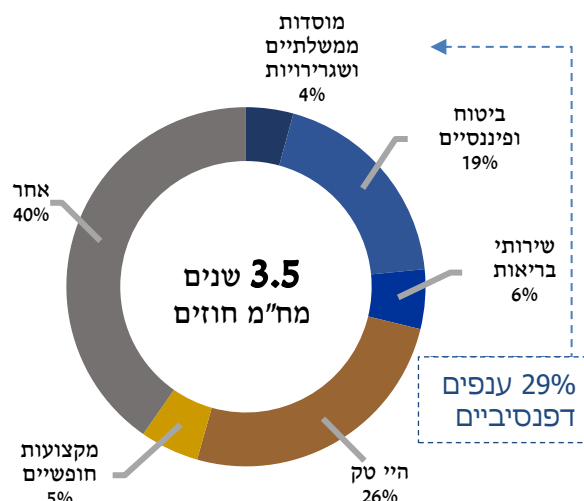
מספר דגשים על פעילות אדגר בטורונטו:

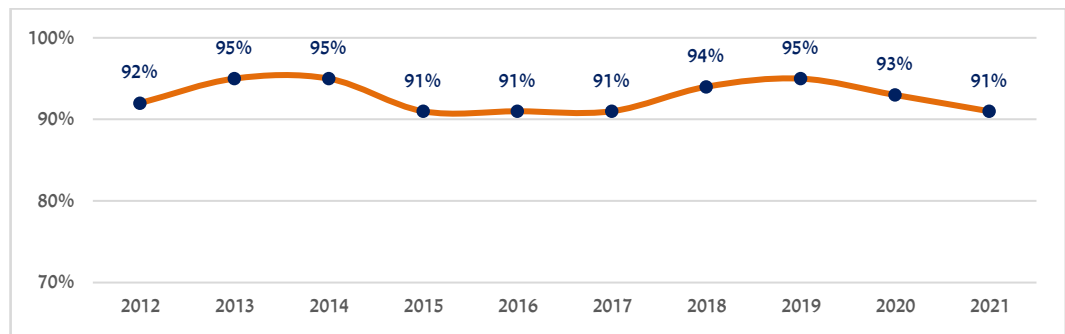
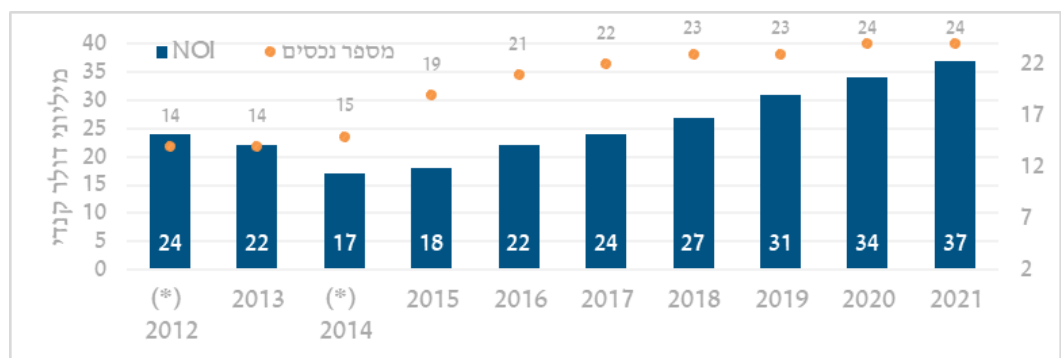
- שיעור תפוסה ליום ה-31.12.2021 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-91%.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-3.5 שנים.
- כ-29% מההכנסות מקורן בשוכרים דפנסיביים כגון: גופי ממשלה, ביטוח ופיננסים, חברות פארמה ושירותי בריאות.
- מרבית הנכסים מוחזקים בבעלות משותפות עם קרנות פנסיה קנדיות ומנוהלים על ידי החברה.
- תיק הנכסים מפוזר עם למעלה מ-300 שוכרים בתמהיל ענפי נרחב.

שיוך אזורי של שווי הנכסים ב-GTA:



חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים



שיעורי תפוסה בקנדה (לפי חוזים חתומים) על פני השנים (ליום 31.12):התפתחות ה-NOI בקנדה:

(*) מכירת 25% ממרבית הנכסים לקרנות פנסיה קנדיות בשנת 2012 ו-25% נוספים בשנת 2014.

ניתוח ה-NOI מנכסים זהים בקנדה:

2020	2021	שינוי	
אלפי דולר קנדי			
32,526	34,600	6.4%	NOI מנכסים זהים
2,403	2,645		NOI מרכישת נכסים
(562)	-		הקלות שניתנו בשל משבר הקורונה (Covid-19)
34,367	37,245	8.4%	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI לשנת 2021 הסתכם לסך של כ-37.2 מיליון דולר קנדי המהווה גידול של כ-8.4% מהתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול הקלות שניתנו בתקופה מקבילה בגין Covid-19, חל גידול ב-NOI מנכסים זהים בסך של כ-6.4% הנובע בעיקר מעלייה בדמי השכירות ופיצויים שהתקבלו מדיירים בגין עזיבה מוקדמת.

תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בקנדה

LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2027-2030	2026	2025	2024	2023	2022	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ (ממוצע)	הלוואות שמסתיימות בשנת
			מיליוני דולר קנדי								בשנים	
23.7%	101.0	23.9	-	-	-	-	-	23.9	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	3.6%	0.17	2022
41.1%	136.9	56.2	-	-	-	-	55.2	1.0		3.8%	1.41	2023
49.8%	80.1	39.9	-	-	-	39.0	0.5	0.4		4.0%	2.30	2024
48.4%	94.0	45.5	-	-	41.5	1.4	1.3	1.3		3.5%	3.20	2025
45.9%	13.5	6.2	-	5.4	0.2	0.2	0.2	0.2		3.6%	4.09	2026
52.7%	164.8	86.8	73.8	2.8	2.7	2.6	2.5	2.4		3.3%	5.83	2027-2030
43.8%	590.3	258.5	73.8	8.2	44.4	43.2	59.7	29.2		3.6%	3.29	
	1,441.7	631.2	180.2	20.0	108.4	105.5	145.8	71.3	מיליוני ש"ח			

כחלק מאסטרטגית ניהול הסיכונים, החברה פועלת כדי:

- לקבל מימון ספציפי (Non-Recourse) כנגד כל נכס באופן נפרד ולא כמקשה אחת.
- לבנות את לוח הסילוקין כך שמרכיב ניכר מקרן ההלוואות (הלוואת בלון) ייפרע בתום תקופת ההלוואה ובכך למקסם את המקורות התזרימיים שהנכס מניב לחברה בשוטף.
- לקחת הלוואות בריבית קבועה.

נוכח הירידה בריביות הממשלתיות בעשור האחרון אשר השפיעה גם על הריביות הבנקאיות, שמה לה החברה למטרה להאריך את מח"מ ההלוואות בעת מחזורן ולשפר את עלויות המימון במקביל.

שיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) עומד על כ-42% (כולל נכס שאין בגינו חוב בסך של כ-66 מיליוני ש"ח), אשר להערכת החברה מאפשר גמישות פיננסית, יכולת מחזור הלוואות במועד סיום ההלוואה, בריביות אטרקטיביות למצב השוק, וקבלת תוספת מימון משמעותית על מנת להרחיב ולפתח את תיק הנכסים.

1.4. פולין - ורשה

תיק הנכסים בפולין כולל 7 מתחמי משרדים באיכות Class A, B+ בעיר ורשה. המתחמים מעוגני שוכרים כגון: מוסדות ממשלתיים, חברות ביטוח ופיננסים וחברות בתחום שירותי הבריאות והתרופות.

לסקירה על כלכלת פולין ראו סעיף 2.2.9 לפרק א'.

מספר דגשים על כלכלת מטרופולין ורשה²:

- מעל 5.4 מיליון תושבים חיים במטרופולין וכ-1.8 מיליון בוורשה לבדה.
- כלכלת העיר מהווה כ-18% מהתמ"ג הפולני.
- השכר הממוצע בוורשה גבוה בשיעור של כ-33% מהשכר הממוצע בפולין.
- שיעור האבטלה בוורשה הינו מתחת ל-2% (ביחס לשיעור האבטלה בפולין שהינו כ-6%).

מספר דגשים על פעילות אדגר בוורשה:

- שיעור תפוסה ליום 31.12.2021 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-82%.
- כ-50% מתיק הנכסים ממוקמים ברובע העיר מוקוטוב שהוא הרובע בעל האוכלוסייה הגדולה ביותר מתוך 18 רובעים הקיימים בעיר. כ-34% מתיק הנכסים נמצא ברובע אוחוטה על ציר תחבורה ראשי וכ-16% הנותרים ממוקמים באזור מרכז העיר והסביבה.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-4.5 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים אשר הכנסתם מהווה כ-15% מסך ההכנסות בפולין).
- כ-49% מההכנסות מקורן בשוכרים דפנסיביים כגון: גופי ממשלה, חברות ביטוח ופיננסים, חברות פארמה ושירותי בריאות).

בחודש אפריל 2021, רכשה חברת הבת בפולין, נכס בעיר ורשה, על עורך תחבורה ראשי באזור Wola (הרחבה של מרכז העיר) בתמורה לסך של כ-7.8 מיליוני אירו (כ-30.7 מיליוני ש"ח), הכולל כ-6.7 אלפי מ"ר משרדים ו-51 מקומות חנייה. הנכס נרכש בתפוסה של כ-73% ובכוונת החברה להסב את יתרת השטחים הפנויים לחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy.

בחודש דצמבר 2021, התקבלה הלוואה בנקאית ל-5 שנים בשיעור מימון של כ-60% כנגד הנכס, ובריבית שנתית (לאחר עסקת קיבוע ריבית) של כ-3%.

סטטוס פרויקטים בהקמה**Czackiego, פולין**

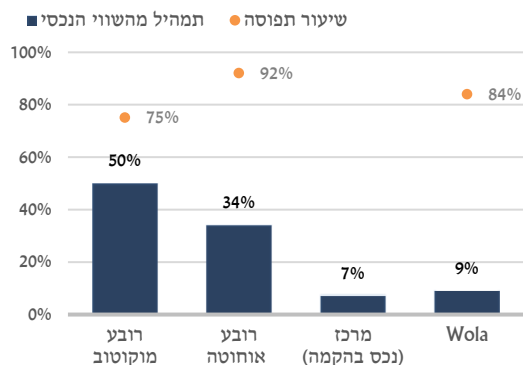
מבנה משרדים הממוקם במרכז העיר ורשה, הכולל שטח להשכרה של כ-3,700 מ"ר המיועד לשימוש כחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy. הנכס נרכש, בשלבי בנייה מתקדמים, בסכום כולל של כ-8.2 מיליוני אירו (כ-35 מיליוני ש"ח). עד סוף שנת 2021, השקיעה החברה סך של כ-11.2 מיליוני אירו (כ-44 מיליוני ש"ח) בפרויקט שיפוץ הנכס.

לאחר תאריך המאזן, בסוף חודש ינואר 2022, הסתיימו עבודות השיפוץ בנכס. הפרויקט נמצא בשלבי שיווק מוקדמים, מספר עסקאות נסגרו ומתנהל משא ומתן עם מספר שוכרים פוטנציאליים נוספים. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור השיווק הינו כ-46%. להערכת החברה, הפרויקט צפוי להניב NOI שנתית, בתפוסה מלאה, בסך של כ-1.4 מיליוני אירו (כ-5.4 מיליוני ש"ח).

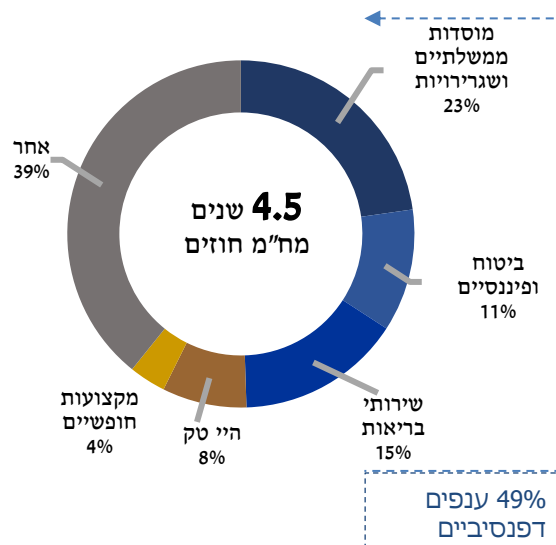
המידע הכלול בסעיף זה לעיל, לרבות בדבר שיפור בשיעורי אכלוס, השלמת הקמת ואכלוס נכסים קיימים ופרויקטים שבהקמה, ובדבר ההכנסות הצפויות כאמור לעיל, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שערי מטבעות, המצב הכלכלי העולמי, השלכות משבר הקורונה השלמת פיתוח הנכסים ואכלוסם וכן תנאי השכרתם, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

² על פי נתונים אשר התפרסמו באתר לשכת הסטטיסטיקה בפולין [/https://stat.gov.pl](https://stat.gov.pl)

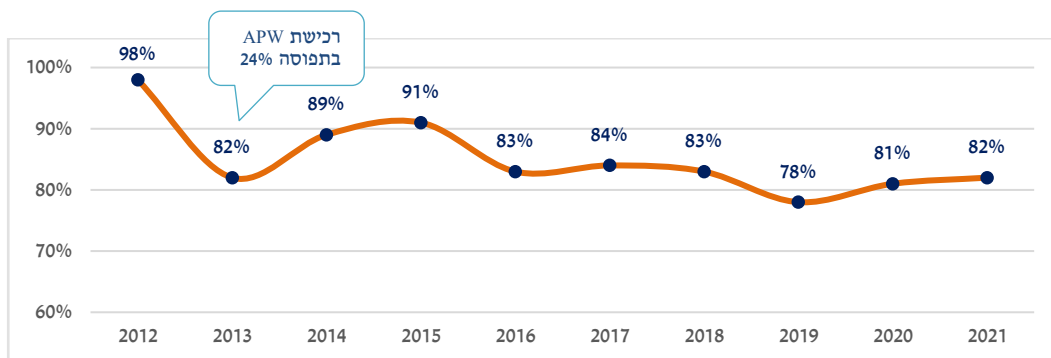
שיוך אזורי של שווי הנכסים בוורשה



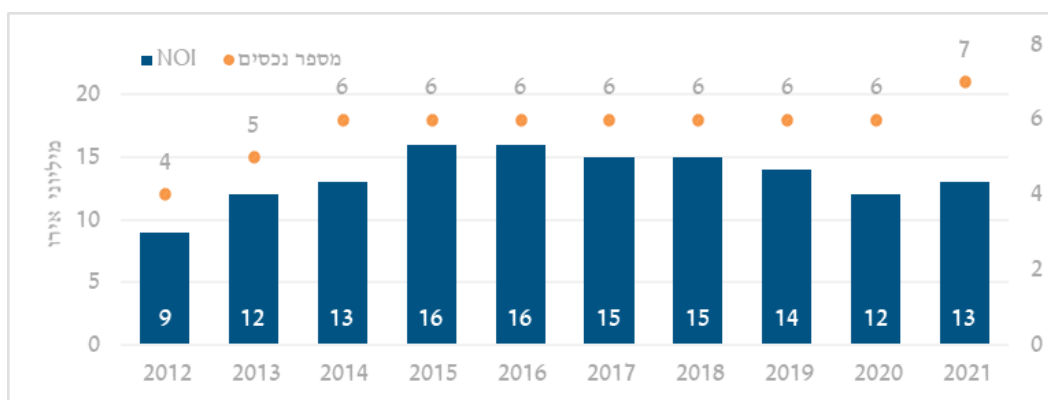
חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים



שיעורי תפוסה בפולין (לפי חוזים חתומים) על פני השנים (ליום 31.12):



התפתחות ה-NOI בפולין:



ניתוח ה-NOI מנכסים זהים בפולין:

2020	2021	שינוי	
אלפי אירו			
13,500	13,940	3.3%	NOI מנכסים זהים
-	572		NOI מרכישת נכסים
(715)	(332)		הקלות שניתנו בשל משבר הקורונה (Covid-19)
(903)	(732)		פגיעה בפעילות הכנסים והאירועים כתוצאה ממשבר הקורונה (Covid-19)
11,882	13,448	13.2%	סך ה-NOI מתיק הנכסים

ה-NOI לשנת 2021 הסתכם לסך של כ-13.5 מיליוני אירו המהווה גידול של כ-13.2% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. בנטרול ההקלות והפגיעה בפעילות הכנסים והאירועים, בגין Covid-19, חל גידול ב-NOI מנכסים זהים בשיעור של כ-3.3% העלייה נובעת בעיקר מעלייה בשיעור התפוסה הממוצע במהלך השנה.

תמהיל החוב הבנקאי המשווה לתיק הנכסים בפולין:

LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2026	2025	2024	2023	2022	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ	הלוואות שמסתיימות בשנת	
	מיליוני אירו								(*)	בשנים		
48.5%	227.2 מיליוני אירו	31.4	-	-	28.4	1.5	1.5	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	2.8%	2.49	2024	
		69.3	-	58	3.9	3.9	3.5		2.9%	3.32	2025	
		4.7	3.9	0.2	0.2	0.2	0.2		3.0%	4.18	2026	
		מיליוני זלוטי פולני										
		22.0	-	18.2	1.3	1.3	1.2		4.6%	3.35	2025	
40.3%	62 מיליוני זלוטי	25.0	-	-	-	23.5	1.5		4.7%	1.81	2023	
48.0%	847.1	407.0	13.7	218.8	115.4	38.7	20.4		3.0%	3.06		

(*) הריבית המוצגת כוללת את שיעור הריבית בעסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה (לפרטים ראו באור 8 לדוחות הכספיים).

בהתחשב בשווי של נכסים נוספים בפולין, בסך של כ-81 מיליוני ש"ח, אשר אין חוב בגינם, שיעור ה-LTV הינו כ-44%.

כחלק מהאסטרטגית ניהול הנכסים של החברה ועקב הירידה בתפוסת הנכסים באזור מוקוטוב, בחודש ספטמבר 2019 עדכנה החברה את תנאי ההלוואות של הנכסים, כך שקיימת אחריות צולבת בין הנכסים (למעט הנכסים BMW ו-PDT Wola) ואמות המידה הקיימות הוחלפו לאמות מידה ביחס לכלל הנכסים. בנוסף, הווארכו ההלוואות שמועד פירעונן המקורי היה בשנים 2021-2022 לחודש ספטמבר 2024. לפרטים, ראו באור 17'ג' לדוחות הכספיים.

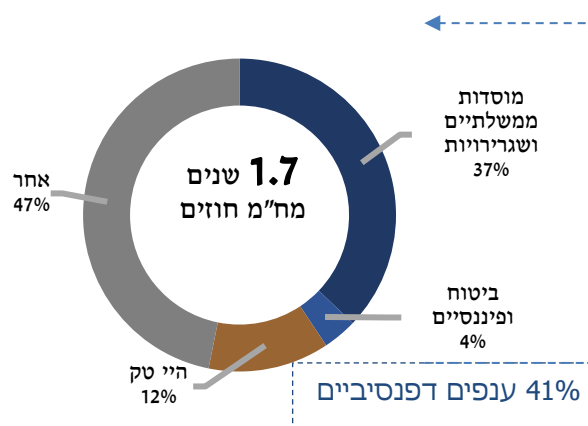
1.5. בלגיה - אנטוורפן

תיק הנכסים בבלגיה כולל 3 בנייני משרדים הממוקמים במרכז העיר אנטוורפן. הנכסים אינם דורשים תשומות ניהול רבות ומושכרים למוסדות ממשלתיים, חברות ביטוח ופיננסים, חברות היי-טק ועוד. כלכלת אנטוורפן³ מוטה סחר בינלאומי, וזאת בעיקר לאור נמל אנטוורפן שהינו השני בגודלו באירופה המהווה ציר גישה מרכזי לכניסה ויציאת סחורות ליבשת וממנה.

לסקירה על כלכלת בלגיה, ראו סעיף 2.2.9 לפרק א'.

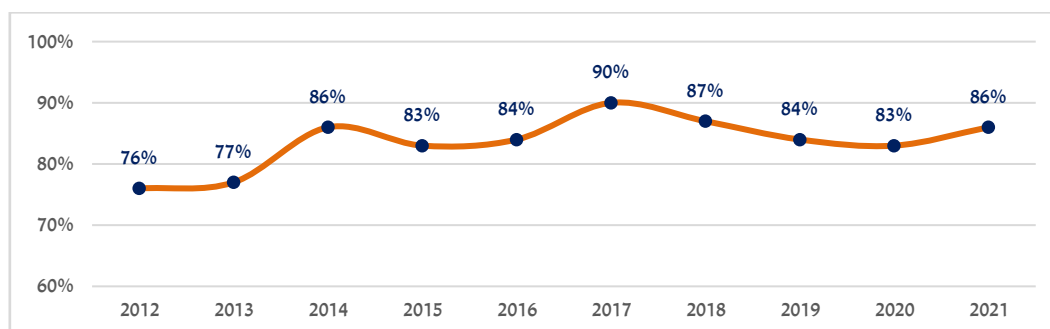
בחודש דצמבר 2021, הסתיימו עבודות ההסבה של הקומות הפנויות בבניין ה-Theater, הממוקם במרכז העיר אנטוורפן, (בשטח כולל של כ-4.2 אלפי מ"ר, למעט כ-480 מ"ר אשר צפויות להסתיים ברבעון השלישי לשנת 2022) לחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy והחלו פעולות השיווק. מספר עסקאות נסגרו ומתנהל משא ומתן עם מספר שוכרים פוטנציאליים נוספים.

חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים:



חוזי השכירות בבלגיה הינם בהתאם לסטנדרט ההשכרה בשוק "3-6-9", חוזים ל-9 שנים כאשר לשוכר קיימת אפשרות לסיים את החוזה כל 3 שנים. שיעור המח"מ המוצג הינו לפי האפשרות המוקדמת ביותר של השוכר לסיים את תקופת השכירות.

שיעורי תפוסה בבלגיה (לפי חוזים חתומים) על פני השנים (ליום 31.12):



³ <https://businessinantwerp.eu/facts-figures-o>

ניתוח ה-NOI מנכסים זהים בבלגיה:

2020	2021	שינוי	
אלפי אירו			
3,010	2,990	(0.7%)	NOI מנכסים זהים
-	-	-	הקלות שניתנו בשל משבר הקורונה (Covid-19)
3,010	2,990	(0.7%)	סך ה-NOI מתיק הנכסים

ה-NOI לשנת 2021 הסתכם לסך של כ-3 מיליוני אירו המהווה קיטון של כ-0.7% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. הקיטון נובע מירידה קלה בתפוסה.

תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בבלגיה

LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2026	2025	2024	2023	2022	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ	הלוואות שמסתיימות בשנת
מיליוני אירו										בשנים	
53.7%	23.1	12.4	-			11.8	0.6	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	(1) 1.84%	1.65	2023
31.4%	34.4	10.8	8.8	0.5	0.5	0.5	0.5		(2) 1.45% + Euribor (מוגבל לרצפה 0)	4.33	2026
40.3%	57.5	23.2	8.8	0.5	0.5	12.3	1.1		1.65%	2.91	
	202.4	81.7	30.9	1.8	1.8	43.3	3.9	מיליוני ש"ח			

(1) הריבית המוצגת כוללת את שיעור הריבית בעסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה (לפרטים ראו באור 8 לדוחות הכספיים).

(2) לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2022 נעשתה עסקת IRS לקיבוע הריבית המשתנה בשיעור של 0.47% כך שסך שיעור הריבית השנתית הינו 1.92%.

בהתחשב בשווי של נכס נוסף בבלגיה בסך של כ-9.6 מיליוני ש"ח, אשר אין בגינו חוב, שיעור ה-LTV הינו כ-38.5%.



1.6. חללי העבודה משותפים Brain Embassy

לצורך ניתוח פעילות השכרת חללי העבודה, להלן ניתוח המודל העסקי של מתחמים אלו, לרבות יעדי ההכנסה אליהם החברה שואפת להגיע הן לצורך איזון תפעולי (כיסוי עלויות הפעלת המתחם) והן למטרת איזון יזמי (כיסוי הרווח היזמי המתקבל בהשכרת שטחים מסורתיים). שיעורי התפוסה נגזרים הן מכמות העמדות המושכרות והן כנגזרת מיעדי ההכנסה.

המודל העסקי	ישראל	פולין	בלגיה
המתחם	אדגר 360 תל-אביב	Adgar Park West Mokotov Czackiego	בנין התיאטרון
סטטוס	פעיל	פעיל	פעיל (2)
בשטח כולל (מ"ר)	5,069	9,001	4,211
עלות אחזקה ותפעול חודשית במתחם (נקודות איזון תפעולית)	אלפי ש"ח	אלפי אירו	אלפי אירו
מחיר שוק חודשי למ"ר חלף השכרה רגילה	596	71	90
סך הכנסה חודשית נדרשת מעבר לעלות אחזקה	100 ש"ח למ"ר	135	60
סך הכנסות חודשי לנקודת איזון יזמית (כיסוי הוצאות תפעול ודמי שכירות לפי מחיר שוק)	507	108	85
ממוצע הכנסות חודשי ברבעון 4 לשנת 2021	1,103	126.7	145
שיעור ניצול מנקודת איזון יזמית	93%	107%	70%

(1) לאחר תאריך המאזן, בסוף חודש ינואר 2022 הסתיימו עבודות ההקמה והחלו פעולות השיווק, מספר עסקאות נסגרו ומתנהל משא ומתן עם מספר דיירים נוספים.

(2) בחודש דצמבר 2021 הסתיימו עבודות ההסבה (למעט שטח של כ-480 מ"ר אשר צפוי להסתיים ברבעון השלישי לשנת 2022) והחלו פעולות השיווק. מספר עסקאות נסגרו ומתנהל משא ומתן עם מספר דיירים נוספים.

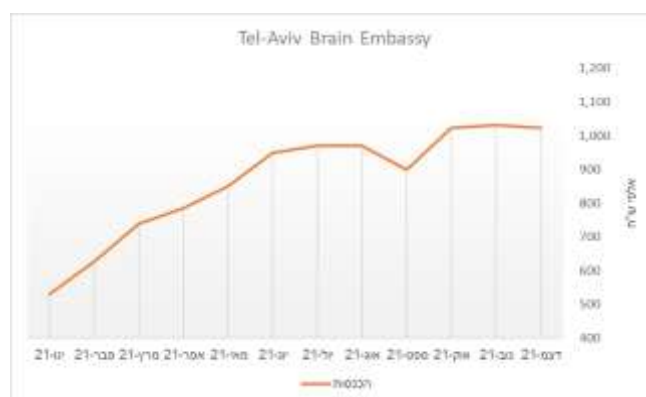
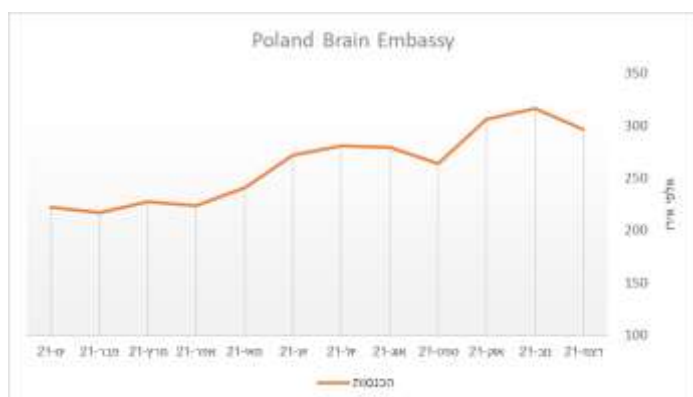
דגשים לתקופה הדוח

- בכל המתחמים הפעילים קצב הכנסות החודשיות מהפעילות הינו מעל לנקודת האיזון התפעולית. בנכס APW בפולין אף עברנו את נקודת האיזון היזמית.
- בשנת 2021 נרשמו הכנסות זניחות מאירועים בפולין לנוכח הגבלות משבר הקורונה.
- שיעורי העמידה ביעדי ההכנסה במתחמים השונים, עד לכיסוי הוצאות התפעול, וקבלת דמי שכירות לפי מחיר שוק, הינם בטווח של 70%-107% והינם פונקציה של מיקום הנכסים.

להערכת החברה, עם הגידול הצפוי בשיעורי התפוסה, יושגו יעדי ההשכרה ואף מעבר לנקודת האיזון היזמית.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, לרבות בדבר הערכות החברה ביחס לפעילותה בפעילות השכרת חללי העבודה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שערי מטבעות, המצב הכלכלי העולמי, השלכות משבר הקורונה השלמות פיתוח הנכסים ואכלוסם וכן תנאי השכרתם, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

להלן הצגת ההכנסות מפעילות חללי העבודה המשותפים לשנת 2021 בישראל (באלפי ש"ח) ובפולין (באלפי אירו):



1.7. ניתוח פעילות החברה בכללותה

ריכוז נתונים עיקריים בתיקי הנכסים של החברה:

תיק הנכסים	אזור עיקרי	מספר נכסים מניבים	שטח השכרה באלפי מ"ר (חלק החברה)	שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2021	דמי שכירות חודשי ממוצע למ"ר (לא כולל הכנסות נוספות)	משך תקופת שכירות משוקללת בשנים	% דפנסיבי בתיק	NOI 2021 (מיליוני ש"ח)	תשואת NOI 2021	שיעור תשואה משוקללת לשנת 2021 מלאה בתפוסה	מח"מ חוב משוקלל	ריבית אפקטיבית משוקללת
ישראל	Tel-Aviv	5	97	88%	82 ש"ח	5.3	61%	89.7	5.4%	6.7%	3.18	2.1% (*)
קנדה	Toronto	24	166	91%	Cad 18	3.5	29%	96.0	6.3%	6.9%	3.29	3.6%
פולין	Warsaw	7	116	81%	Eur 12	4.5	49%	51.4	5.7%	8.0%	3.06	3.0%
בלגיה	Antwerp	3	27	84%	Eur 12	1.7	41%	11.4	5.0%	6.9%	2.91	1.7%
סך הכל		39	406	87%		4.3	46%	248.5	5.8%	7.1%	3.18	3.0%

(*) הריבית בישראל צמודה למדד המחירים לצרכן, הריבית האפקטיבית הכוללת אינה לוקחת בחשבון את השפעת המדד בישראל. בנוסף לחוב הבנקאי, לחברה אגרות חוב, צמודות מדד, בסך כולל של כ-1,702.5 מיליוני ש"ח. לפרטים ראו טבלת תמהיל החוב התאגידי- אגרות חוב להלן וכן באור 16 לדוחות הכספיים.

תמהיל החוב התאגידי - אגרות החוב

סדרת אג"ח	מח"מ בשנים	ריבית קופון האג"ח	ריבית אפקטיבית (ממוצע)	סוג פירעון	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2030	סך הכל
סדרה ט'	2.0	4.65%	3.9%	פירעונות קרן	147.5	147.5	147.5	147.5	-	-	-	590.0
סדרה י'	3.5	2.85%	2.5%		-	140.7	140.7	140.7	140.7	140.7	-	703.5
סדרה יא'	5.2	2.45%	1.8%		16.4	16.4	16.4	16.4	68.7	68.7	206.0	409.0
	3.4	3.4%	2.8%		163.9	304.6	304.6	304.6	209.4	209.4	206.0	1,702.5

בחודשים אפריל 2021 ויוני 2021 השלימה החברה הקצאה פרטית והצעה לציבור של אגרות חוב נוספות (סדרה יא') בסך של 100 מיליוני ש"ח ע.ג. ו-150 מיליוני ש"ח ע.ג. (בהתאמה), בדרך של הרחבת סדרה, על פי דוח הצעת מדף של החברה, וזאת בתמורה נטו של כ-104.9 מיליוני ש"ח ושל כ-165.8 מיליוני ש"ח (בהתאמה). התמורות מגלמות ריבית אפקטיבית שנתית (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) בשיעורים של כ-1.7% וכ-0.9% (בהתאמה). תנאי אגרות החוב הינם זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה יא') שבמחזור.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 22 באפריל 2021 ומיום 25 באפריל 2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-068733 ו-2021-01-069831, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 8 ביוני 2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-036421 ו-2021-01-036805) ומיום 9 ביוני 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-037306) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

בחודש ספטמבר 2021 העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה (סדרות ט'-יא') מדירוג A3.il (אופק חיובי) לדירוג A2.il (אופק יציב). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 בספטמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-078484) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2022 אישרה מידרוג את הדירוג A2 באופק יציב עבור סדרות אגרות החוב שבמחזור (סדרות ט'-יא') ולאגרות חוב נוספות בסך של עד 250 מיליוני ש"ח ע.ג. בדרך של סדרה חדשה (סדרה יב'), אשר יצאה לפועל באותו החודש, וזאת בתמורה נטו של כ-247.1 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של כ-0.6% (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לשטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת מדף מיום 6 בינואר 2022.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 5 בינואר 2022 ו-6 בינואר 2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-003009 ו-2022-01-003978, בהתאמה) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 10 בינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-004845) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

פילוח כלכלי של המבנה המאזני:

הון עצמי מיוחס	מסים נדחים	הון חוזר ויתרות אחרות	שווי נכסי, נטו		חוב ברוטו מובטח		שווי נדל"ן	
במיליוני ש"ח			תמהיל	במיליוני ש"ח	LTV	במיליוני ש"ח		
			49%	1,477	17%	(294)	1,771	ישראל
			29%	876	42%	(631)	1,507	קנדה
			18%	521	44%	(407)	928	פולין
			4%	130	39%	(82)	212	בלגיה
				3,004	32%	(1,414)	4,418	סך יתרות משויכות לפעילות
2,840	(257)	93						
				(1,758)		(1,758)		חוב תאגידי
				285		285		אגרות חוב
				(1,473)		(1,473)		סך מזומנים ושווה מזומנים
								סך חוב תאגידי נטו
1,367	(257)	93		1,531	65%	(2,887)	4,418	סך יתרות מאזניות
257	257							בנטרול מסים נדחים
1,624								EPRA NAV (*)
9.9								EPRA NAV למניה (ש"ח)

1.9X

(1,758)
285
(1,473)

(*) מדד להצגת השווי הנכסי הנקי של החברה, בהתאם לנייר עמדה של EPRA - European Public Real Estate Association, בהנחת המשך פעילות, ללא מימוש נכסים, ולפיכך נטרול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה. הנ"ל אינו מהווה הערכת שווי של החברה או תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים של החברה.

ניהול הסיכון לכיסוי החוב בעת מצבי לחץ

להערכת החברה, מיקום תיקי הנכסים בערי מטרופולין מרכזיות המהוות בחירה ראשונה מצד העסקים, תמהיל הנכסים המעוגן בשוכרים חזקים הנהנים מביקושים קשיחים, לצד חוזים ארוכי טווח, מאפשר לחברה תזרים מזומנים יציב אשר מקנה לחברה את הביטחון כי יתרת ההון יציבה ומספקת לכיסוי החוב התאגידי - אגרות החוב. בנוסף, כאמור לעיל, החברה בחרה לשעבד את זכויותיה בבניין אדגר 360 כנגד קבלת מסגרת אשראי לטווח ארוך, אשר מהווה מקור אשראי נזיל ונגיש בעת משבר. נכון לתאריך המאזן, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ-285 מיליוני ש"ח ויתרת מסגרת אשראי לא מנוצלת וזמינה למשיכה בסך של כ-315 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך המאזן הגדילה החברה את יתרת המזומנים בכ-247 מיליוני ש"ח באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה יב'). כמו כן לחברה נכסים לא משועבדים בסך של כ-388 מיליוני ש"ח.

יובהר כי הערכות החברה כאמור לעיל מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות, ועשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

(Net Operating Income) NOI

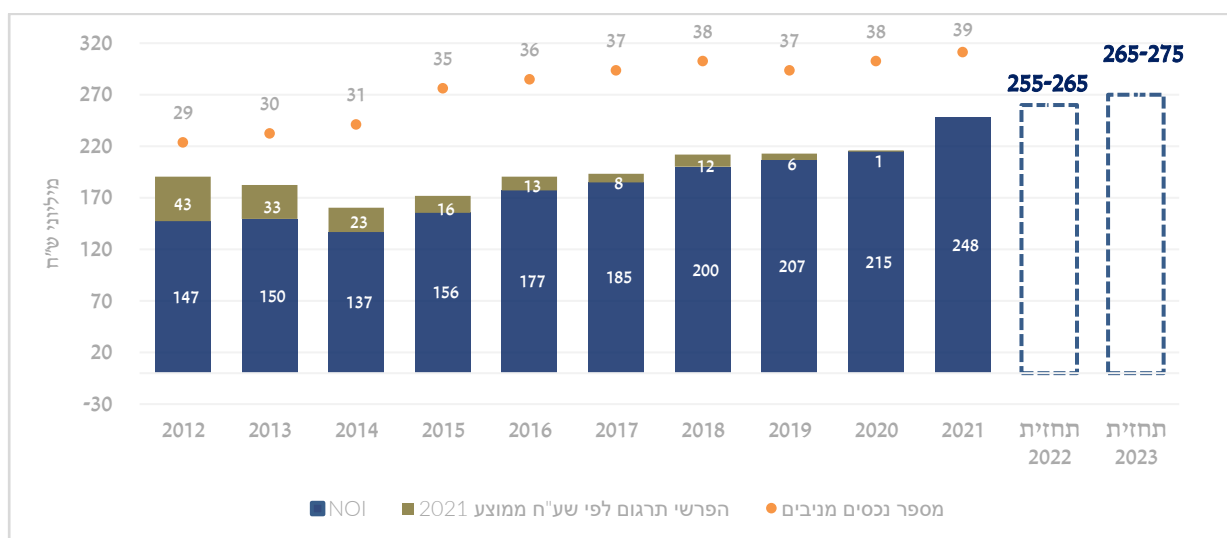
להלן מידע אודות ה-NOI המיוחס לבעלי המניות של החברה (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות).

לצורך ניתוח והבנת המגמות הצמיחה והפיתוח במדינות הפעילות, בחרה החברה להציג מדד זה בנטרול השפעת השינוי בשערי החליפין ההיסטוריים. תוצאות הפעילות, במטבע המקומי, תורגמו, בכל השנים המוצגות, לפי שערי החליפין הממוצעים לשנת 2021.

מדינה	CAGR ⁴	2021	2020	2019	2018	2017
אלפי ש"ח						
קנדה	11.8%	95,986	88,572	79,889	69,050	61,441
פולין (1)	2.3%	51,376	36,355	44,106	47,349	46,875
בלגיה	0.1%	11,423	11,498	11,590	12,935	11,399
סך פעילויות חו"ל מתורגמות בשע"ח ממוצע 2021	7.3%	158,785	136,425	135,585	129,334	119,715
ישראל	8.3%	89,673	78,447	71,008	70,698	65,245
סך ה-NOI כולל פעילויות חו"ל מתורגם לפי שע"ח ממוצע 2021	7.7%	248,458	214,872	206,593	200,032	184,960
הפרשי תרגום היסטוריים		-	1,012	6,267	11,807	8,272
סך ה-NOI, חלק הבעלים	6.5%	248,458	215,884	212,860	211,839	193,232

(1) מוצג לפי חלק הבעלים בשנים 2017 עד 2020 (כולל) 80.1%. בחודש דצמבר 2020, הושלמה העסקה לרכישת חלקו של המיעוט בפעילות בפולין.

התפתחות ה-NOI, חלק הבעלים:



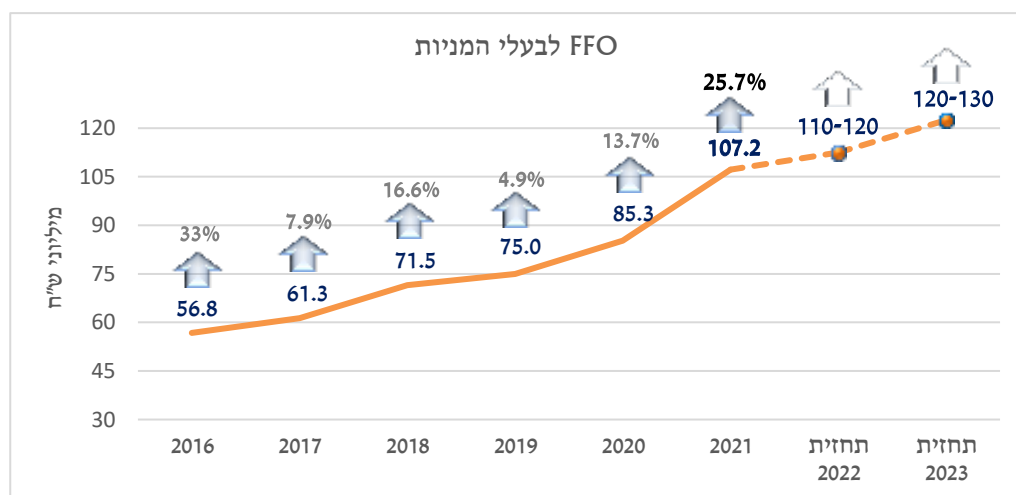
FFO (Funds From Operations)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-FFO. מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם על ידי NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן, הכנסות/הוצאות חד פעמיות ובתוספת פחת. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים והוצאות המסים בגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים לרבות הפרשים הנובעים מהפרשי שער חליפין.

יודגש, כי מדד ה-FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

חישוב ה-FFO (באלפי ש"ח)			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
172,160	(46,030)	202,245	רווח נקי (הפסד)
			התאמות:
(159,102)	115,154	(189,263)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
9,461	10,384	11,038	פחת והפחתות
2,917	988	2,523	תשלום מבוסס מניות
46,640	1,528	73,761	הוצאות מיסים נדחים ומיסים שאינם מפעילות שוטפת
(3,502)	(1,960)	-	FFO מיוחס לזכויות שאינם מקנות שליטה
15,690	-	1,600	נטרול הפסד מפדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ח') ועמלות פירעון מוקדם להלוואות.
(7,873)	-	-	נטרול הכנסות אחרות והכנסות/הוצאות בעלי אופי חד-פעמי, נטו
(4,832)	13,142	(41,480)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח והפסד
(100,601)	139,236	(141,821)	סה"כ התאמות
71,559	93,206	60,424	FFO נומינלי לפי הגדרת הרשות
			התאמות נוספות:
3,462	(7,951)	46,793	הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין
75,021	85,255	107,217	FFO ריאלי

להלן התפתחות ה-FFO לבעלי המניות:



1.8. תחזית החברה

החברה סיימה את שנת 2021 עם FFO לבעלי המניות של כ-107.2 מיליוני ש"ח. סכום הגבוה בשיעור של כ-2% מהטווח העליון של התחזית שפורסמה וכן גידול של כ-25.7% משנה קודמת.

במסגרת התחזית של החברה והחברות המאוחדות שלה לשנים 2022-2023, נבחנו כלל הנכסים של החברה, לרבות נכסים שנרכשו במהלך תקופת הדוח, כולל השוכרים והסכמי השכירות והוצאות התפעול של כלל הנכסים. בנוסף, התחזית מתבססת על ההנחות כאמור להלן:

- גידול בהכנסות בגין חוזים שנחתמו וטרם אוכלסו.
- גידול בהכנסות בגין אכלוס פרויקט בשיפוץ בפולין שבנייתו נסתיימה בסוף חודש ינואר 2022, כאמור לעיל.
- הערכות החברה בקשר עם חידוש חוזים ושיווק שטחים פנויים בהתאם למצב השווקים השונים בהם פועלת החברה.
- חידוש הלוואות בשיעורי מימון של עד כ-60% ובשיעורי ריבית המבוססים על תנאי השוק הנוכחיים.

התחזית נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2021 והציפייה שלא תהא הרעה נוספת בתנאים הכלכליים במהלך השנים 2022-2023. התחזית נעשתה לפי שערי החליפין ליום 31 בדצמבר 2021.

תחזית 2021	בפועל 2021	תחזית 2022	תחזית 2023	
מיליוני ש"ח				
245-250	248.5	255-265	265-275	תחזית NOI
100-105	107.2	110-120	120-130	תחזית FFO ריאלי לבעלי המניות

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר אכלוס נכסים קיימים ופרויקטים שבהקמה וכן בדבר מועד השלמתם של פרויקטים בהקמה וצפי ה- NOI וה- FFO מנכסי החברה כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שערי מטבעות, המצב הכלכלי העולמי, השלמת פיתוח הנכסים ואכלוסם וכן תנאי השכרתם, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

1.9. מדיניות הדיבידנד של החברה

ביום 11 במרס 2021, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2021, לפיה ובכפוף להוראות הדין והחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת מ-50% מה- FFO הריאלי לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במרס 2021 (אסמכתא מס': 01-032550-2021) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לאחר תאריך המאזן, ביום 14 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה, על הארכת המדיניות האמורה בשנה נוספת.

בשנת 2021 חילקה החברה לבעלי המניות דיבידנד בסך של כ-50.4 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך המאזן, ביום 14 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-15.1 מיליוני ש"ח. הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2022. לפרטים נוספים ראו באור 21' לדוחות הכספיים.

2. התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

2.1. בחודש ספטמבר 2021, העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ט'-יא') מדירוג A3 עם אופק חיובי לדירוג A2 עם אופק יציב.

2.2. בחודשים אפריל 2021 ויוני 2021 השלימה החברה הקצאה פרטית והצעה לציבור של אגרות חוב נוספות (סדרה יא') בסך של 100 מיליוני ש"ח ע.ג. ו-150 מיליוני ש"ח ע.ג. (בהתאמה), לפרטים ראו סעיף 1.7-תמהיל החוב התאגידי, לעיל.

2.3. בחודש אפריל 2021, רכשה חברת הבת בפולין, נכס בעיר ורשה, על עורק תחבורה ראשי באזור Wola (הרחבה של מרכז העיר) בתמורה לסך של כ-7.8 מיליוני אירו (כ-30.7 מיליוני ש"ח), הכולל כ-6.7 אלפי מ"ר משרדים ו-51 מקומות חנייה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.

2.4. בחודש דצמבר 2021, הסתיימו עבודות ההסבה של הקומות הפנויות בבניין ה-Theater באנטוורפן בלגיה, (בשטח כולל של כ-4.2 אלפי מ"ר, למעט כ-480 מ"ר אשר צפויות להסתיים ברבעון השלישי לשנת 2022) לחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 לעיל.

2.5. לאחר תאריך המאזן, בסוף חודש ינואר 2022, הסתיימו עבודות השיפוץ בנכס Czackiego הממוקם במרכז ורשה, פולין וכולל שטח להשכרה של כ-3,700 מ"ר לשימוש כחללי עבודה משותפים תחת המותג החברה Brain Embassy. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור השיווק כ-46%. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לעיל.

2.6. בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 11 במרס 2021, הקצתה החברה ביום 10 במאי 2021 לנושאי משרה בכירה ולעובדי הקבוצה 6,480,000 אופציות שאינן רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 6,480,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת, של החברה, מתוכן סך של 1,500,000 אופציות הוענקו למנכ"ל החברה, בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 18 באפריל 2021. לפרטים נוספים, ראו באור 22ב' לדוחות הכספיים וכן דיווח מיידי של החברה מיום 15 במרס 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-034950) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). כמו כן, אישרה האסיפה הכללית האמורה, גם את תיקון מדיניות התגמול של החברה בנושא ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

2.7. ביום 17 באוקטובר 2021, התכנסה והתקיימה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה. בנוסף, במסגרת אסיפה זו, אושרה מחדש התקשרות החברה עם חברת ניהול בבעלות מר דורון שנידמן, אשר נמנה על בעלי השליטה בחברה, בהסכם לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון לתקופה של שלוש שנים, שתחילתן ביום 1 בינואר 2022, וכן אושר מחדש וללא שינוי מתן כתב פטור מאחריות לדירקטור מר משה (מוקי) שנידמן, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 6 באוקטובר 2021. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 באוקטובר 2021 (2021-01-085696 ו-2021-01-085708) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 17 באוקטובר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-088618) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3. ניתוח הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
424,446	285,195	מזומנים
497,187	446,193	נכסים שוטפים
4,114,556	4,240,146	נדל"ן להשקעה
136,126	168,826	נדל"ן להשקעה בהקמה
4,314,874	4,481,142	סך נכסים בלתי שוטפים
518,146	419,316	התחייבויות שוטפות
3,039,365	3,140,932	התחייבויות לזמן ארוך
1,254,550	1,367,087	סה"כ הון החברה
4,812,061	4,927,335	סך המאזן

3.1. נכסים שוטפים

הירידה בסעיף הנכסים השוטפים ביחס ליום 31 בדצמבר 2020, נובעת בעיקר מירידה בסעיף מזומנים ושווה מזומנים. (ראו בנוסף סעיף 5.1 להלן - נתונים על תזרימי המזומנים).

3.2. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בתקופת הדוח, השקיעה החברה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה סך של כ-161 מיליוני ש"ח (כולל רכישת נכס בפולין בסך של כ-30.7 מיליוני ש"ח). בנוסף נרשמה עליית ערך בסך של כ-189.3 מיליוני ש"ח (לפרטים ראו סעיף 4.2 להלן). בתקופת הדוח, ירדו שערי החליפין של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-10.8% וכ-3.1% (בהתאמה). שינויים אלו גרמו לירידה בסך כ-183 מיליוני ש"ח בסעיף זה.

3.3. התחייבויות שוטפות

הירידה בהתחייבויות השוטפות לעומת 31 בדצמבר 2020, נובעת בעיקר מירידה בנגזרים ובחלויות השוטפות של הלוואות לזמן ארוך. החברה חידשה הלוואות בבגליה והאריכה הלוואה בקנדה, שהגיע מועד פירעון, בסך כולל של כ-59 מיליוני ש"ח, ולפיכך מויינו לזמן ארוך. בנוסף, החברה פרעה הלוואה שנסתיימה בישראל בסך של כ-22 מיליוני ש"ח והלוואה שנסתיימה בקנדה בסך של כ-13 מיליוני ש"ח.

3.4. התחייבויות לזמן ארוך

העלייה בהתחייבויות לזמן ארוך, לעומת 31 בדצמבר 2020, נובעת בעיקר כתוצאה מהנפקת אגרות החוב (סדרה יא') הנוספות, בדרך של הרחבות סדרה, בסך כולל נטו של כ-270.7 מיליוני ש"ח (לפרטים ראו סעיף 1.7 לעיל), בגין עלייה בעתודה למס בסך של כ-66 מיליוני ש"ח הנובעת בעיקר כתוצאה משערוך חיובי של נכסי החברה (לפרטים ראו סעיף 4.1 להלן), מקבלת הלוואה חדשה בפולין בסך של כ-17 מיליוני ש"ח ומחידוש והארכת הלוואות בבגליה ובקנדה, כאמור לעיל, בסך של כ-59 מיליוני ש"ח אשר מויינו לזמן ארוך. העלויות כאמור קוזזו עם פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ט') בסך של כ-146 מיליוני ש"ח ופירעונות קרן הלוואות של כ-100 מיליוני ש"ח (כולל פירעון מוקדם של שתי הלוואות בישראל בסך של כ-35 מיליוני ש"ח). כמו כן, הירידה בתקופת הדוח, בשערי החליפין של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, כאמור לעיל, גרמו לירידה בסעיף הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-68 מיליוני ש"ח.

3.5. מצבת התחייבויות החברה לפי מועד פירעון

בד בבד עם פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 15 במרס 2022 (אסמכתא מס': 025254-01-2022) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3.6. הון החברה

בתקופת הדוח, רשמה החברה רווח כולל בסך של כ-160.4 מיליוני ש"ח.

הרווח הכולל מורכב מרווח נקי בסך של כ-202.3 מיליוני ש"ח והפסד כולל אחר בסך של כ-41.9 מיליוני ש"ח. בגין השינויים בשערי החליפין של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, כאמור לעיל, נרשם הפסד כולל אחר בסך של כ-51.4 מיליוני ש"ח, שהינו לאחר קיזוז רווח מעסקאות גידור על שערי החליפין שמיחסות להפסד הכולל האחר (הרווח בגין עסקאות ההגנה על שערי החליפין שאינן מהוות גידור בסך של כ-26.2 מיליוני ש"ח נרשם בסעיף הכנסות מימון). בנוסף, נרשם רווח כולל אחר של כ-9.5 מיליוני ש"ח בגין קיטון בהתחייבות עבור עסקאות IRS לקיבוע ריבית.

כתוצאה מהגורמים שצוינו לעיל ולאחר חלוקת דיבידנד בסך של 50.4 מיליוני ש"ח ועלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ-2.5 מיליוני ש"ח, חל גידול בהון החברה, בתקופת הדוח, בסך של כ-112.5 מיליוני ש"ח.

4. ניתוח תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
241,182	240,662	264,732
159,102	(115,154)	189,263
400,284	125,508	453,995
22,970	24,225	25,744
44,266	39,032	42,240
(6,143)	-	-
61,093	63,257	67,984
339,191	62,251	386,011
20,482	3,260	28,596
(133,923)	(105,995)	(130,210)
(113,441)	(102,735)	(101,614)
225,750	(40,484)	284,397
53,590	5,546	82,152
172,160	(46,030)	202,245
175,125	(34,255)	202,245
(2,965)	(11,775)	-
172,160	(46,030)	202,245

הכנסות

הכנסות מהשכרת נכסים
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו

הוצאות

אחזקת נכסים, נטו
הנהלה וכלליות
הוצאות (הכנסות) אחרות

רווח לפני מימון

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי (הפסד)

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
172,160	(46,030)	202,245	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
436	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:			
(5,376)	(478)	9,507	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(54,271)	(24,005)	(51,369)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(59,647)	(24,483)	(41,862)	סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(59,211)	(24,483)	(41,862)	סה"כ הפסד כולל אחר
112,949	(70,513)	160,383	סה"כ רווח (הפסד) כולל
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:			
120,344	(58,459)	160,383	בעלי מניות החברה
(7,395)	(12,054)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
112,949	(70,513)	160,383	

כללי

הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-160.4 מיליוני ש"ח.

סעיפי הדוח השונים הושפעו בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בין היתר, בשל שינויים בשערי החליפין של המטבעות הרלוונטיים לפעילות החברה. (בתקופת הדוח, ירד שער החליפין הממוצע של האירו, לעומת הש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, בשיעור של כ-2.6% ועלה שער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בשיעור של כ-0.3%).

4.1. הכנסות מהשכרת נכסים

העלייה בהכנסות מהשכרת נכסים בסך של כ-24.1 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בהכנסות בקנדה, בישראל בעיקר בגין הנכס אדגר 360C ומגידול בהכנסות בפולין בגין רכישת נכס מחודש אפריל 2021 והשיפור בשיעורי האכלוס הממוצעים. לעניין השינוי ב-NOI ביחס לשנים קודמות, ראו פירוט לפי מדינות, בסעיפים 1.2-1.5 לעיל.

4.2. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להקמה

מדיניות החברה הינה לבצע הערכות שווי לנכסיה על ידי מערכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים⁵, אחת לשנה, בדרך כלל במסגרת הדוח התקופתי. בנוסף, כאשר מתגלים סימנים לשינויים מהותיים בשווי הנכסים, החברה פועלת לביצוע הערכות שווי לנכסים כאמור באותו מועד. בתקופת הדוח, בוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, הערכות שווי לכל נכסי החברה.

לפרטים נוספים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד, ראו סעיפים 3.1.3.9 ו-3.1.3.10 לפרק א' - תאור עסקי התאגיד, לדוח זה (להלן: "פרק א'").

להלן הסיבות העיקריות לשינוי בשווי הנכסים ליום 31 בדצמבר 2021, ביחס ליום 31 בדצמבר 2020:

מדינה	שערך חיובי/(שלילי) (מיליוני ש"ח)	הסיבות העיקריות לשערך
ישראל	184.9	השערך החיובי נובע בעיקר מהנכס אדגר 360 בתל אביב כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון של 0.5%-0.75% (0.75% בחוזים של ממשלת ישראל ושגרירות גרמניה) כמו כן עלייה בשווי החניון ובשווי של השטחים הפנויים.
פולין	(2.1)	שערך שלילי בגין הארכת חוזה ממשלתי באחד הנכסים בדמי שכירות נמוכים יותר ובהשקעה נוספת. הירידה קוזה באמצעות עליית ערך בסך כ-9.1 מיליוני ש"ח, בגין הנכס באזור וולה (בסמיכות למרכז העיר) שרכשה החברה בחודש אפריל 2021 מבנק מקומי.
קנדה	12.9	השערך החיובי נובע בעיקר מהקרקעות (בעיקר בגין קרקע שמיועדת לשימוש כמגורים) וכן בגין הקיטון בהפרשה להפסדי האשראי. השערך קוזז בגין ירידה בתפוסה בחלק מהנכסים.
בלגיה	(6.4)	השערך השלילי נובע מהשקעות שבוצעו בבניין התיאטר וטרם הניבו דמי שכירות.
סה"כ	189.3	

4.3. עלויות אחזקת נכסים מושכרים, נטו

בתקופת הדוח, עלו הוצאות אחזקת נכסים, נטו בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מעליית בהוצאות האחזקה בישראל כתוצאה מגידול בפעילות הבריין אמבסי ובקנדה בגין ירידה בתפוסה הממוצעת.

4.4. הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח, עלו הוצאות ההנהלה וכלליות בסך של כ-3.2 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מגידול בהוצאות השיווק וייעוץ וכן בגין הפרשה למענקים עם השיפור בתוצאות ומרישום הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות. העלייה קוזה מקיטון בהוצאות הפרשה לחומ"ס.

4.5. הוצאות מימון נטו

בתקופת הדוח, קטנו הוצאות המימון נטו של החברה בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר כתוצאה מהגורמים להלן:

- בגין המדד (כולל השפעת עסקאות הגנה על המדד) נרשמו הוצאות מימון בסך של כ-31.7 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-5.4 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. (בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-2.4% לעומת ירידה של כ-0.6% בתקופה מקבילה אשתקד).
- בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שערי החליפין, רשמה החברה הכנסות מימון בסך של כ-24.6 מיליוני ש"ח בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ-1.4 מיליוני ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד.

⁵ החברה מקבלת שירותי תיווך וניהול נכסים ממחלקות נפרדות בחלק מן הפירמות שמבצעות הערכות שווי לנכסים (JLL, Colliers, Cushman).

4.6. הוצאות מס

הוצאות המס, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-82,152 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-5,546 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות המס נובעת בעיקר משערוכים חיוביים שנרשמו בתקופת הדוח. בנוסף, הושפעו הוצאות המס, בגין מחיקת הפסדים משנים קודמות והגבלת התרת הוצאות לצרכי מס בחברת הבת בפולין.

4.7. רווח (הפסד) כולל אחר

ההפסד הכולל האחר בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-41.9 מיליוני ש"ח, בהשוואה להפסד כולל אחר בסך של כ-24.5 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ההפסד הכולל האחר, בתקופת הדוח, הושפע בעיקר מהפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-51.4 מיליוני ש"ח (מנגד נרשמו הכנסות מימון בסך כ-26.2 מיליוני ש"ח בגין רווח מעסקאות הגנה על שערי החליפין). בנוסף, נרשם רווח כולל אחר בסך של כ-9.5 מיליוני ש"ח הנובע מקיטון בהתחייבות עבור עסקאות קיבוע ריבית IRS.

5. נזילות

להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח, על אף תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוח הסולו, אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של ההתחייבויות אלו, וכן אין בכך בכדי להצביע כי לחברה קיימת בעיית נזילות, וזאת בהתבסס על תזרים מזומנים חזוי שהוצג לדירקטוריון החברה וכן בהתבסס על בחינת דירקטוריון החברה את ההכנסות הצפויות מדמי השכירות, בניכוי הוצאות תפעול שוטפות, יתרות מזומנים והנחת המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, תוך שמירה על מסגרות אשראי קיימות, קבלת אשראי ובהתחשב במסגרות האשראי הבלתי מנוצלות של החברה ויכולת מחזור החוב של החברה ויכולתה לממש נכסים במידת הצורך.

כמו כן, דירקטוריון החברה לקח בחשבון במסגרת בחינתו, כי מתוך החלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בסך של כ-58 מיליוני ש"ח, הינו אשראי למיחזור ומרביתו נובע מהלוואות מגופים פיננסיים, שכנגדם קיימים שעבודים ראשוניים בדרגה על נדל"ן מניב, עם שיעור מימון נמוך מ-55%. להערכת החברה, על פי ניסיון העבר, החברה תוכל למחזר הלוואות מסוג זה בעת מועד הפירעון ואף לקבל תוספת מימון בגינה. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מאושרות ולא מנוצלות בסך כולל של כ-315 מיליוני ש"ח ולאחר תאריך המאזן, בחודש חודש ינואר 2022, הגדילה החברה את יתרת המזומנים באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה יב') בתמורה נטו של כ-247.1 מיליוני ש"ח, לפרטים ראו סעיף 1.7 לעיל.

האמור לעיל, לרבות ביחס לתזרים המזומנים החזוי (וההנחות בבסיסו), הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות, כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות, בחלקן, בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שלחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות ו/או הערכות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא התחייבויותיה.

5.1. נתונים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים:

2020	2021	תזרים מזומנים חיובי (שלילי)
אלפי ש"ח		
87,590	96,076	פעילות שוטפת
(179,982)	(164,225)	פעילות השקעה
265,549	(62,360)	פעילות מימון
173,157	(130,509)	סה"כ

לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-96.1 מיליוני ש"ח. בניכוי השינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות, התזרים החיובי מפעילות שוטפת הינו בסך של כ-103.8 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ-78.9 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח, לחברה תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-164.2 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה, בסך של כ-180 מיליוני ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד. בתקופת הדוח שילמה החברה עבור השקעות בנדל"ן סך של כ-156 מיליוני ש"ח מתוכם, סך של כ-30.7 מיליוני ש"ח בגין רכישת נכס בפולין

(לפרטים, ראו סעיף 1.4 לעיל), סך של כ-86.4 מיליוני ש"ח בגין השקעות בנכסי נדל"ן להשקעה וכ-39 מיליוני ש"ח בגין נדל"ן בהקמה.

בתקופת הדוח, לחברה תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ-62.4 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ-265.5 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. פעילות המימון הושפעה בעיקר מקבלת התמורה נטו בסך של כ-270.7 מיליוני ש"ח בגין הנפקות אגרות החוב (סדרה יא') נוספות, מפירעון קרן אגרות החוב (סדרה ט') בסך של כ-146 מיליוני ש"ח, מפירעונות קרן של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-135 מיליוני ש"ח. מתוכם, סך של כ-36 מיליוני ש"ח, פירעון הלוואות שנסתיימו בישראל ובקנדה ולא חודשו, וסך של כ-35 מיליוני ש"ח בגין פירעון מוקדם של שתי הלוואות נוספות בישראל. כמו-כן, מתשלום דיבידנד לבעלי המניות בסך כולל של 50.4 מיליוני ש"ח.

6. מקורות המימון

החברה נוהגת לקבל אשראי מגופים פיננסיים, בעיקר כנגד שעבוד מדרגה ראשונה של הנדל"ן להשקעה. בנוסף, החברה מקבלת אשראי גם ללא ביטחונות, באמצעות הנפקת אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה.

בחודש דצמבר 2021 התקבלה הלוואה בגין הנכס PDT Wola בפולין. תקופת ההלוואה ל-5 שנים בשיעור מימון של כ-60% בסך של כ-16.5 מיליוני ש"ח ובשיעור ריבית שנתי (לאחר עסקת קיבוע ריבית) של כ-3%.

בחודשים אפריל 2021 ויוני 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב נוספות (סדרה יא'), בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה נטו של כ-270.7 מיליוני ש"ח. בנוסף, לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה אגרות חוב נוספות בדרך של סדרה חדשה (סדרה יב') בתמורה נטו של כ-247.1 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7 לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות, פרט להלוואה בקנדה בסך של כ-14 מיליוני ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה נדרשת לבצע פירעון מוקדם להלוואה האמורה והיא מוצגת בסעיף התחייבויות שוטפות.

לפרטים נוספים אודות אמות מידה פיננסיות להן מחויבת החברה, ראו סעיף 11.3 לפרק א'.

7. אירועים לאחר תקופת הדוח

7.1 מפורט בטבלה בסעיף 9 להלן, לחברה עודף נכסים על התחייבויות במטבעות דולר קנדי ואירו. לאחר תקופת הדוח (ועד בסמוך לפרסומו), נרשמה עלייה בשער החליפין של הדולר הקנדי, ביחס לש"ח, בשיעור של כ-4.9% ועלייה בשער החליפין של האירו, ביחס לש"ח, בשיעור של כ-1.7%. עיקר ההשפעה של השינוי בשערי החליפין באה לידי ביטוי בדוח על השינויים בהון (תחת הסעיף התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל), אך חלקה משפיעה ישירות על סעיף המימון של החברה. היקף ההשפעה הצפוי של השינוי בשערי החליפין כאמור, לאחר תקופת הדוח (ועד בסמוך לפרסומו), על הון בעלי המניות, בהתחשב בהגנות הקיימות על השינויים בשערים אלו, הינו גידול בסך של כ-16 מיליוני ש"ח.

7.2 ביום 14 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-15.1 מיליוני ש"ח (המהווה סך של כ-9.23 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. מניה רגילה של החברה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2022. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה על הארכת מדיניות הדיבידנד של החברה בשנה נוספת (לפרטים ראו באור 21' לדוחות הכספיים).

7.3 לאחר תאריך המאזן, בסוף חודש ינואר 2022, הסתיימו עבודות השיפוץ בנכס Czackiego הממוקם במרכז ורשה, פולין וכולל שטח להשכרה של כ-3,700 מ"ר לשימוש כחללי עבודה משותפים תחת המותג החברה Brain Embassy. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור השיווק כ-46%. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לעיל.

8. תרומות

בקבוצת צור שמיר הוקמה ועדת תרומות המשותפת לחברות הקבוצה בישראל. מעבר לתרומות המנוהלות על ידי ועדת התרומות, כל חברה בקבוצת צור שמיר תורמת מפעם לפעם למטרות שונות מתוך תקציב נפרד ועל פי שיקול דעתה הבלעדי. הגורמים אשר מאשרים את התרומות בחברה הינם יו"ר דירקטוריון החברה, מר דורון שנידמן, ומנכ"ל החברה, מר רועי גדיש. ככלל, תרומות קבוצת צור שמיר מיועדות לגופים הפועלים לקידום וטיפוח בני נוער מקרב אוכלוסיות מעוטות יכולת, לגופים רפואיים (בעיקר גופי מחקר בתחום) וכן לארגונים הפועלים למען איכות הסביבה. בתקופת הדוח, תרמה החברה סך של כ-289 אלפי ש"ח.

9. עודף נכסים על התחייבויות במט"ח במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2021:

מיליוני זלטי	מיליוני דולר קנדי	מיליוני אירו	
58	575	291	נכסים לא כספיים, נטו
(-)	(250)	(122)	התחייבויות כספיות, נטו
58	325	169	עודף נכסים, נטו

החברה נוקטת במדיניות של צמצום והגנה מפני שינויים בשערי המטבע הזר (להלן: "החשיפה המטבעית"), על ידי התאמת המטבע אליו צמוד המימון בחו"ל למטבע אליו צמודות ההכנסות מהנכס הנרכש. יחד עם זאת, נוצרת חשיפה מטבעית, עקב המימון שניתן על ידי החברה באמצעות ההון העצמי או באמצעות אשראי שקלי, וכן כתוצאה מהגידול בהון בחברות הבנות בחו"ל הנובע מהרווחיות השוטפת.

על מנת לצמצם את החשיפה המטבעית כאמור, מבצעת הנהלת החברה עסקאות הגנה על המט"ח באמצעות עסקאות פורוורד ועסקאות צילינדר. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה הגנות כאמור להלן:

- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של האירו/ש"ח, על עודף נכסים בסך של כ-169 מיליוני אירו, קיימות עסקאות הגנה מסוג צילינדר בסך של כ-45.6 מיליוני אירו ועסקאות הגנה מסוג פורוורד בסך של כ-113 מיליוני אירו.
- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של הדולר הקנדי/ש"ח, על עודף נכסים בסך של כ-325 מיליוני דולר קנדי, קיימות עסקאות הגנה מסוג צילינדר בסך של כ-110 מיליוני דולר קנדי ועסקאות הגנה מסוג פורוורד בסך של כ-203.9 מיליוני דולר קנדי.
- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של האירו/זלטי פולני, על עודף נכסים בסך של כ-58 מיליוני זלטי, קיימת עסקת הגנה מסוג פורוורד, עסקת CALL, על סך של 20 מיליוני זלטי לפי שער של 5.10 זלטי/אירו.

לפרטים נוספים, בדבר עסקאות ההגנה כאמור, ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

כמו-כן, בפני דירקטוריון החברה מוצגת מעת לעת (בדרך כלל אחת לרבעון) החשיפה המטבעית, ובדרך זו עוקב ומפקח דירקטוריון החברה על מדיניות החשיפה המטבעית.

להלן המודל המשמש את דירקטוריון החברה להגבלת החשיפה המטבעית בחברה:

א. VAR (Value at Risk): השפעת הסכום בסיכון (מבוסס על השינויים בשערי החליפין בתקופה של כשנתיים האחרונות בפרקי זמן קבועים של 10 ימי מסחר, בהתחשב במקדם המתאם בין המטבעות, ותוך יישום הסתברות של 99.75%), לא תביא לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של החברה מתחת לשיעור של 23%. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הסכום בסיכון בפועל, על בסיס המודל שאומץ, הסתכם בסך של כ-114.3 מיליוני ש"ח. השפעת הסכום בסיכון תביא ליחס הון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-27.9% ובהתחשב בהגנות הקיימות תביא ליחס של כ-29.7%.

ב. תרחיש קיצון: בהנחה של ירידה בשיעור של 12% בשערי החליפין של כל המטבעות הרלוונטיים (כיום: דולר קנדי ואירו) ביחס לש"ח, הפגיעה בהון החברה, לא תגרום לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) מתחת לשיעור של 20%. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, השפעת השינוי תביא ליחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-27.6% ובהתחשב בהגנות הקיימות תביא ליחס של כ-30.3%.

10. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט, תוך התחשבות בגודל החברה ובהיקף עסקיה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה, הינו שניים. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, קבע דירקטוריון החברה, כי מקרב חברי הדירקטוריון הנוכחים, חמישה הינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית:

1. מר דורון שנידמן.
2. מר משה (מוקי) שנידמן.
3. מר זאב אבלס.
4. מר טל ברנח.
5. מר דן ללוז.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים המוזכרים לעיל, ראו תקנה 26 לפרק ד'.

גילוי בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

החברה בחרה שלא לאמץ בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), המכהנים בדירקטוריון החברה. בחברה מכהנים שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי.

11. מבקרת פנימית

שם המבקרת הפנימית: ר"ח ליאת צאן-גזית.
תאריך תחילת כהונה של המבקרת הפנימית: 5.1.2017.

11.1. הכישורים המכשירים את המבקרת הפנימית לשמש בתפקידה:

רואת חשבון במקצועה, מנהלת סיכונים מוסמכת ובוגרת חשבונאות ומנהל עסקים של המכללה למנהל, אשר מכהנת כמבקרת פנימית בחברות נוספות בקבוצת צור שמיר (לפרטים, ראו תקנה 26א' לפרק ד'). להערכת הדירקטוריון, אין בקשרים בכהונתה כמבקרת פנימית בחברות הקבוצה כדי ליצור ניגוד עניינים בקשר עם כהונתה כמבקרת פנימית בחברה.

המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת").

11.2. דרך המינוי

ביום 5 בינואר 2017, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' ליאת צאן-גזית כמבקרת הפנימית של החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת מיום 5 בינואר 2017, וזאת, בין היתר, לאור השכלתה, ניסיונה הרב, כישוריה והיכרותה המעמיקה, וכן לאור התרשמות מעבודתה בצוות הביקורת הפנימית בביצוע ביקורות הפנים של החברה, בהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד, גודלו, היקף ומורכבות פעילותו. במסגרת המינוי הוגדר, כי על המבקרת הפנימית לערוך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים.

11.3. זהות הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית

הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית בחברה הוא יו"ר דירקטוריון החברה.

11.4. תכנית העבודה

11.4.1. תכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינה תכנית תקופתית לארבע שנים.

11.4.2. תכנית הביקורת מבוססת על סקר סיכונים רב שנתי, על בסיסו נקבעת תדירות ביצוע הביקורת בעבור כל נושא. התוכנית מאושרת ומתוקפת אחת לשנה בשיתוף עם הנהלת החברה ומאושרת ע"י ועדת הביקורת.

11.4.3. למבקרת הפנימית יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתייעצות עם חברי ועדת הביקורת ובאישורם.

11.5. עסקאות מהותיות

בתקופת הדוח, בהתאם לתכנית הביקורת, לא נבחנו ע"י המבקרת הפנימית עסקאות מהותיות (כמשמעותן בפרט 5(ו) לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות), לרבות הליכי אישורן, אשר בוצעו בתקופת הדוח.

11.6. ביקורת של תאגידים מוחזקים

אופן התייחסות תכנית הביקורת לתאגידים המהווים החזקות מהותיות של החברה: המבקרת הפנימית של החברה תבצע ביקורות פנימיות גם בחברות בת שאין להן מבקר פנימי, בארץ ובח"ל, ותוכנית הביקורת מתייחסת גם לתאגידים אלה.

11.7. היקף העסקת המבקרת הפנימית

היקף העסקת המבקרת הפנימית, כולל עבודה שבוצעה ע"י יועציה החיצוניים, במהלך שנת 2021: 955 שעות עבודה (מתוכן כ- 260 שעות בגין חברות בנות בחו"ל).

היקף השעות נגזר מתוכנית העבודה שאושרה על-ידי ועדת הביקורת ומצרכים "אד-הוק" המתרחשים תוך כדי הפעילות. דירקטוריון החברה סבור כי היקף העסקה זה תואם את היקף פעילותה של החברה.

11.8. עריכת הביקורת

התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת המבקרת הפנימית את הביקורת, הינם בהתאם לסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת, להוראות חוק החברות, וכן על פי תקנים מקצועיים של איגוד המבקרים הפנימיים הבינלאומי (IIA). דירקטוריון החברה הסתמך על דיווחי המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בתקנים המקצועיים לפיהם היא עורכת את הביקורת.

11.9. גישה למידע

החברה המציאה למבקרת הפנימית מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת, וניתנה לה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים, גם בתאגידים המוחזקים מחוץ לישראל.

11.10. דוחות המבקרת הפנימית

בתקופת הדוח, הוגשו בכתב לוועדת הביקורת דוחות ביקורת, ודיון בדוחות אלו התקיים בתאריכים:

מועד העברת החומר לחברי ועדת הביקורת	מועד הדיון בוועדת הביקורת
01/03/2021	07/03/2021
10/05/2021	13/05/2021
09/08/2021	11/08/2021
23/12/2021	28/12/2021

11.11. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית

לדעת דירקטוריון החברה, היקף אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית הם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. יצוין, כי להערכת ועדת הביקורת המבקרת הפנימית ביצעה את תפקידה בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהוגשו במהלך השנה וכן, עמדו לרשותה המשאבים והכלים הנחוצים לה לצורך מילוי תפקידה, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה, זאת בהתבסס על דיווחי החברה והמבקרת הפנימית.

11.12. תגמול

בתקופת הדוח שילמה החברה למבקרת הפנימית וליועצים החיצוניים שסייעו בידה, תגמול בסך כולל של כ- 216 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של המבקרת הפנימית בבואה לבקר את החברה. כמו, כן להערכת דירקטוריון החברה, אין ל-55,000 אופציות לא רשומות למסחר, ל-3,798 אופציות לא רשומות למסחר שהוענקו למבקרת הפנימית ע"י חברות הקבוצה: צור שמיר אחזקות בע"מ ("צור שמיר") ומימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ ("מימון ישיר"), בהתאמה, בגין כהונתה כמבקרת פנימית בצור שמיר ובמימון ישיר (בהתאמה), אשר ניתנות למימוש לעד 55,000 מניות רגילות של צור שמיר ולעד 3,798 מניות רגילות של מימון ישיר, (בהתאמה), השפעה על טיב כהונתה בחברה.

12. רואה החשבון המבקר

12.1. שכר טרחה רואי החשבון המבקרים

2020	2021			רואה החשבון
אלפי ש"ח				
520	520	שירותי ביקורת	החברה	Ernst & Young
111	116	ייעוץ מס ואחרים		
226	170	שירותי ביקורת	חברות בנות בחו"ל	RSM (Poland)
30	180	ייעוץ מס ואחרים		
387	313	שירותי ביקורת	חברות בנות בחו"ל	Soberman LLP (Canada)
465	500	שירותי ביקורת	חברות בנות בחו"ל	

12.2. עקרונות לקביעת שכר הטרחה

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע בהתאם למשא ומתן עימם בהתבסס על היקף עבודתם בפועל, ואושר על ידי דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים הינו בהתאם לשעות שהושקעו, ולדעת החברה הינו סביר ובהתאם למקובל לאופי והיקף פעילות החברה. עובר לפרסום דוח זה, בחנה הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים את עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו וציינה, כי רואה החשבון המבקר מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על הביקורת שערך לדוחות הכספיים וכן בהתבסס על דיווח החברה, והביאה את המלצותיה לעניין זה בפני דירקטוריון החברה.

13. אגרות החוב של החברה

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ואשר נמצאות במחזור, ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן נספח א' להלן.

14. עסקאות זניחות

דירקטוריון החברה החליט לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה שלה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה (להלן: "עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות הדוחות, ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

במסגרת זו, קבע דירקטוריון החברה, כי עסקת בעל עניין, תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

1. היא איננה עסקה חריגה כמשמעות המונח בחוק החברות.
2. השפעתה על הפרמטר הכספי הרלבנטי (כמפורט להלן) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).
3. העסקה אינה משמעותית לחברה, גם מבחינה איכותית.

בכל עסקת בעל עניין העומדת לבחינת רף הזניחות, יערך מבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של העסקה לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה (על בסיס מאוחד) לשנה שקדמה למועד העסקה. לדוגמה: (1) בעסקה להשכרת נדל"ן להשקעה - היחס בין היקף דמי השכירות השנתיים הצפוי במסגרת העסקה לבין סך דמי השכירות השנתיים על פי הדוחות הכספיים, כאמור לעיל; (2) בעסקה לרכישת שירותים - היחס בין העלות השנתית של העסקה לבין סך הוצאות האחזקה, ההנהלה והכלליות של החברה, או הוצאות המימון של החברה, לפי העניין; (3) בעסקה שעניינה התחייבות - היחס בין ההתחייבות נשוא עסקת בעל העניין לבין סך ההתחייבויות, וכי"ב.

ככלל, כל עסקת בעל עניין תבחן בנפרד לצורך דיווח בדוח התקופתי, דוחות מיידיים, בדוחות כספיים ובתשקיף מדף. למרות האמור לעיל, עסקאות נפרדות המהוות חלק מאותה התקשרות או עסקאות מתמשכות, יבחנו כעסקה אחת על בסיס שנתי לצורך דיווחים כאמור, על ידי צירוף כל העסקאות הקשורות (שאינן חריגות) עם אותו בעל עניין.

בשם מועצת המנהלים

רועי גדיש
מנכ"ל

דורון שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

נספח א' – אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (אגרות החוב הינן מהותיות לחברה):

סדרה	מועדי הנפקה	שווי נקוב			שיעור הריבית הנקובה	קרן	מועדי תשלום		בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות				
		במועד ההנפקה	לתאריך המאזן	מוערך מחדש			ריבית שנצברה	שווי בספרים				שווי בורסאי 31.12.21			
אלפי ש"ח															
ט'	יוני 2015	134,600	573,298	589,950	13,716	589,950	655,451	שנתית קבועה בשיעור של 4.65% צמוד למדד שפורסם בחודש יוני 2015	ביום 1 ביולי 2021 עד 2025 (כולל)	בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025 (כולל)	מדד המחירים לצרכן	יש, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות	-		
	דצמבר 2015	115,400													
	ספטמבר 2016	146,622													
	מרס 2017	320,000													
י'	מרס 2018	183,420	678,726	703,385	6,681	703,385	795,263	שנתית קבועה בשיעור של 2.85% צמוד למדד שפורסם בחודש מרס 2018	ביום 1 בספטמבר 2023 עד 2027 (כולל)	ביום 1 בספטמבר 2018 ובימים 1 במרס ו-1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2027 (כולל)				דצמבר 2019	260,000
	אפריל 2018	36,580													
	מאי 2019	198,726													
	דצמבר 2019	150,000													
יא'	דצמבר 2020	100,000	400,000	408,792	2,504	408,792	462,160	שנתית קבועה בשיעור של 2.45% צמוד למדד שפורסם בחודש אוקטובר 2020	ביום 31 במרס 2022 עד 2030 (כולל)	בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל) וביום 31 במרס 2030.				אפריל 2021	150,000
	אפריל 2021	100,000													
	יוני 2021	150,000													

הנאמן למחזיקי אגרות החוב: רוניק פז נבו נאמניות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו, טלפון 03-63892000, פקס 03-6389222. אשת הקשר - עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.

אגרות החוב של החברה אינן ניתנות להמרה לניירות ערך אחרים.

דירוג אגרות החוב: ביום 13 בספטמבר 2021, העלתה מידרוג בע"מ את דירוג אגרות החוב של החברה (סדרות ט'-יא') מדירוג A3.il (אופק חיובי) לדירוג A2.il (אופק יציב). לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של מידרוג בע"מ, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 בספטמבר 2021 (אסמכתא מס': 01-078484-2021) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

עמידה בהוראות שטרי הנאמנות:

בתום תקופת הדיווח ובמהלכה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות, לא נדרשה לבצע פעולות על ידי הנאמנים לאגרות החוב, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב.

נכסים משועבדים: אגרות החוב (סדרה ט') - שעבוד קבוע ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על זכויות החברה בחשבון בנק ע"ש החברה לטובת הנאמן, ושעבוד שוטף ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על הכספים והנכסים שיופקדו מעת לעת בחשבון האמור (החברה התחייבה להפקיד בחשבון הנ"ל סך השווה לגובה תשלום הריבית החצי שנתי).

הנפקת סדרה יב', לאחר תאריך המאזן: בחודש ינואר 2022, השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב בדרך של סדרה חדשה (סדרה יב') בסך של 250 מיליוני ש"ח ע.ג. ובתמורה נטו של כ- 247.1 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7 לעיל.



INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2021

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2021

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-74	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
75	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה 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 תהליך נדל"ן להשקעה; (3) בקרות על תהליך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (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 קוימו 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 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 14 במרץ, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-51.13% וכ-53.9% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-35%, כ-60% וכ-64.4% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

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 2021, והדוח שלנו מיום 14 במרס, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
14 במרס, 2022

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
424,446	285,195	5	מזומנים ושווי מזומנים
13,246	14,840	6	לקוחות
15,726	10,530	20	פקדונות
19,267	35,641	7	חייבים ויתרות חובה
4,625	16,364	9	הלוואות
8,014	5,175	24	מסים לקבל
11,863	78,448	8	נגזרים
497,187	446,193		
נכסים לא שוטפים			
36,376	37,475	20	פקדונות
308	307		חייבים
10,079	18,162	8	נגזרים
14,596	13,244		רכוש קבוע, נטו
4,114,556	4,240,146	10	נדל"ן להשקעה
136,126	168,826	11	נדל"ן להשקעה בהקמה
743	544		נכסים בלתי מוחשיים
2,090	2,438	24	מסים נדחים
4,314,874	4,481,142		
4,812,061	4,927,335		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
227,130	115,015	13	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
174,210	195,610	16	חלויות שוטפות של אגרות חוב
18,268	16,155	14	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
158	2,053	24	מסים לשלם
67,784	82,107	15	זכאים ויתרות זכות
30,596	8,376	8	נגזרים
<u>518,146</u>	<u>419,316</u>		
התחייבויות לא שוטפות			
1,374,637	1,298,941	17	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסים אחרים
1,429,121	1,561,944	16	אגרות חוב
27,625	5,947	8	נגזרים
106	106	18	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
14,268	14,150		התחייבויות אחרות
193,608	259,844	24	מסים נדחים
<u>3,039,365</u>	<u>3,140,932</u>		
		21	הון
207,203	207,234		הון מניות
585,564	586,158		פרמיה על מניות
(10,553)	883		קרנות אחרות
(363,744)	(415,113)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
836,080	987,925		יתרת רווח
<u>1,254,550</u>	<u>1,367,087</u>		סך הכל הון
<u><u>4,812,061</u></u>	<u><u>4,927,335</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

14 במרס, 2022			
מנור ליאת סמנכ"לית כספים	גדיש רועי מנכ"ל	שנידמן דורון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			באור	
			הכנסות	
241,182	240,662	264,732	הכנסות מהשכרת נכסים	
159,102	(115,154)	189,263	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	
400,284	125,508	453,995		
			הוצאות	
22,970	24,225	25,744	אחזקת נכסים, נטו	
44,266	39,032	42,240	23א'	הנהלה וכלליות
(6,143)	-	-	23ב'	הכנסות אחרות
61,093	63,257	67,984		
339,191	62,251	386,011	רווח לפני מימון	
20,482	3,260	28,596	23ג'	הכנסות מימון
(133,923)	(105,995)	(130,210)	23ג'	הוצאות מימון
(113,441)	(102,735)	(101,614)	הוצאות מימון, נטו	
225,750	(40,484)	284,397	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	
53,590	5,546	82,152	24	מסים על ההכנסה
172,160	(46,030)	202,245	רווח נקי (הפסד)	
			מיוחס ל:	
175,125	(34,255)	202,245	בעלי מניות החברה	
(2,965)	(11,775)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה	
172,160	(46,030)	202,245		
			25	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.30	(0.22)	1.24	רווח (הפסד) בסיסי	
1.30	(0.22)	1.23	רווח (הפסד) מדולל	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
172,160	(46,030)	202,245	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
436	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
(5,376)	(478)	9,507	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(54,271)	(24,005)	(51,369)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(59,647)	(24,483)	(41,862)	סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(59,211)	(24,483)	(41,862)	סה"כ הפסד כולל אחר
112,949	(70,513)	160,383	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</u>
120,344	(58,459)	160,383	בעלי מניות החברה
(7,395)	(12,054)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
112,949	(70,513)	160,383	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח							
175,511	367,331	(4,848)	(280,105)	775,910	1,033,799	38,819	1,072,618
יתרה ליום 1 בינואר, 2019							
-	-	-	-	175,125	175,125	(2,965)	172,160
-	-	(3,976)	(50,805)	-	(54,781)	(4,430)	(59,211)
-	-	(3,976)	(50,805)	175,125	120,344	(7,395)	112,949
18,792	133,153	-	-	-	151,945	-	151,945
-	-	2,859	-	-	2,859	58	2,917
1,532	6,920	(6,920)	-	-	1,532	-	1,532
-	-	-	-	(39,400)	(39,400)	-	(39,400)
195,835	507,404	(12,885)	(330,910)	911,635	1,271,079	31,482	1,302,561
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019							
-	-	-	-	(34,255)	(34,255)	(11,775)	(46,030)
-	-	(289)	(23,915)	-	(24,204)	(279)	(24,483)
-	-	(289)	(23,915)	(34,255)	(58,459)	(12,054)	(70,513)
11,368	78,160	1,610	(8,919)	-	82,219	(19,405)	62,814
-	-	1,011	-	-	1,011	(23)	988
-	-	-	-	(41,300)	(41,300)	-	(41,300)
207,203	585,564	(10,553)	(363,744)	836,080	1,254,550	-	1,254,550
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020							
-	-	-	-	202,245	202,245	-	202,245
-	-	9,507	(51,369)	-	(41,862)	-	(41,862)
-	-	9,507	(51,369)	202,245	160,383	-	160,383
-	-	2,523	-	-	2,523	-	2,523
31	594	(594)	-	-	31	-	31
-	-	-	-	(50,400)	(50,400)	-	(50,400)
207,234	586,158	883	(415,113)	987,925	1,367,087	-	1,367,087
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021							

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

רווח נקי (הפסד)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל
הנפקת הון מניות
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות למניות החברה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הפסד
סה"כ הפסד כולל אחר
סה"כ הפסד כולל
הנפקת הון מניות
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

רווח נקי
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות למניות החברה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

172,160	(46,030)	202,245	רווח נקי (הפסד)
---------	----------	---------	-----------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

50	(194)	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(159,102)	115,154	(189,263)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
113,441	102,735	101,614	הוצאות מימון, נטו
(40)	(11)	(11)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
9,461	10,384	11,038	פחת והפחתות
53,590	5,546	82,152	מסים על ההכנסה
2,917	988	2,523	עלות תשלום מבוסס מניות
20,317	234,602	8,053	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

947	1,452	(2,192)	ירידה (עלייה) בלקוחות
750	8,526	(17,447)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה (*)
(751)	(3,230)	(1,558)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,688	1,940	13,457	עלייה בזכאים ויתרות זכות
3,634	8,688	(7,740)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(112,027)	(107,956)	(105,003)	ריבית ששולמה
2,558	3,138	2,557	ריבית שהתקבלה
(5,943)	(4,945)	(4,036)	מסים ששולמו
13	93	-	מסים שהתקבלו
(115,399)	(109,670)	(106,482)	
80,712	87,590	96,076	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(*) כולל סך של כ-13.7 מיליוני ש"ח, בגין ריבית אג"ח, אשר הועברה לחברה לרישומים של הבורסה ביום 30 בדצמבר, 2021 עבור ריבית שמועד פירעונה 1 בינואר, 2022.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

11,854	48,354	1,447	פרעון בפקדונות, נטו
(8,174)	(4,325)	(18,653)	תשלום בגין עסקאות הגנה
22,135	27,777	21,649	תמורה בגין עסקאות הגנה
(90,369)	(211,569)	(116,735)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
(73,471)	(37,444)	(32,634)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(166)	(885)	(754)	רכישת רכוש קבוע
76	115	78	תמורה מממוש רכוש קבוע
(9,498)	(3,049)	(6,550)	היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
(132)	(242)	(68)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
3,718	1,286	(12,005)	פרעון (מתן) הלוואה לשותפים בנכסים בקנדה ולאחרים, נטו
(144,027)	(179,982)	(164,225)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	(1,590)	-	רכישת חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
-	150,332	-	קבלת אשראי לזמן קצר
-	(150,332)	-	פרעון אשראי לזמן קצר
49,524	294,331	16,517	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(147,444)	(63,390)	(134,953)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(464)	(462)	(451)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(39,400)	(41,300)	(50,400)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
151,945	-	-	הנפקת הון מניות
1,532	-	31	מימוש אופציות למניות
134	(2,862)	(17,769)	תמורה (פרעון) עסקאות הגנה על המדד וקיבוע ריבית
(502,654)	(67,446)	(146,046)	פרעון אגרות חוב
488,637	148,268	270,711	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(4,484) (5,672) (8,742) הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

322,950 256,961 424,446 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

256,961 424,446 285,195 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

24,634	18,814	22,013	רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד זכאים, ספקים ונותני שירותים
-	82,219	-	הנפקת מניות כנגד המרת חוב ורכישת הזכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. כללי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב. עיקר פעילותה הינה החזקת נדל"ן להשקעה המושכר ומשמש כמשרדים בישראל ובחו"ל (ראו גם באור 4 להלן, מגזרים תפעוליים). החברה הינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ליום 31 בדצמבר 2021, מוחזקת החברה על-ידי ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ (להלן - ישיר אחזקות או החברה האם), שהינה חברה נכדה של צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "צור שמיר"), בשיעור של כ-42.2% ועל ידי צור שמיר בשיעור של כ-3.95%. מניות צור שמיר רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. יתר מניות החברה מוחזקות על ידי הציבור.

החברה התאגדה במדינת ישראל ומשרדיה ממוקמים ברחוב אפעל 35, פתח תקוה.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.
- החברה האם או ישיר אחזקות - ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ.
- החברה האם הסופית - צור שמיר אחזקות בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה המצוינות בנספח המצורף.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב-IAS27) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- בעלי שליטה ובעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

ג. בחודש ספטמבר 2021, העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ט'-יא') מדרוג A3 עם אופק חיובי לדירוג A2 עם אופק יציב. בחודשים אפריל 2021 ויוני 2021 השלימה החברה הקצאה פרטית והצעה לציבור של אגרות חוב נוספות (סדרה יא') בסך של 100 מיליוני ש"ח ע.ג. ו-150 מיליוני ש"ח ע.ג. (בהתאמה), בדרך של הרחבת סדרה. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2022 השלימה החברה הצעה לציבור של אגרות חוב בדרך של סדרה חדשה (סדרה יב'), בסך של 250 מיליוני ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו באור 16 להלן.

ד. השלכות משבר הקורונה

במהלך שנת 2021 בד בבד עם הגידול בקצב ההתחשנות במדינות השונות, חלה התפרצות של גלי תחלואה נוספים כתוצאה מהתפשטות של זנים חדשים. המדינות נקטו בצעדים שונים בנסיון למנוע את ההתפשטות המהירה של הנגיף שבאו לידי ביטוי גם בהגבלת התכנסויות וכמות העובדים שהגיע למשרדים. כתוצאה מכך נפגעה פעילות הכנסים והאירועים בפולין בסך של כ-2.8 מיליוני ש"ח ובנוסף, ניתנו הקלות לשוכרים מתחום המסחר בסך כ-1.3 מיליוני ש"ח. בקנדה נתנה החברה אפשרות לפריסת תשלומי דמי שכירות לשוכרים ספציפיים שהפעילות שלהם נפגעה בצורה משמעותית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירת ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט:

נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, התחייבות בשל הטבות לעובדים, השקעות לזמן קצר ונגזרים המוצגים בשווי הוגן.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים ומטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח מאחר שהחברה בדעה שדוחות כספיים בש"ח מספקים מידע רלוונטי למשקיעים ולמשתמשים בדוחות הכספיים הנמצאים בישראל.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

הפרשי שער בגין מכשיר פיננסי במטבע חוץ המהווה גידור של השקעה נטו בפעילות חוץ נזקפים, בניכוי השפעת המס, כרווח (הפסד) כולל אחר לקרן הון בגין עסקאות גידור. במועד מימוש ההשקעה, הפרשי שער אלו נרשמים ברווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ (המשך)

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן-המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

4. להלן שיעורי השינוי של מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין:

ליום	שער החליפין היציג של			המדד הידוע חודש דצמבר (בנקודות *)
	זלוטי פולני	דולר קנדי	אירו	
31.12.2021	0.765	2.442	3.520	228.7
31.12.2020	0.865	2.522	3.944	223.3
31.12.2019	0.911	2.654	3.878	224.7
שיעור השינוי בשנה שהסתיימה בתאריך				
	%	%	%	%
31.12.2021	(11.5)	(3.1)	(10.8)	2.4
31.12.2020	(5.1)	(5.0)	1.7	(0.6)
31.12.2019	(8.7)	(3.6)	(9.6)	0.3

(*) המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ו. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ח. הכנסות מהשכרת נכסים

הכנסות מחוזי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות מחוזי שכירות בהן קיימת עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה

הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הנדל"ן להשקעה ללקוח.

י. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות, מחושבים במידה והחברה צופה, בעתיד הנראה לעין, חלוקת רווחים הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. חכירות

החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספת של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. החברה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב-IFRS 16:

חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסוגלת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

3. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף). השפעת השינוי במדד בגין תשלומים שוטפים נזקפת לרווח או הפסד.

יב. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וצידוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. רכוש קבוע (המשך)

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בניינים (למעט רכיב הקרקע)	%	בעיקר %
כלי רכב	2-3	2
ריהוט וציוד משרדי	15	15
מחשבים ותוכנות	6-15	7
שיפורים במושכר	25-33	33
	10	10

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי של מכאן ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יג. עלויות אשראי

הקבוצה מהוננת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

יד. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

טו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת הקו הישר, ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

זט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש.

יז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1.1 החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

1.2 החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

1.3 מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר לרבות נגזרים, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9 לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

4.1. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישורין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

4.2. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות המוחזקות למסחר לרבות נגזרים. במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות אלה בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

יח. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מדד המחירים לצרכן ושערי חליפין, עסקאות צילינדר על מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות במדד המחירים לצרכן, בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידי לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

עסקאות גידור העונות על הקריטריונים של עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור (או חלקם), מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש (או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל). כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

יט. מידת שווי הוגן

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

מידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למידת השווי ההוגן בכללותה:

- | | |
|--------|--|
| רמה 1: | מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים. |
| רמה 2: | נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין. |
| רמה 3: | נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה). |

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

לחברה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעון דומה לתקופת ההתחייבות המתיחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי החברה, ולא ניתן לשלם ישירות לחברה.

כא. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ונושאי משרה בכירה של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים שהוענקו במועד הענקיה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל, לפרטים נוספים ראו באור 22 להלן.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבטלות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו. כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. רווח (הפסד) למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילויות נמשכות. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כג. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאבים הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

כד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם**1. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020**

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל- IFRS 9: התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף 3.3.6 ב- IFRS 9, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

2. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון), התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;
- רק במידה ונגזר משובץ בהתחייבות המירה הינו מכשיר הונאי, התנאים של ההתחייבות לא ישפיעו על סיווגו.
- התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. התיקון יישום בדרך של יישום למפרע.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

3. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

4. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

5. תיקון ל- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. התיקון יחול על חוזים אשר ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. יישום מוקדם יותר אפשרי.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, למעט נכסים בהיקף לא מהותי שלעיתים הקבוצה מבצעת לגביהם הערכות שווי פנימיות, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה, או על בסיס עסקת מכירה של הנכסים. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי שווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

- מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים במצב ומיקום דומים.
3. חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.
4. השגת היתרי בניה.
5. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר לשוכרים.
6. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
7. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד חברות הקבוצה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

- קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי לא סחיר

השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר המסווג לרמה 3 במידרג השווי ההוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי הווה שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי הווה בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.

- קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע בעת ההכרה לראשונה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. המודל מתבסס על נתוני מחיר המניה ומחיר המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי ודיבידנד צפוי.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

1. הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן. עיקר הפעילות הינה נכסים מניבים, לשימוש כמשרדים בארץ ובחו"ל. לקבוצה נכסים מניבים בחו"ל (בלגיה, קנדה ופולין) המוחזקים באמצעות חברות רשומות בחו"ל, וכן נכסים מניבים בארץ.
2. כל ההכנסות וההוצאות לרבות הנהלה וכלליות מוקצות למגזרים התפעוליים היות והנהלת החברה בוחנת את פעילותה בהתאם למגזרים אלו.
3. נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים התפעוליים בהם משתמש המגזר ומורכבים בעיקר מנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה. ההתחייבויות של המגזר כוללות אל כל ההתחייבויות התפעוליות הנובעות מהפעילויות של המגזר ומורכבות בעיקר מההתחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וזכאים ויתרות זכות. הנכסים וההתחייבויות של המגזר אינם כוללים נכסים והתחייבויות המיוחסים למס הכנסה.

ב. מידע לפי מגזרי פעילות

מידע תוצאתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח				

הכנסות:					
הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות	96,085	13,524	58,880	105,713	274,202
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים	(98)	-	(669)	(8,703)	(9,470)
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	184,867	(6,375)	(2,150)	12,921	189,263
סה"כ הכנסות	280,854	7,149	56,061	109,931	453,995
תוצאות המגזר	250,523	2,813	40,036	92,639	386,011
הכנסות מימון					28,596
הוצאות מימון					(130,210)
הוצאות מימון, נטו					(101,614)
רווח לפני מסים על ההכנסה					284,397
פחת והפחתות	1,234	15	1,065	8,724	11,038
השקעות הוניות	45,589	21,048	73,859	21,512	162,008

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע לפי מגזרי פעילות (המשך)

מידע תוצאתי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח				
83,771	12,838	55,366	97,403	249,378
(82)	-	(682)	(7,952)	(8,716)
(9,748)	624	(69,907)	(36,123)	(115,154)
73,941	13,462	(15,223)	53,328	125,508
49,022	10,761	(34,854)	37,322	62,251
				3,260
				(105,995)
				(102,735)
				(40,484)
1,254	-	1,157	7,973	10,384
60,482	26,822	23,295	141,434	252,033

הכנסות:

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות

הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

סה"כ הכנסות (הוצאות)

תוצאות המגזר

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

פחת והפחתות

השקעות הוניות

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע לפי מגזרי פעילות (המשך)

מידע תוצאתי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח				
75,119	13,275	67,591	93,079	249,064
(77)	-	(706)	(7,099)	(7,882)
99,694	(3,658)	(22,735)	85,801	159,102
174,736	9,617	44,150	171,781	400,284
150,091	7,085	24,358	157,657	339,191
			20,482	(133,923)
			(113,441)	
			225,750	
1,249	-	1,091	7,121	9,461
83,474	9,435	28,745	30,172	151,826

הכנסות:

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות

הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

פחת והפחתות

השקעות הוניות

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע לפי מגזרי פעילות (המשך)

נכסי המגזרים

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,924,402	2,098,491	ישראל
241,641	229,036	בלגיה
1,022,452	1,009,557	פולין
1,613,462	1,582,638	קנדה
10,104	7,613	נכסים שלא הוקצו
4,812,061	4,927,335	

התחייבויות המגזרים

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
2,024,386	2,081,176	ישראל
104,698	89,960	בלגיה
502,653	443,556	פולין
732,008	683,659	קנדה
193,766	261,897	התחייבויות שלא הוקצו
3,557,511	3,560,248	

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		ריבית	
2020	2021	אפקטיבית ליום	
אלפי ש"ח		31 בדצמבר, 2021	
		%	
25,346	17,393	-	מזומנים בקופה ובבנק בשקלים
1,778	526	-	מזומנים בקופה ובבנק במטבע חוץ
293,348	163,333	0.01-0.19	פקדונות לזמן קצר בשקלים
103,974	103,943	0-0.45	פקדונות לזמן קצר במטבע חוץ (*)
<u>424,446</u>	<u>285,195</u>		

(*) להלן הרכב פקדונות לזמן קצר במטבע חוץ:

68,035	50,985	דולר קנדי
16,948	20,046	זלוטי
18,991	32,912	אירו
<u>103,974</u>	<u>103,943</u>	

באור 6: - לקוחות

א. להלן ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
17,246	19,617
(4,000)	(4,777)
13,246	14,840

בגין לקוחות נדל"ן
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית. ירידת ערך לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים. באשר לתנאי ההצמדה ראו באור 19ה'.

ב. להלן ניתוח יתרת הלקוחות נטו, לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)
עד 30 יום	30-60 יום	60-90 יום	מעל 90 יום	סה"כ	
אלפי ש"ח					
8,846	2,867	614	5,997	19,617	1,293
(310)	(291)	(119)	(4,057)	(4,777)	-

31 בדצמבר, 2021

לקוחות נדל"ן
הפרשה לחובות מסופקים

3,901	1,044	1,482	8,818	17,246	2,001
(18)	(63)	(251)	(3,668)	(4,000)	-

31 בדצמבר, 2020

לקוחות נדל"ן
הפרשה לחובות מסופקים

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
2,159	3,111
-	13,716
8,323	10,327
716	-
446	827
4,078	4,850
3,545	2,810
19,267	35,641

הוצאות מראש
ריבית אג"ח (1)
מוסדות (2)
ביטוח לקבל
מקדמות לספקים
סכומים לקבל בגין עבודות התאמה
חייבים אחרים

(1) כולל סך של כ-13.7 מיליוני ש"ח, בגין ריבית אג"ח, אשר הועברה לחברה לרישומים של הבורסה ביום 30 בדצמבר, 2021 עבור ריבית שמועד פירעונה 1 בינואר, 2022.

(2) בעיקר בגין החזר מע"מ בגין פרוייקט בביצוע בפולין.

באור 8: - נגזרים

א. להלן מידע לגבי הרכב עסקאות בנגזרים של החברה:

שווי הוגן באלפי ש"ח		מועד סיום העסקה	נתוני העסקה	יתרת ערך נקוב באלפי ש"ח		בסיס הצמדה	סוג העסקה
31.12.20	31.12.21			31.12.20	31.12.21		
				עליית מדד שנתית			
-	887	עסקה לשנתיים עד מרס, 2023	1.51%	-	50,000	מדד	עסקאות אקדמה על המדד
-	823	עסקה לשנתיים עד אפריל, 2023	1.55%	-	50,000	מדד	
-	544	עסקה לשנתיים עד אוגוסט, 2023	1.78%	-	50,000	מדד	
-	1,306	עסקה ל-3 שנים עד אפריל, 2024	1.53%	-	50,000	מדד	
-	1,817	עסקה ל-3 שנים עד אפריל, 2024	1.57%	-	75,000	מדד	
(3,429)	(1,449)	עסקה ל-3 שנים עד ינואר 2022	1.23%	100,000	100,000	מדד	
(2,083)	(896)	עסקה ל-3 שנים עד אפריל 2022	1.38%	50,000	50,000	מדד	
(3,335)	(1,216)	עסקה ל-3 שנים עד יולי 2022	1.29%	75,000	75,000	מדד	
(1,890)	(432)	עסקה ל-3 שנים עד אוגוסט 2022	1.21%	50,000	50,000	מדד	
(1,872)	-	עסקה ל-3 שנים עד פברואר 2021	0.77%	100,000	-	מדד	
(1,933)	-	עסקה לשנתיים עד יוני 2021	1.30%	50,000	-	מדד	
(2,023)	-	עסקה ל-3 שנים עד יולי 2021	1.33%	50,000	-	מדד	
(3,396)	-	עסקה ל-5 שנים עד אפריל 2021	0.89%	100,000	-	מדד	
(11,666)	-	עסקה ל-10 שנים עד אוגוסט 2021	2.44%	50,000	-	מדד	
(31,627)	1,384			625,000	550,000		
			שיעור קיבוע ריבית	יתרת ערך נקוב באלפי אירו			עסקאות קיבוע ריבית האירו
(1,010)	(583)	31/12/2023	0.685%	13,024	12,432	אירו	
(620)	(282)	16/09/2024	0.29%-0.40%	14,064	11,064	אירו	
(1,495)	(692)	30/09/2024	0.37%-0.45%	17,058	16,326	אירו	
(9,893)	(4,866)	30/09/2025	0.79%	44,302	42,404	אירו	
(6,418)	(3,195)	31/12/2025	0.855%	26,753	25,393	אירו	
(464)	(156)	31/12/2025	0.23%	3,542	3,371	אירו	
-	(309)	17/12/2026	0.49%	-	4,664	אירו	
(410)	-	31/12/2021	0.36%	11,475	-	אירו	
(20,310)	(10,083)			130,218	115,654		
			שיעור קיבוע ריבית	יתרת ערך נקוב באלפי זלוטי			עסקאות קיבוע ריבית הזלוטי
(22)	400	29/12/2023	0.52%	9,857	9,339	זלוטי	
(146)	53	29/12/2023	2.33%	3,215	3,051	זלוטי	
(1,256)	(109)	29/12/2023	4.15%	14,112	13,418	זלוטי	
(1,462)	582	31/12/2025	2.45%	20,388	19,364	זלוטי	
(184)	82	31/12/2025	2.37%	2,666	2,538	זלוטי	
(3,070)	1,008			50,238	47,710		

אור 8: - נגזרים (המשך)

1. להלן מידע לגבי הרכב עסקאות בנגזרים של החברה (המשך):

סוג העסקה		בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב באלפי אירו		נתוני העסקה	מועד סיום העסקה	שווי הוגן באלפי ש"ח	
			31.12.20	31.12.21	שערי חליפין אירו/ש"ח		31.12.20	31.12.21
<u>עסקאות צילינדר על האירו</u>		אירו	-	6,550	3.79-4.22	04/01/2022	-	1,767
		אירו	-	9,000	3.82-4.25	04/01/2022	-	2,698
		אירו	-	10,000	3.78-4.21	05/04/2022	-	2,621
		אירו	-	10,000	3.75-4.17	06/07/2022	-	2,426
		אירו	-	10,000	3.62-4.02	03/10/2022	-	1,399
		אירו	9,000	-	3.75-4.18	04/01/2021	-	-
		אירו	6,550	-	3.80-4.04	07/01/2021	(7)	-
		אירו	10,000	-	4.07-4.54	05/04/2021	1,453	-
		אירו	11,000	-	3.77-4.2	06/07/2021	(27)	-
		אירו	10,000	-	3.87-4.31	13/10/2021	368	-
			46,550	45,550			1,787	10,911
<u>עסקאות צילינדר על הדולר הקנדי</u>		ד.קנדי	-	25,000	2.4-2.72	06/01/2022	-	37
		ד.קנדי	-	20,000	2.49-2.83	13/04/2022	-	1,467
		ד.קנדי	-	35,000	2.5-2.84	05/07/2022	-	3,373
		ד.קנדי	-	30,000	2.43-2.77	03/10/2022	-	1,979
		ד.קנדי	25,000	-	2.55-2.89	06/01/2021	797	-
		ד.קנדי	20,000	-	2.45-2.79	13/04/2021	245	-
		ד.קנדי	35,000	-	2.4-2.74	01/07/2021	178	-
		ד.קנדי	30,000	-	2.42-2.75	04/08/2021	329	-
			110,000	110,000			1,549	6,856
<u>עסקאות פורוורד דולר קנדי/שקל</u>		ד.קנדי	-	203,899	2.405-2.634	1/2022 עד 1/2022	-	26,254
12 עסקאות פורוורד נטו, על הדולר הקנדי		ד.קנדי	203,899	-	2.492-2.645	1/2022 עד 1/2021	4,892	-
13 עסקאות פורוורד נטו, על הדולר הקנדי								
<u>עסקת פורוורד אירו/זלוטי</u>		זלוטי	-	20,000	5.1	28/3/2022	-	1
עסקת פורוורד נטו, על הזלוטי								
<u>עסקאות פורוורד אירו/שקל</u>		אירו	-	93,200	3.520-3.971	12/2022 עד 1/2022	-	27,362
13 עסקאות פורוורד על האירו, נטו		אירו	-	19,844	4.435-4.570	12/2025 עד 12/2022	-	18,594
4 עסקאות פורוורד על האירו (משנה עד 4 שנים - עסקה אחת בכל שנה)		אירו	52,586	-	3.807-4.019	1/2022 עד 1/2021	(2,166)	-
8 עסקאות פורוורד על האירו		אירו	25,757	-	4.397-4.570	12/2025 עד 12/2021	12,666	-
5 עסקאות פורוורד על האירו (משנה עד 5 שנים - עסקה אחת בכל שנה)			78,343	113,044			10,500	45,956
							(36,279)	82,287

סך הכל נטו

באור 9 - הלוואות

31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבית שנתית
2020	2021	%
אלפי ש"ח		
4,625	16,364	6

צמוד לדולר הקנדי (*)

(*) ההלוואות ניתנו לשותפים בחברות מאוחדות בקנדה ומובטחות בשעבוד כנגד חלקם בנכסים. עיקר ההלוואה הינה בגין נכס החברה בקנדה אשר ניתנה כהלוואת גישור לשותף, לתקופה של עד 9 חודשים עד אשר יסתיים ההליך למימון מחדש לנכס.

באור 10 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
4,078,661	4,114,556	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות במשך השנה</u>
99,762	82,484	השקעות בנדל"ן
117,200	38,127	רכישת נכסים
(62,933)	(175,970)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(109,418)	190,419	התאמת שווי הוגן
		<u>גריעות במשך השנה</u>
(8,716)	(9,470)	פחת והפחתות
4,114,556	4,240,146	יתרה ליום 31 בדצמבר

- כל נכסי הנדל"ן להשקעה מסווגים ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. לא היו מעברים בין רמה 3 לרמה 1 או 2 בשנים 2020-2021.
 - נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס וכן על בסיס עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לנדל"ן שבבעלות החברה, תוך התאמה למאפייני הנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון כמפורט בסעיף ד' להלן. שיעורי היוון תלויים בעיקר בסוג הנכס ומיקומו, שיעור התפוסה ופרופיל הדיירים.
- הנדל"ן להשקעה מורכב בעיקר מבנייני משרדים המושכרים לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית נדל"ן להשכרה, אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

באור 10: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. רכישת נדל"ן להשקעה

1. בחודש אפריל 2021, רכשה חברת הבת בפולין, נכס בעיר ורשה, על עורק תחבורה ראשי באזור Wola (הרחבה של מרכז העיר) בתמורה לסך של כ-7.8 מיליוני אירו (כ-30.7 מיליוני ש"ח), הכולל כ-6.7 אלפי מ"ר משרדים ו-51 מקומות חנייה. הנכס נרכש בתפוסה של כ-73% ובכוונת החברה להסב את יתרת השטחים הפנויים לחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy. בחודש דצמבר 2021, התקבלה הלוואה בנקאית ל-5 שנים בשיעור מימון של כ-60% כנגד הנכס ובריבית שנתית (לאחר עסקת קיבוע ריבית) של כ-3%.
2. בחודש מאי 2021, רכשה חברת הבת בפולין, קרקע בשטח של כ-750 מ"ר ובעלות של כ-1.9 מיליוני אירו (כ-7.4 מיליוני ש"ח). הקרקע סמוכה לנכסי החברה הקיימים Adgar Plaza ו-Adgar Plaza One, ונרכשה במטרה לפיתוח עתידי באזור.

ג. באשר לשעבודים ראו באור 20א'.

ד. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה:

מדינה	סוג הנכס	טכניקת הערכה	נתונים משמעותיים שאינם נצפים	שווי חוגג (*) 31.12.21 אלפי ש"ח
ישראל	מבנים	- היוון תזרים מזומנים, בחלק מהנכסים בדיקה לפי גישת ההשוואה	- שיעור היוון 8%-5.25% (בעיקר 6%-6.75%) - דמי שכירות לחודש למ"ר פנוי 44-100 ש"ח.	1,664,484
פולין	מבנים קרקעות	ההערכה בגישות היוון תזרימי מזומנים DCF היוון ל-10 שנים ותזרים מייצג מהשנה 11 והלאה - בשיטת ההשוואה, תוך התאמה למאפייני הנכס - בשיטת השווי השיווי	- שיעור היוון ל-10 שנים 8.5%-5.75% (בממוצע 7.8%) - שיעור היוון מהשנה ה-11 והלאה 8.25%-7.0% (בממוצע 7.7%) - שכ"ד מייצג לחודש כ-13-11.4 אירו למ"ר. - אומדן שווי כ-264 אירו למ"ר. - אומדן עלות בנייה כ-1,500 אירו למ"ר. - שכ"ד מייצג למ"ר משרדים לחודש כ-13.75 אירו.	838,286 19,254
קנדה	מבנים קרקעות	היוון תזרים מזומנים בוצע בשני מודלים (Direct Capitalization Method and DCF), וכן בדיקת סבירות במודל ההשוואה בשיטת ההשוואה, תוך התאמות מיוחדות לפי מאפייני הנכס	- שיעורי היוון בין 7%-5.5% (ממוצע 5.8%). - שכ"ד מייצג בין 28-15 דולר קנדי ל-SF לשנה. - אומדן שווי כ-260-225 דולר קנדי ל-SF. - אומדן לשווי מבונה למגורים כ-47.5 דולר קנדי ל-SF.	1,452,032 54,026
בלגיה	מבנים	היוון תזרים מזומנים עם ערך שייך	- שיעור היוון בין 6.5%-5.9%. - שכ"ד מייצג 115-175 אירו למ"ר לשנה.	212,064

(* עלייה בשיעור הריבית להיוון של 0.25% תגרום לירידה בשווי הנכסים בסך של כ-138 מיליוני ש"ח ואילו ירידה בשיעור הריבית להיוון של 0.25% תגרום לעלייה בשווי הנכסים בסך של כ-149 מיליוני ש"ח.

באור 11: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
107,095	136,126	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות במשך השנה</u>
34,108	40,575	השקעות בנדל"ן בהקמה
(5,736)	(1,156)	התאמת שווי הוגן
659	(6,719)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
136,126	168,826	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. באשר לשעבודים ראו באור 20א'.

ג. השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה

1. בשנת 2021 השקיעה החברה בפרוייקט להקמת החניון התת קרקעי ברחוב אפעל 33 בפתח-תקוה, סך של כ-15 מיליוני ש"ח, בעיקר בגין עלויות חפירה ודיפון. העלות הכוללת המוערכת לסיום שלב זה הינה בסך של כ-110 מיליוני ש"ח מתוכו הושקעו במצטבר סך של כ-38 מיליוני ש"ח.

2. בשנת 2021 השקיעה החברה בפרוייקט השיפוץ של בניין Czackiego בפולין סך של כ-26 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך המאזן, בסוף חודש ינואר 2022, הסתיימו עבודות השיפוץ בנכס הממוקם במרכז ורשה וכולל שטח להשכרה של כ-3,700 מ"ר לשימוש כחללי עבודה משותפים תחת המותג החברה Brain Embassy. הנכס נרכש בשנת 2018, בשלבי בנייה מתקדמים, בסכום כולל של כ-8.2 מיליוני אירו (כ-35 מיליוני ש"ח). עד סוף שנת 2021, השקיעה החברה סך של כ-11.2 מיליוני אירו (כ-44 מיליוני ש"ח) בפרוייקט שיפוץ הנכס. הפרוייקט נמצא בשלבי שיווק מוקדמים, מספר עסקאות נסגרו ומתנהל משא ומתן עם מספר שוכרים נוספים. הפרוייקט צפוי להניב לחברה NOI שנתי בתפוסה מלאה בסך של כ-1.4 מיליוני אירו (כ-5.4 מיליוני ש"ח).

ד. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכת נדל"ן להשקעה בהקמה

שווי הוגן

31.12.21

אלפי ש"ח

מדינה	טכניקת הערכה	נתונים משמעותיים שאינם נצפים	אומדן שווי למ"ר מבונה, לפי ש"ח.
ישראל	בשיטת ההשוואה לפי שווי למ"ר מבונה בהתבסס על ניצול זכויות בנייה בתוספת עלויות שהושקעו.	אומדן שווי למ"ר מבונה, לפי ש"ח.	1,700
		אומדן דמי שכירות למ"ר בתום הבנייה 23.5 אירו.	
פולין	שווי שיווי	שיעור הירון- 5.25%	66,525

מידע נוסף בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה

2) בחודש דצמבר 2020 הושלמה העסקה לרכישת חלקו של המיעוט בחברה הבלגית המחזיקה בפעילות בפולין (לפרטים ראו באור 3'20). לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה באופן ישיר 19.9% ודרך חברת הבת אדגר אחזקות בינלאומיות 80.1%.

ההרכב

31 בדצמבר 2020				31 בדצמבר 2021			
ללא הצמדה		לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	ללא הצמדה		לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו
סה"כ				סה"כ			
		אלפי ש"ח				אלפי ש"ח	
227,130	71	44,024	183,035	115,015	-	17,497	97,518

חלויות שוטפות של הלוואות
לזמן ארוך (ראו באור 17 להלן)

באור 14: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
18,268	16,155

חובות פתוחים

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. לגבי תשלומים הקשורים בפרוייקטים בבנייה, הכרוכים בהליכי בדיקות ואישורי תשלומים מורכבים יותר, התשלומים מבוצעים בדרך כלל תוך פרק זמן של כחודשיים עד שלושה חודשים.

באור 15: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
10,741	11,636
10,288	13,134
2,096	2,302
12,346	15,724
24,536	28,700
2,887	4,019
461	439
4,429	6,153
67,784	82,107

הכנסות שכ"ד ואחזקה מראש
עובדים ומוסדות בגין שכר (ראו באור 26ה')
מוסדות
הוצאות לשלם
זכאים בגין השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
פקדונות מדיירים
התחייבות בגין חכירה
זכאים שונים

באור 16: - אגרות חוב

א. תנאי אגרות החוב

מועדי הנפקה כולל הרחבות סדרה	סדרת אגרות החוב	יתרת ע.ג.	יתרת קרן בספרים	הצמדה למדד המחירים לצרכן	אחוז ריבית שנתית נקובה	זמני פירעון קרן	זמני פירעון ריבית
			ליום 31.12.21				
			מיליוני ש"ח				
- יוני 2015 - דצמבר 2015 - ספטמבר 2016 - מרס 2017	סדרה ט' הנפקת 716.622 מיליוני ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-755 מיליוני ש"ח	573.298	כ- 589.950	ממדד מאי 2015	4.65%	5 פרעונות שווים ביום 1 ביולי בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל)	בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025 (כולל)
- מרס 2018 - אפריל 2018 - מאי 2019 - דצמבר 2019	סדרה י' הנפקת 678.726 מיליוני ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-706 מיליוני ש"ח	678.726	כ- 703.385	ממדד פברואר 2018	2.85%	5 פרעונות שווים ביום 1 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל)	ביום 1 בספטמבר 2018 ובימים 1 במרס ו-1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2027 (כולל)
- דצמבר 2020 - אפריל 2021 - יוני 2021	סדרה יא' הנפקת 400 מיליוני ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-419 מיליוני ש"ח	400	כ- 408.792	ממדד אוקטובר 2020	2.45%	16% מהקרן ב- 4 תשלומים שנתיים שווים ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). 84% מהקרן ב- 5 תשלומים שנתיים שווים ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל).	בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל) וביום 31 במרס 2030.

א1. הנפקת סדרה חדשה

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2022 אישרה מידרוג את הדירוג A2 באופן יציב עבור סדרות אגרות החוב שבמחזור (סדרות ט'-יא') ולאגרות חוב נוספות בסך של עד 250 מיליוני ש"ח ע.ג. בדרך של סדרה חדשה (סדרה יב'), אשר יצאה לפועל באותו החודש וזאת בתמורה נטו של כ- 247.1 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של כ-0.6% (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לשטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת מדף מיום 6 בינואר 2022.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

ב. אמות מידה לאגרות החוב

ס'	נושא אמת המידה	אמות מידה לסנקציית ריבית			אמות מידה לפירעון מלא		
		סדרה ט'	סדרה י'	סדרה יא'	סדרה ט'	סדרה י'	סדרה יא'
1	סך ההון העצמי	לא יפחת מ-650 מיליוני ש"ח.	לא יפחת מ-730 מיליוני ש"ח.	לא יפחת מ-875 מיליוני ש"ח.	הון נמוך מ-535 מיליוני ש"ח לתקופה של 2 רבעונים רצופים	הון נמוך מ-630 מיליוני ש"ח לתקופה של 2 רבעונים רצופים	הון נמוך מ-780 מיליוני ש"ח לתקופה של 2 רבעונים רצופים
2	יחס הון עצמי למאזן בניכוי מזומנים ופקדונות	לא יפחת מ-20%.	לא יפחת מ-22%.	לא יפחת מ-23%.	יחס נמוך מ-17%	יחס נמוך מ-19%	יחס נמוך מ-20%
3	יחס חוב מאוחד נטו ל- NOI מותאם	לא יעלה על 15.			יחס גבוה מ- 19 במשך שני רבעונים רצופים		
4	דירוג אגרות החוב	לא יפחת מ- Baa1	לא יפחת מ- A3.		נמוך מ- Baa3		

מגבלות על חלוקת דיבידנד				
ס'	נושא אמת המידה	סדרה ט'	סדרה י'	סדרה יא'
1	דיבידנד בשנה קלנדרית	הדיבידנד בכל שנה קלנדרית בתקופת הסדרה לא יעלה על הסך הכולל של ה- FFO הריאלי השנתי והתמורה ממימוש נכסים העולה על עלות רכישתם.		
2	חוב מאוחד נטו ל- CAP (חוב מאוחד נטו + הון)	לא יעלה על 78%.	לא יעלה על 76%.	לא יעלה על 75%.
3	הון לאחר החלוקה	לא יפחת מ- 600 מיליון ש"ח.	לא יפחת מ- 800 מיליון ש"ח.	לא יפחת מ- 930 מיליון ש"ח.
סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מתוך סכום החלוקה המירבי, יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן.				

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 עומדת החברה בכל אחת מאמות המידה לסדרות (ט'-יא') המצויינות לעיל.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

ג. הרכב אגרות החוב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,557,024	1,702,127	אגרות חוב
34,066	42,633	פרמיה בגין אגרות החוב, נטו
(11,198)	(10,107)	הוצאות הנפקת אגרות החוב
23,439	22,901	ריבית לשלם
1,603,331	1,757,554	
(174,210)	(195,610)	בניכוי - חלויות שוטפות
1,429,121	1,561,944	

ד. להלן מועדי הפרעון של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2021:

אלפי ש"ח	
195,610	בשנה ראשונה
311,950	בשנה השנייה
310,352	בשנה השלישית
308,713	בשנה הרביעית
630,929	בשנה החמישית ואילך
1,757,554	

ה. לעניין שווין ההוגן של אגרות החוב ראו באור 19' להלן.

ו. לעניין דירוג אגרות החוב, ראו באור 1' לעיל.

באור 17: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסים אחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית אפקטיבית 31.12.2021	מתאגידים בנקאיים
2020	2021	%	
אלפי ש"ח			
12,396	-	-	לא צמוד
352,093	294,082	1.50-2.40	בהצמדה למדד
512,377	452,900	1.45-3.03	בהצמדה לאירו (*)
682,843	631,211	2.17-6.00	בהצמדה לדולר קנדי
42,058	35,763	4.59-4.67	בהצמדה לזלוטי (*)
1,601,767	1,413,956		סה"כ מתאגידים בנקאיים
(227,130)	(115,015)		בניכוי - חלויות שוטפות (ראו באור 13)
1,374,637	1,298,941		

(*) בגין ההלוואות הנ"ל ביצעה החברה עסקאות IRS לקיבוע הריבית, לפרטים נוספים ראו באור 8 לעיל. שיעורי הריבית המוצגים כוללים את הריבית בגין עסקאות הקיבוע.

ב. להלן מועדי הפרעון של ההלוואות מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2021:

אלפי ש"ח	
115,015	בשנה ראשונה
245,048	בשנה השנייה
313,638	בשנה השלישית
348,628	בשנה הרביעית
391,627	בשנה החמישית ואילך
1,413,956	

ג. אמות מידה פיננסיות

החברה וחברות מאוחדות נדרשות לעמוד באמות מידה פיננסיות האמורים בסעיפים להלן:

אמות מידה בישראל

ההלוואה	מס'	אמת המידה
1.	היחס שבין סך האשראי המובטח לנכס לבין שווי הנכס לא יעלה על 70%.	
2.	יחס חוב פיננסי נטו, ל-CAP נטו (הון+חוב פיננסי נטו) שלא יעלה על 0.8.	
3.	יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה בכל עת על 15. חריגה מעל יחס של 15 ועד ליחס של 16 תחוייב בתוספת ריבית של 0.25% עד לטווח של 12 חודשים מתחילת החריגה.	אשראי מתאגיד בנקאי
4.	יחס הון למאזן, בניכוי מזומנים, מעל 20%.	
5.	הון עצמי גבוה מ-500 מיליוני ש"ח.	

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה בכל אמות המידה האמורות לעיל.

באור 17: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסיים אחרים (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות (המשך)

אמות מידה בפולין

- בחודש ספטמבר 2019, התקשרו החברות הבנות בפולין, עם הבנק, בהסכם להארכת ההלוואות ועדכון תנאיהן שעיקריו כמפורט להלן:
 - ההלוואות ביחס לנכסים Adgar Bit ו-Adgar Plaza One שמסתיימות בחודש ספטמבר 2022 וההלוואה בנכס Adgar Wave שמסתיימת בספטמבר 2021, הוארכו עד לחודש ספטמבר 2024. יתרת לוחות הסילוקין הינם ללא שינוי.
 - אחריות צולבת בין נכסי החברות הבנות בפולין (למעט הנכס BMW, אשר רכישתו מומנה באמצעות תאגיד בנקאי אחר) כך שהשעבודים שהועמדו לטובת הבנק בגין הנכסים ישמשו כבטוחה ביחס לכל אחת מן ההלוואות.
 - אמות המידה הפיננסיות הקיימות בגין הנכסים (למעט הנכס BMW) הוחלפו באמות מידה ביחס לכלל הנכסים. להלן פירוט עיקרי אמות המידה הפיננסיות המעודכנות:
 - הממוצע המשוקלל של הסכמי השכירות בנכסים שהינם בתוקף (WAULT) לא יפחת מ-18 חודשים.
 - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של כלל ההלוואות לבין שווי הנכסים (להלן: "יחס ה-LTV"), לא יעלה על 60% (להלן: "השיעור המקסימלי") במהלך שנת 2019 ושיעור זה יפחת ב-1% בכל שנה עד לשנת 2025. לחברות הבנות קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים בגין אי עמידה באמת המידה הנ"ל, שלאחריה תהיה להן האפשרות לבצע פירעון חלקי עד לעמידה באמת המידה. במקרה בו יחס ה-LTV יעלה על 65% לאורך כל תקופת ההלוואה, יידרש ביצוע פירעון חלקי מיידי על מנת לעמוד באמת המידה הפיננסית.
 - שיעור התפוסה הממוצע בכל הנכסים לא יפחת מ-70%. לחברות הבנות קיימת תקופת ריפוי של 12 חודשים בגין אי עמידה באמת המידה הפיננסית כאמור.
 - יחס הכיסוי (DSCR) ב-12 החודשים האחרונים ביחס לכלל הנכסים ויחס הכיסוי הצפוי ב-6 החודשים הקרובים (על בסיס הסכמי שכירות חתומים) ביחס לכלל הנכסים לא יפחת מ-1.25. לחברות הבנות קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים בגין אי עמידה באמת המידה הפיננסית הנ"ל שלאחריה תוכלנה לבצע פרעון חלקי עד לעמידה באמת המידה הפיננסית. במקרה של ירידה מתחת ליחס של 1.1 יידרש ביצוע פירעון חלקי מיידי על מנת לעמוד באמת המידה הפיננסית לעיל.
 - בחודש דצמבר 2021, התקבלה הלוואה לנכס PDT Wola בפולין, בסך של כ-4.7 מיליוני אירו (כ-16.5 מיליוני ש"ח). החברה התחייבה כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 60% במהלך שנת 2022, שיעור זה יפחת ב-1.5% בכל שנה עד לשנת 2026 וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.0, יחס זה יעלה ב-0.15 בכל שנה עד לשנת 2024.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה בכל אמות המידה האמורות לעיל.
- יצוין, כי הסכמי ההלוואות כוללים עילות להעמדה לפירעון מיידי, כמקובל בהסכמים מעין אלו, ובכלל זה בקשר עם חדלות פירעון, שינוי שליטה בחברה ואי עמידה בהתחייבויות מהותיות, לרבות בהחזר ההלוואות. כמו כן, קיים מנגנון של קרוס דפולט בין ההלוואות במקרה של העמדה של אחת מהן לפירעון מיידי בגין עילות כאמור לעיל, אלא אם יבוצע פירעון של ההלוואה שהועמדה לפירעון מיידי.

באור 17: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסיים אחרים (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות (המשך)

אמות מידה בקנדה

ההלוואה	מס'	אמת המידה
1.	היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 71% היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.25.	
2.	היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.20.	
אשראי מתאגיד בנקאי	3.	היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.25.
	4.	היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.20.
ביחס להלוואה האמורה, החברה אינה עומדת ביחס כיסוי החוב שנקבע. נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה נדרשת לבצע פירעון מוקדם. יתרת ההלוואה בסך כ-14 מיליוני ש"ח מוצגת בהתחייבויות שוטפות.		

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת החברה בכל אמות המידה המפורטות בסעיפים 1-3 לעיל.

אמות מידה בבלגיה

על-פי הסכמי הלוואה למימון מבנים של חברה מאוחדת בבלגיה התחייבה החברה כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 60% וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.25. במקרה של הפרת אמות המידה, ניתן לבצע פירעון חלקי על מנת לעמוד באמות המידה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה עומדת באמות המידה.

ד. לעניין שעבודים - ראו באור 20א'.

באור 18: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות 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 להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

כמו כן, החברה מפעילה תוכנית להטבה מוגדרת, לעובדים ותיקים ללא סעיף 14, בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד חושבה בחישוב פנימי ומוצגת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה.

באור 19: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים בכדי לגדר כלכלית חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים.

1. סיכון שער חליפין

לשיעור הפיחות/תיסוף של הש"ח ביחס למטבעות במדינות בהן פועלת החברה השפעה על תוצאותיה הכספיות. החברה נוקטת במדיניות של צמצום החשיפה המטבעית בעת ביצוע ההשקעה במקרקעין בחו"ל על ידי לקיחת אשראי לרכישת הנכס במטבע המקומי. עם זאת נוצרה לחברה חשיפה עקב שימוש בהון ובכספי אשראי בש"ח (בעיקר באמצעות הנפקות אג"ח בש"ח) לצורך השקעות חדשות בחו"ל ועקב גידול בהון בחברות הבנות במשך השנים. על מנת להקטין את החשיפה פעלה הנהלת החברה באופן הבא:

- בגין המימון שנעשה באמצעות אשראי שקלי צמוד ביצעה החברה הגנה מלאה באמצעות עסקאות פורוורד (לפירוט העסקאות ראו באור 8 לעיל).
- בגין ההון העצמי ביצעה החברה עסקאות הגנה כנגד ירידה בשערי החליפין של 3%-5% ומנגד תהנה החברה מעליית שערי החליפין עד 8%, ההגנה נעשתה באמצעות עסקאות צילינדר (לפירוט העסקאות ראו באור 8 לעיל).

2. סיכון אשראי

לאור מספר השוכרים הרב והפיזור הגיאוגרפי, לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. בדרך כלל נדרשים השוכרים להעמיד בטחונות להבטחת תשלומים. בעת הצורך על מנת לצמצם סיכונים אשראי, הקבוצה נוהגת להגדיל את הבטחונות הנדרשים.

3. סיכון ריבית

לקבוצה נכסים והתחייבויות פיננסיות שנושאות ריבית קבועה או משתנה. במקרה של תנודתיות בשערי הריבית בשווקים הפיננסיים במדינות בהן פועלת הקבוצה, נחשפת הקבוצה לשינויים בשווי ההון של המכשירים הפיננסיים בריבית קבועה. לגבי מכשירים פיננסיים בריבית משתנה קיים סיכון לשינוי בתזרים המזומנים של החברה.

על מנת לצמצם חשיפה זו נוהגת החברה לבצע עסקאות הגנה מפני שינויים בשערי הריבית. להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה (לפירוט בדבר מכשירים פיננסיים נגזרים ראו באור 8 לעיל):

31 בדצמבר		
2021	2020	
אלפי ש"ח		
16,671	4,933	מכשירים בריבית קבועה
(2,662,082)	(2,638,267)	נכסים פיננסיים
(2,645,411)	(2,633,334)	התחייבויות פיננסיות
333,200	476,548	מכשירים בריבית משתנה
(509,428)	(566,831)	נכסים פיננסיים
(176,228)	(90,283)	התחייבויות פיננסיות (*)

(*) מתוך הסכום הנ"ל בגין כ-450 מיליוני ש"ח נעשו עסקאות IRS לקיבוע שיעור הריבית המשתנה. לפירוט העסקאות ראו באור 8 לעיל.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

4. סיכון נזילות

לחברה נכסים קבועים כגון נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע. מימוש נכסים אלו כרוך במציאת רוכש, ניהול משא ומתן ותלוי בתנאי השוק. על כן תהליך מכירת נכסים קבועים אלו יכול לארוך זמן רב.

במקביל לנכסים, לחברה התחייבויות לבנקים, שבמקרים מסוימים יכולים לדרוש פרעון מוקדם של ההתחייבויות. יחד עם זאת, בדרך כלל היקף האשראי הבנקאי אינו עולה על 70% משווי הנכס במועד העמדת ההלוואה ולפיכך החשיפה לפרעון מוקדם אינה גבוהה.

נכון למועד הדוח, לחברה מסגרות אשראי בנקאיות, שטרם נוצלו, בסך של 315 מיליוני ש"ח. כמו-כן לחברה מזומנים ושוי מזומנים בסך כ- 285 מיליוני ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2022 הנפיקה החברה סדרת אג"ח חדשה (סדרה יב') בתמורה נטו של כ- 247.1 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 16'א' לעיל.

5. סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל ועל כן קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה התחייבויות צמודות מדד בסך כ- 2,058 מיליוני ש"ח ומנגד קיימים לחברה נכסים, בשווי של כ- 1,665 מיליוני ש"ח, אשר הכנסות החברה מהן הינן צמודות מדד.

על מנת לצמצם חשיפה זו נוהגת החברה לבצע עסקאות הגנה מפני שינויים במדד המחירים לצרכן. לפירוט נוסף ראו באור 8 לעיל.

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2021

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סך הכל	יתרה במאזן
אלפי ש"ח						
149,120	277,902	338,188	366,815	415,365	1,547,390	1,413,956
16,155	-	-	-	-	16,155	16,155
-	6,136	1,614	2,071	4,329	14,150	14,150
70,471	-	-	-	-	70,471	82,107
221,133	354,551	343,283	332,015	657,799	1,908,781	1,757,554
8,376	2,895	1,861	1,153	38	14,323	14,323
465,255	641,484	684,946	702,054	1,077,531	3,571,270	3,298,245

ב. ריכוז סיכון נזילות פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2020

יטרה במאזן	סך הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	
							אלפי ש"ח
1,601,767	1,785,014	776,383	369,410	276,000	95,720	267,501	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
18,268	18,268	-	-	-	-	18,268	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
14,268	14,268	5,933	1,626	3,302	3,407	-	התחייבויות אחרות
67,784	57,043	-	-	-	-	57,043	זכאים ויתרות זכות
1,603,331	1,779,511	729,225	319,768	330,528	199,995	199,995	אגרות חוב
58,221	58,221	2,716	3,701	4,722	16,488	30,594	נגזרים
<u>3,363,639</u>	<u>3,712,325</u>	<u>1,514,257</u>	<u>694,505</u>	<u>614,552</u>	<u>315,610</u>	<u>573,401</u>	

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן	יטרה
31 בדצמבר	31 בדצמבר
2020	2021
2021	2020
	אלפי ש"ח

התחייבויות פיננסיות

1,068,789	922,284	1,034,936	904,528	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
1,683,825	1,926,590	1,603,331	1,757,554	אגרות חוב (כולל ריבית לשלם) (2)
<u>2,752,614</u>	<u>2,848,874</u>	<u>2,638,267</u>	<u>2,662,082</u>	סה"כ

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים (רמה 2).

(2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן (רמה 1).

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה תואמת או קרובה לשווים ההוגן.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין חכירה	נגזרים	אגרות חוב	הלוואות לזמן ארוך	
3,213,293	-	24,877	1,548,931	1,639,485	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
3,001 (112,267)	3,001 (464)	- 134	- (14,017)	- (97,920)	יישום לראשונה של IFRS16
(81,349)	-	1,685	-	(83,034)	תזרים מזומנים
15,295	-	15,295	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין
8,720	104	-	5,228	3,388	השפעת שינויים בשווי ההוגן
					שינויים אחרים
3,046,693	2,641	41,991	1,540,142	1,461,919	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
308,439	(462)	(2,862)	80,822	230,941	תזרים מזומנים
(64,404)	-	-	-	(64,404)	שינוי בגין רכישת חלקן של הזכויות
(26,998)	-	380	-	(27,378)	שאינו מקנות שליטה
15,498	-	15,498	-	-	השפעת שינויים בשערי חליפין
(16,874)	70	-	(17,633)	689	השפעת שינויים בשווי ההוגן
					שינויים אחרים
3,262,354	2,249	55,007	1,603,331	1,601,767	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(11,991)	(451)	(17,769)	124,665	(118,436)	תזרים מזומנים
(81,070)	-	(2,520)	-	(78,550)	השפעת שינויים בשערי חליפין
(27,027)	-	(27,027)	-	-	השפעת שינויים בשווי ההוגן
38,700	(33)	-	29,558	9,175	שינויים אחרים
3,180,966	1,765	7,691	1,757,554	1,413,956	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני ריבית ומטבע

הטבלאות שלהלן מציגות את הערכים בספרים של קבוצות מכשירים פיננסיים, בהתאם לסיכוני ריבית ומטבע.

31 בדצמבר 2021

סך הכל	ללא הצמדה	זלוטי	דולר קנדי אלפי ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
285,195	180,726	20,046	50,997	27	33,399	-	נכסים
14,840	5,948	-	2,425	-	6,467	-	מזומנים ושווי מזומנים
48,005	22,299	14,822	-	-	10,884	-	לקוחות
32,837	21,855	-	464	-	10,518	-	פקדונות
16,364	-	-	16,364	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
96,610	-	1,118	33,213	-	56,902	5,377	הלוואות
							נגזרים
493,851	230,828	35,986	103,463	27	118,170	5,377	
904,528	-	-	610,446	-		294,082	התחייבויות
509,428	-	35,763	20,765	-	452,900	-	ריבית קבועה
1,413,956	-	35,763	631,211	-	452,900	294,082	ריבית משתנה (*)
							סה"כ הלוואות
1,757,554	-	-	-	-	-	1,757,554	אגרות חוב
16,155	1,410	-	2,117	-	12,628	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
14,150	-		6,013	-	6,697	1,440	התחייבויות אחרות
70,471	17,827	70	39,164	-	12,169	1241	זכאים ויתרות זכות
14,323	-	109	104	-	10,117	3,993	נגזרים
3,286,609	19,237	35,942	678,609	-	494,511	2,058,310	

(*) לפרטים בדבר עסקאות IRS לקבוע שיעור הריבית המשתנה ראו באור 8 לעיל.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני ריבית ומטבע (המשך)

31 בדצמבר 2020						
סך הכל	ללא הצמדה	זלוטי	דולר קנדי	דולר ארה"ב	אירו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
אלפי ש"ח						
424,446	318,694	16,948	68,471	100	20,233	-
13,246	3,484	-	5,694	-	4,068	-
52,102	27,138	12,010	779	-	12,175	-
17,416	7,872	-	1,316	-	8,228	-
4,625	-	-	4,625	-	-	-
21,942	-	-	7,023	-	14,919	-
533,777	357,188	28,958	87,908	100	59,623	-
נכסים						
מזומנים ושווי מזומנים						
לקוחות						
פקדונות						
חייבים ויתרות חובה						
הלוואות						
נגזרים						
התחייבויות						
הלוואות ריבית קבועה						
הלוואות ריבית משתנה (*)						
סה"כ הלוואות						
אגרות חוב						
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים						
התחייבויות אחרות						
זכאים ויתרות זכות						
נגזרים						
1,034,936	-	-	682,843	-	352,093	-
566,831	12,396	42,058	-	-	512,377	-
1,601,767	12,396	42,058	682,843	-	512,377	352,093
1,603,331	-	-	-	-	-	1,603,331
18,268	4,144	-	4,306	-	9,818	-
14,268	-	-	6,161	-	5,509	2,598
57,043	11,533	162	33,513	-	10,880	955
58,221	-	3,070	582	-	22,942	31,627
3,352,898	28,073	45,290	727,405	-	561,526	1,990,604

(*) לפרטים בדבר עסקאות IRS לקבוע שיעור הריבית המשתנה ראו באור 8 לעיל.

ו. נגזרים וגידור

ראו פירוט בבאור 8.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק - כולל השפעת עסקאות הגנה

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר הקנדי				
רווח (הפסד) מהשינוי		השינוי בהון		
ירידת שע"ח של 5%	עליית שע"ח של 5%	ירידת שע"ח של 5%	עליית שע"ח של 5%	
אלפי ש"ח				
5,821	(1,628)	(4,803)	9,000	2021
6,389	(2,821)	(4,328)	7,936	2020

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו				
רווח (הפסד) מהשינוי		השינוי בהון		
ירידת שע"ח של 5%	עליית שע"ח של 5%	ירידת שע"ח של 5%	עליית שע"ח של 5%	
אלפי ש"ח				
8,787	(7,497)	(2,764)	4,061	2021
9,431	(8,459)	(4,525)	5,515	2020

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן				
רווח (הפסד) מהשינוי		השינוי בהון		
ירידת מדד של 1%	עליית מדד של 1%	ירידת מדד של 1%	עליית מדד של 1%	
אלפי ש"ח				
11,453	(11,453)	11,453	(11,453)	2021
10,289	(10,289)	10,289	(10,289)	2020

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית				
רווח (הפסד) מהשינוי		השינוי בהון		
ירידת ריבית של 1%	עליית ריבית של 1%	ירידת ריבית של 1%	עליית ריבית של 1%	
אלפי ש"ח				
167	1,671	(6,920)	8,549	2021
1,822	665	(9,324)	11,822	2020

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הכלכליים נקבעו בהתאם להערכת ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון, עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

1. מבחני רגישות נגזרים נעשו על בסיס מודל היוון תזרימי מזומנים.
2. הריבית השנתית ששימשה לחישוב שווי ההוגן של הלוואות הנה בהתאם לריבית שקיבלה או שהייתה יכולה החברה לקבל להלוואות לטווחים דומים ליום המאזן.

ח. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

הנגזרים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
 רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
 רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

רמה 1	רמה 2	רמה 3	
אלפי ש"ח			31 בדצמבר, 2021
-	96,610	-	נגזרים
רמה 1	רמה 2	רמה 3	
אלפי ש"ח			31 בדצמבר, 2020
-	21,942	-	נגזרים

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן

רמה 1	רמה 2	רמה 3	
אלפי ש"ח			31 בדצמבר, 2021
-	14,323	-	נגזרים
רמה 1	רמה 2	רמה 3	
אלפי ש"ח			31 בדצמבר, 2020
-	58,221	-	נגזרים

במהלך השנים 2020-2021 לא היו מעברים בין הרמות.

באור 20: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. שעבודים

1. להבטחת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים בסך כ- 1,120 מיליוני ש"ח רשמו חברות מאוחדות שעבודים קבועים ללא הגבלת סכום על נכסים וזכויות ביטוח. כמו כן, רשמו החברה וחברות מאוחדות משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן לטובת בנקים. לעניין אמות מידה פיננסיות עליהן התחייבה החברה ראו באור 17'ג' לעיל.
2. פקדונות משועבדים:

מס'	פירוט הפיקדון	מיליוני ש"ח
1.	"כרית ביטחון" בגין ריבית אג"ח ט' והבטחת התחייבות בגין פוזיציות הגנה	18.7
2.	פקדונות דיירים	9.5
3.	פקדונות כנגד הלוואות מבנקים	8
4.	אחרים	11.8
	סה"כ	48

ב. ערבויות

מס'	סכום הערבות אלפי ש"ח	ערבות רשומה עבור	מטרת הערבות
1	529	מנהל מקרקעי ישראל	התחייבויות כספיות שונות
2	499	עיריית תל-אביב יפו	הבטחת רישום קרקע והשלמת עבודות גמר
3	103	עיריית ראש העין	התחייבויות כספיות שונות
4	73	עיריית פתח-תקווה	הבטחת תכנית לצרכי רישום במגרש
5	2,143	מדינת ישראל	הבטחת גמר ביצוע עבודות למשרדי הממשלה

ג. התקשרויות

1. במסגרת עבודות הקמה של בנייני משרדים וביצוע שיפוצים מקיפים, הקבוצה נוהגת להתקשר בכל פרויקט עם קבלן מרכזי: לעיתים ההסכם הינו "עד מפתח" (הסכם במסגרתו הקבלן הראשי מבצע את כל העבודות הכרוכות בבנייה, לרבות המערכות המרכזיות ועבודות הגמר), ולעיתים ההתקשרות הינה לבינוי ברמת מעטפת, כשהחברה מתקשרת בהסכמים נפרדים לצורך התקנות מערכות ועבודות גמר.
2. לקבוצה זכויות בנדל"ן בישראל ובפולין על פי חוזה חכירה ממנהל מקרקעי ישראל והרשויות בפולין. הקבוצה נכנסה להסכמי חכירה מסחריים על נדל"ן זה אשר כוללים מבנים להשכרה וקרקעות. כאמור בבאור 2 יד' טיפלה הקבוצה בזכויות אלו כנדל"ן להשקעה. הזכויות נמדדו על פי שווין ההוגן וכתוצאה מכך נמדד כל הנדל"ן להשקעה על פי שוויו ההוגן.
3. רכישת חלקו של המיעוט מחודש דצמבר 2020:

בהמשך להסכם שנחתם ביום 28 במאי 2013, בין מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (להלן: "מגדל"), לבין החברה, במסגרתו הוקצו למגדל מניות המהוות כ-19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של Adgar Investment and Development Poland N.V, חברה בלגית הנשלטת על ידי החברה (להלן: "החברה המאוחדת") תמורת מזומן והעמדת הלוואות בעלים לחברה המאוחדת, ביום 25 באוגוסט 2020 הודיע מגדל לחברה כי היא מעוניינת לממש את הזכות שהועמדה לה להמיר את כל החזקותיה בחברה המאוחדת, בתוספת הלוואות הבעלים, למניות החברה וזאת על בסיס אחד ממנגנוני ההמרה שנקבע בהסכם.

בחודש דצמבר 2020 השלימה החברה את ההמרה כאמור לעיל, באמצעות הנפקה פרטית למגדל, של 11,367,799 מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (כ-7% מסך ההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה) ובנוסף שילמה החברה סך של כ-1.5 מיליוני ש"ח חלק תשלום דיבידנד שחולק לבעלי המניות מה-30 ביוני 2020 ועד למועד ההנפקה בפועל.

באור 20: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. התחייבויות תלויות

כנגד חברות הקבוצה קיימים מספר הליכים משפטיים, במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. להערכת הנהלת הקבוצה, הסכומים אליהם חשופה הקבוצה בגין תביעות אלו אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה. להערכת הנהלת הקבוצה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספיקות לכיסוי נזק אפשרי שייגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

באור 21: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר			
2020		2021	
מונפק	רשום	מונפק	רשום
ונפרע	אלפי ש"ח	ונפרע	אלפי ש"ח
163,545	240,000	163,576	240,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

הזכויות הנלוות למניות הינן זכויות הצבעה באסיפה כללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי דירקטורים בחברה. המניות סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. התנועה בהון המניות

מספר מניות
1 ש"ח ע.ג.

152,177,042

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

11,367,799

הנפקת הון מניות פרטית

בחווד דצמבר, 2020 הנפיקה החברה סך של כ- 11.4 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה בתמורה להשלמת העסקה לרכישת חלקו של המיעוט בפולין, לפרטים ראו באור 20'ג' לעיל.

163,544,841

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

31,470

מימוש אופציות למניות החברה

מימוש 135,000 אופציות, לא רשומות למסחר, שהוקצו לעובדים ונושאי משרה.

163,576,311

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ג. דיבידנד

1. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 11 במרס 2021, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2021, לפיה ובכפוף להוראות הדין והחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת מ-50% מה-FFO הריאלי לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה. לאחר תאריך המאזן, בחודש מרס 2022 החליטה דירקטוריון החברה, על הארכת המדיניות האמורה בשנה נוספת.

באור 21: - הון (המשך)

ג. דיבידנד (המשך)

2. חלוקת דיבידנד

שנת החלוקה	מועד הכרזת הדיבידנד	סכום הדיבידנד אלפי ש"ח	אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. של מניה	מועד התשלום בפועל
לאחר תאריך המאזן, בחודש מרס 2022		15,100	9.23	הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2022
2021	נובמבר	14,000	8.56	דצמבר
	אוגוסט	12,600	7.7	ספטמבר
	מאי	12,000	7.34	יוני
	מרס	11,800	7.21	מרס
2020	נובמבר	10,600	6.97	דצמבר
	אוגוסט	9,700	6.37	ספטמבר
	מאי	10,600	6.97	יוני
	מרס	10,400	6.83	אפריל
2019	נובמבר	9,500	6.79	דצמבר
	אוגוסט	9,000	6.78	ספטמבר
	מאי	10,000	7.58	יוני
	מרס	10,900	8.27	אפריל

באור 21: - הון (המשך)

ד. קרנות אחרות

ההרכב - מיוחס לבעלי מניות החברה (באלפי ש"ח):

קרן בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין שינוי סיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	סך הכל
(21,048)	5,205	2,958	(12,885)
(289)	-	-	(289)
-	1,011	-	1,011
1,017	232	361	1,610
(20,320)	6,448	3,319	(10,553)
9,507	-	-	9,507
-	2,523	-	2,523
-	(594)	-	(594)
(10,813)	8,377	3,319	883

יתרה ליום 1 בינואר, 2020
תנועה בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
תנועה בגין תשלום מבוסס מניות
תנועה בגין רכישת חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
תנועה בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
תנועה בגין תשלום מבוסס מניות
תנועה בגין פקיעת אופציות ומימוש אופציות למניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

קרן בגין עסקאות גידור ותזרימי מזומנים, נטו

הקרן משמשת לרישום רווחים והפסדים (בניכוי השפעת המס) מגידור אפקטיבי על תזרימי המזומנים. לפירוט נוסף ראו באור 8.

קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות

הקרן משמשת לרישום השווי ההוגן של הענקת האופציות ההוניות לעובדים ולנושאי משרה על פני תקופת ההבשלה.

קרן הערכה מחדש בגין שינוי סיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

הקרן משמשת לרישום ההפרש בין השווי ההוגן לעלות הנכס שהועבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה.

ה. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת לשמירה על יחסי הון התורמים לאיתנות הפיננסית שלה, כך שיתמכו בפעילות העסקית של החברה.

באור 22: - תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים של החברה וחברות מאוחדות שלה בעבור שירותים שנתקבלו מעובדים ונושאי משרה בכירה מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
2,917	988	2,523

תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים

באור 22: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 11 במרס 2021, הקצתה החברה ביום 10 במאי 2021 לנושאי משרה בכירה ולעובדי הקבוצה 6,480,000 אופציות שאינן רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל- 6,480,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, מתוכן סך של 1,500,000 אופציות הוענקו למנכ"ל החברה, בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 18 באפריל 2021.

ההענקות כאמור נעשו ללא תמורה במסגרת התוכנית להקצאת אופציות, שאימצה החברה בחודש אוגוסט 2020. בהתאם לתנאי האופציות 50% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר מכן 6.25% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש בתום כל רבעון קלנדרי, ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי החברה בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה שעד לתום 5 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 7.5 ש"ח ללא הצמדה. האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות ודיבידנד. האופציות אינן רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

השווי ההוגן של ההענקה כאמור הינו כ- 7,382 אלפי ש"ח, כאשר השווי ההוגן הממוצע, לכל כתב אופציה, של ההטבה, במועד ההענקה הינו כ- 1.1 ש"ח לעובדים וכ- 1.18 ש"ח למנהלים. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי (Hull-White) והתבסס על תנודתיות של כ- 35.2% וריבית חסרת סיכון בשיעור 0.32%.

האופציות, למעט אופציות שהוקצו לנושא משרה בחברות בנות, הוקצו לנאמן בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א- 1961 (להלן: "פקודת מס הכנסה") (במסלול הוני). על האופציות, לרבות המניות שתמומשנה מתוכן תחולנה הוראות חסימה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות (סדרה 3/2021) ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 4.2 שנים.

הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות (סדרה 3/2018) ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 1.2 שנים.

ג. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2020		2021		
ממוצע	מספר	ממוצע	מספר	
משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	האופציות	משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	האופציות	
6.47	6,110,000	6.09	5,872,500	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	7.33	6,480,000	אופציות למניות שהוקצו
-	(237,500)	5.85	(135,000)	אופציות למניות שמומשו
-		-	(412,500)	אופציות למניות שפקעו
6.09	5,872,500	6.70	11,805,000	אופציות למניות לסוף השנה
6.09	5,190,000	5.81	5,325,000	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

באור 23: - פרוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
3,659	2,231	2,877	מכירה ושיווק
24,457	21,932	24,240	שכר, משכורות ונלוות
2,917	988	2,523	תשלום מבוסס מניות
7,036	7,348	7,669	משפטיות, ביקורת ושירותים מקצועיים
1,952	1,790	1,972	אחזקה, תקשורת, מסים וביטוח
611	52	266	בדיקות כלכליות ואיתור פרויקטים
1,579	1,668	1,568	פחת והפחתות
2,055	3,023	1,125	שונות
<u>44,266</u>	<u>39,032</u>	<u>42,240</u>	

ב. הכנסות אחרות

בחודש פברואר 2019, פנה דייר לשעבר בחברת הבת בקנדה, בבקשה לבצע פירעון מוקדם ליתרת החוב שלו בגין עזיבה מוקדמת (סכום פיצוי מהוון שנפרס במקור לתקופה של 11 שנים החל משנת 2015). הדייר לשעבר העביר לחברה את מלוא התמורה כולל רווח בסך של כ- 2.2 מיליוני דולר קנדי (כ- 6.1 מיליוני ש"ח).

באור 23: - פרוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ג. הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
הכנסות			
967	710	557	ממזומנים ושווי מזומנים
-	31	55	רווח מהשקעות לזמן קצר
17,692	(53)	26,238	הכנסות (הוצאות) מנגזרים
1,823	2,572	1,746	אחרים
20,482	3,260	28,596	
הוצאות			
117,349	88,963	142,247	בגין התחייבויות לזמן ארוך
1,148	1,316	1,649	הפרשי שער
12,019	14,953	(15,242)	הוצאות (הכנסות) מנגזרים
3,407	763	1,556	אחרים
133,923	105,995	130,210	
113,441	102,735	101,614	

באור 24: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חברות בישראל

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים בממד 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 בממד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961

שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.

במסגרת תיקון מספר 197 לפקודה נחקק סעיף 100א1, אשר קובע הסדר לאופן מיסוי חלוקת רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט, 2013. הוראות הסעיף יחולו על נכסים מחוץ לישראל ביום כניסתן לתוקף של תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא התחייבו במס חברות" וכן יקבעו הוראות למניעת מסי כפל כמשמעותם בסעיף 200 לפקודה. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל

להלן מידע כללי בדבר משטרי המס בסמוך למועד דוח זה, במדינות בהן פעילה החברה, ככל שהדבר נוגע להשלכות מיסוי ישיר:

1. מיסוי ישיר של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן

על הישויות הזרות בקבוצה חלה חובת תשלום מס בחו"ל בהתאם לדיני המס המקומיים. חבות המס של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן הינה בגין רווח מפעילות כגון מימוש נכסים או לחילופין, בגין דמי השכירות שהתקבלו, בניכוי הוצאות אשר הוצאו בקשר ישיר עם הנכסים, לרבות הוצאות ריבית המשולמת בגין הלוואה לרכישת הנכסים, הוצאות בנייה ושיפוץ (במקרים מסוימים), אחזקה וניהול הנכסים וכן פחת שמותר בניכוי על חלק מעלות הנכסים (בשיעור משתנה מנכס לנכס), והכל בהתאם לדיני המס המקומיים במדינה שבה התאגדה הישות הזרה.

פעילות הקבוצה בחו"ל במדינות בהן היא פועלת נעשית על פי רוב באמצעות ישויות זרות. ניהול הישויות הללו מבוצע הלכה למעשה במדינות הפעילות, והן כפופות לחוקי המס באותן מדינות. סעיף 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("הפקודה"), מגדיר, בין היתר, כ"תושב ישראל", חבר בני אדם "שהשליטה על עסקיו וניהולם מופעלים בישראל". המונח "שליטה וניהול" אינו מוגדר בפקודה. נהוג לקבוע את מקום השליטה והניהול, בין היתר, כמקום בו מתקבלות ההחלטות המאפשרות את התנהלות החברה וכן כמקום בו נקבעת מדיניותה העסקית של החברה.

לדעת החברה, השליטה והניהול, כפי פרשנותם לעיל, בישויות הזרות של הקבוצה מתבצעים מחוץ לישראל.

האמור לעיל ולהלן (והמתייחס לדין הקיים בסמוך למועד הדוח) אינו מהווה פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל ולהלן או תיאור ממצא של הוראות המס, אלא מהווה תיאור כללי שהינו למיטב ידיעת החברה.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד - לחברת ההחזקה ¹	ניכוי מס במקור בגין ריבית - לחברת ההחזקה ²	כללי מימון דק	פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים ובניינים	שיעור מס רווח הון במכירת הנכס ³	שיעור מס רווח הון במכירת הנכס ³
קנדה - חברה	26.5% (פדראלי ופרובינציאלי - מדינת אונטריו). קיים מס מינימום בשיעור 2.7% (מס מדינה) אשר עשוי לחול בתנאים מסוימים.	ניכוי במקור כללי - 25% לחברה ישראלית - תחת הוראות האמנה בין קנדה לישראל, שיעור הניכוי לא יעלה על 5%, בתנאי של החזקה של לפחות 25% על ידי חברה ישראלית (אחרת - 15%).	לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 10% תחת הוראות האמנה בין קנדה לישראל, יחד עם זאת, בהתקיים תנאים מסוימים - פטור בהתאם להוראות הדין הפנימי.	באופן כללי, התרת הוצאות הריבית כפופה לעקרונות מחירי העברה ובהתאם להוראות הדין הקנדי. הוצאות ריבית על הלוואות מצדדים קשורים (כהגדרתם בחוק) החורגות מיחס של הון-חוב (כהגדרתם בחוק) של 1:1.5 לא תותרנה בניכוי.	מחושב כאחוז מיתרה פוחתת. למבנים להשכרה שיעור הפחת הינו 4%. לגבי בניינים מסחריים שנרכשו החל מיום 19.3.07, בתנאים מסוימים ניתן לתבוע פחת בשיעור 6%. בשנת הרכישה - חצי משיעור הפחת הרגיל, 2% או 3% (בהתאם בלבד). (מגבלה זאת לא תחול בגין נכסים שנרכשו לאחר יום 20.11.18, בכפוף לתנאים מסוימים). נישום רשאי לבחור לתבוע פחת נמוך מהמקסימום המותר לפי החוק בשנת מס.	רווח הון במכירת זכויות בשותפות קנדית או מניות בחברה קנדית, על ידי חברה קנדית - 13.25% (פדרלי ופרובינציאלי - מדינת אונטריו).	כ-13.25% (פדראלי ופרובינציאלי - מדינת אונטריו).
קנדה - נאמנות	מס הכנסה מוטל על נאמנות בשיעור מס משוקלל של כ- 48% (פדראלי ופרובינציאלי - תלוי בפרובינציה). קיים מס מינימום אלטרנטיבי בשיעור 20.25%, אשר עשוי לחול על נאמנות בתנאים מסוימים.	חלוקת רווחים מהנאמנות לנהנים אינה כפופה לניכוי מס במקור בקנדה, בכפוף לתנאים מסוימים.	לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 10% תחת הוראות האמנה בין קנדה לישראל, יחד עם זאת, בהתקיים תנאים מסוימים - פטור בהתאם להוראות הדין הפנימי.	באופן כללי, התרת הוצאות הריבית כפופה לעקרונות מחירי העברה ובהתאם להוראות הדין הקנדי. הוצאות ריבית על הלוואות מצדדים קשורים (כהגדרתם בחוק) החורגות מיחס של הון-חוב (כהגדרתם בחוק) של 1:1.5 לא תותרנה בניכוי.	לא רלוונטי (עקב שינוי מבנה, הנאמנות אינה מחזיקה נכסי נדל"ן).	לא רלוונטי (עקב שינוי מבנה, הנאמנות אינה מחזיקה נכסי נדל"ן).	לא רלוונטי

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד- לחברת ההחזקה ¹	ניכוי מס במקור בגין ריבית- לחברת ההחזקה ²	כללי מימון דק	פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים ובניינים	שיעור מס רווח הון במכירת הנכס ³	שיעור מס רווח הון במכירת הנכס ³
בלגיה	25%	ניכוי במקור כללי – 30%. לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 15% תחת הוראות האמנה בין בלגיה לישראל. יחד עם זאת, במקרים מסוימים, יחול פטור תחת הוראות הדין הפנימי. חלוקה לחברה בלגית - פטורה בכפוף לקריטריונים תחת הדין הפנימי.	ניכוי במקור כללי – 30%. לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 15% תחת הוראות האמנה בין בלגיה לישראל. יחד עם זאת, במקרים מסוימים, יחול פטור תחת הוראות הדין הפנימי.	כעקרון, הוצאות ריבית - על הלוואות שניתנו מצדדים קשורים (כהגדרתם בחוק) או ממלווים שאינם כפופים למשטר מס הדומה לנהוג בבלגיה – לא תותרנה אם חורגות מיחס הון-חוב של 1:5. החל מ- 1.1.2019 – הכללים הישנים המפורטים לעיל יחולו רק על הלוואות מצדדים קשורים אשר ניתנו בפועל לפני 17.6.2016. החל מ-1.1.2019, סכום הוצאות הריבית נטו יותר בניכוי עד גובה 30% מהרווח לפני מס, ריבית ופחת (EBITDA), בלבד. סכומי הריבית וה-EBITDA יחושבו על בסיס קונסולידציה לחברות קשורות, בהתאם להגדרות בחוק, לרבות הלוואות בנקאיות. מגבלה זו לא תחול במקרה שסך הוצאות הריבית נטו אינו עולה על 3 מיליון אירו.	באופן עקרוני, הוצאת פחת מותרת בניכוי בכפוף לתנאים המנויים בדין הפנימי וכל עוד ניתן להבחין בירידה ממשית בערך הנכס במהלך שנת הכספים הרלוונטית. במקרה של בניינים, שיעור ההפחתה השנתי המקובל נע בין 3%-5% (תלוי בסוג הבניין).	25%.	החל מ- 1.1.18 – פטור מלא, בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות, בין היתר תנאים של שיעור החזקה של לפחות 10% או שווי רכישה של לפחות 2.5 מיליון אירו, והחזקה לתקופה של שנה לפחות. במידה ופטור ההשתתפות לא חל - 25%.

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד - לחברת ההחזקה ¹	ניכוי מס במקור בגין ריבית - לחברת ההחזקה ²	כללי מימון דק	פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים ובניינים	שיעור מס רווח הון במכירת הון הכס ³	שיעור מס רווח הון במכירת מניות חברת הנדל"ן במדינת המקור ^{4,2}
פולין	שיעור מס החברות החל - 19%	ניכוי במקור כללי - 19%	ניכוי במקור כללי - 20%	החל מיום 1.1.2018, סכום הוצאות הריבית נטו (כהגדרתן בחוק, לרבות הלוואות בנקאיות) הותרו בניכוי עד גובה 30% מהרווח לפני מס, ריבית ופחת (EBITDA), בלבד. מגבלה זו לא חלה במקרה שסך הוצאות הריבית נטו לא עלו על 3 מיליון זלוטי. החל מיום 1.1.2022, הוצאות הריבית נטו יותרו בניכוי עד גובה 30% מה-EBITDA או 3 מיליון זלוטי, כגובה מבין השניים. כמו כן, החל מיום 1.1.2022, הוצאות מימון שנוצרו בשל מימון צד קשור באמצעות חוב לצורך עסקה הונית, לא יותרו בניכוי לצרכי מס. עסקאות הוניות כוללות, בין היתר, רכישת מניות, רכישת יחידות השתתפות בשותפות, תשלום להגדלת הון המניות ופדיון מניות. 1.1.2022	בשיעורים של 2.5%-10%. מחושב בשיטת הקו הישר, כתלות בסוג הנכס ובמצבו. החל מיום 1.1.2022, הפחתה של נכס קבוע (כולל בניינים) לצרכי מס לא תעלה על ההפחתה לצרכי חשבונאות. כמו כן, החל מיום 1.1.2022, לא ניתן להפחית בניין מגורים לצרכי מס (העלות עשויה להיות מופחתת רק במועד המימוש). ההוראה כפופה לתקופת מעבר שתסתיים בסוף 2022, בנוגע לבניינים אשר הוקמו או נרכשו לפי 1.1.2022	שיעור מס החברות הכללי - 19%	רווח הון במכירת חברת נדל"ן פולנית על ידי חברה בלגית עשוי להיות כפוף למס בפולין (בשיעור 19%) לאור הוראות האמנה בין בלגיה לפולין (אלא אם הנכס שימש את החברה הפולנית בעסקיה). רווח הון במכירת זכויות בשותפות פולנית על ידי חברה פולנית יהיה כפוף למס בשיעור 19% בפולין. החל מיום 1.1.2021, עקב חקיקה חדשה, חובת העברת כספי החבות במס בגין מכירת מניות (של לפחות 5% מהמניות) בחברת נדל"ן פולנית על ידי חברה בלגית, תחול על החברה הנמכרת הפולנית (נכון להיום המוכרת מחויבת לשלם את המס). לצורך כך על החברה הנמכרת את כספי החבות במס בגין המכירה. אם לחברה הנמכרת אין מידע לגבי ההכנסה החייבת והעלות, המס ייקבע כ- 19% משווי שוק המניות הנמכרות. רף מכירה של לפחות 5% ממניות חברת נדל"ן פולנית יחול גם כאשר בוצעו עסקאות עוקבות בתוך 12 חודשים ממועד המכירה הראשון (היום האחרון בחודש המכירה הראשון).

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד- לחברת ההחזקה ¹	ניכוי מס במקור בגין ריבית- לחברת ההחזקה ²
פולין - המשך	קרי, שותפויות כאמור הפכו כפופות למס חברות פולני של 19% (בטרם כניסתה לתוקף של הרפורמה, המס היה מחושב ברמת השותפים בשותפויות באופן שוטף). לאחר כניסת הרפורמה לתוקף, נערך חישוב המס בנפרד- ברמת השותף לחוד וברמת כל שותפות לחוד- כך שלא מתאפשר קיזוז צולב של הפסדים ברמת השותף המחזיק בכל השותפויות כפי שהיה מתאפשר לפני הרפורמה. לפני הרפורמה, חלוקה משותפויות כאמור אינה כפופה למס נוסף). לאור הרפורמה, הואיל ושותפויות כאמור הפכו לנישומות, מס חברות מחושב ומשולם ברמתן ולאחר מכן חלוקת הרווח על ידן תחויב במס על דיבידנד (ראה ניכוי מס במקור בגין דיבידנד). יחד עם זאת, חלוקות רווח כאמור לשותפים מוגבלים פולניים - תאגידים פולניים, תהייה פטורות ממס בהתאם לדירקטיבה האירופאית (בכפוף להתקיימותם של תנאים מסוימים). במקרה של חלוקת רווחים לשותפים שאינם מוגבלים – תאגידים, ניכוי המס במקור עשוי לפחות בגובה המס ששולם על ידי הנישומים (באופן פרופורציונלי להשתתפותם של השותפים המוגבלים בשותפות). יצוין כי בניגוד לשותפות מוגבלת, באפשרותה של שותפות כללית להיוותר שקופה לצרכי מס בפולין בהתקיימותם של תנאים מסוימים. במידה שפטור כאמור לא יחול, אז השותף יוכל לנצל (בתנאים מסוימים) הפסדים מועברים כנגד הרווחים המחולקים מהשותפות. שינויים לאור רפורמת המס בפולין: החל מיום 1.1.2022, בתנאים מסוימים, יוטל מס על "רווחים מוסטים" במקום בו נרכשים שירותים או נכסים בלתי מוחשיים מגופים קשורים במדינות בעלות משטר מס נמוך. מס על רווחים מוסטים אינו חל אם ההוצאות נוצרו לטובת הישות שהיא תושבת לצרכי מס באיחוד האירופי או ה-EEA ומנהלת במדינה זו פעילות עסקית אמיתית משמעותית (בכפוף לעמידה בקריטריונים ספציפיים). בנוסף החל מיום 1.1.2022 נכנס לתוקף מס חברות מינימלי נוסף, החל על חברות המציגות הפסדים או שרווחיותן התפעולית לצרכי מס ביחס לסך ההכנסה התפעולית לצרכי מס לא עולה על 1%. שיעור מס החברות המינימלי הנוסף עומד על 10% והוא חל על בסיס המס המורכב מ-4% מההכנסה התפעולית ומספר מרכיבים נוספים. הנישום יהיה רשאי לנכות את סכום המס הסטנדרטי ששולם בשנת המס מסכום מס החברות המינימלי הנוסף. המס המינימלי הנוסף, יהיה ניתן בניכוי ממס החברות הסטנדרטי במהלך שלוש השנים העוקבות. כמו כן, החל מיום 1.1.2023, בתנאים מסוימים, עלויות שירותים שנרכשו מגופים קשורים יהיו כפופים למס כדיבידנד סמוי.	חלוקת רווחים משותפויות פולניות לחברות פולניות אינה כפופה לניכוי מס במקור בפולין. יצוין כי על אף רפורמת המס החלה מיום 1.1.2021, חלוקה של רווחים הנובעים מתקופות עובר להפיכתן של שותפויות פולניות בפולין לנישומות במס חברות, לא אמורה להיות כפופות לניכוי מס במקור. חלוקת רווחים מחברה פולנית לשותפות פולנית כפופה לניכוי מס במקור בשיעור של 19%.	בנוסף החל מתאריך 1.1.2019 הוחמרו הדרישות בהגדרה של בעל הזכות שביושר (beneficial owner), כך שבין היתר, תהיה דרישה ל"פעילות כלכלית אמיתית", והמשלם יידרש לבצע בדיקת נאותות לגבי מעמדו של המקבל.

(1) בתנאי שחברת ההחזקה עומדת בתנאי של אמנת המס הרלוונטית, בתנאי הדירקטיבה האירופית בעניין דיבידנד או בתנאים המצויים תחת הדין הפנימי (ככל שהדבר רלוונטי).

(2) בתנאי שחברת ההחזקה עומדת בתנאי של אמנת המס הרלוונטית או בתנאי הדירקטיבה האירופית בעניין ריבית ותמלוגים (ככל שהדבר רלוונטי).

(3) שמהותו דחיית אירוע מס. לעניין זה, יחושב רווח ההון בהתאם להוראות חלק ה' לפקודה.

(4) במכירת מניות חברת הנכס - בתנאי שחברת ההחזקה עומדת בתנאי של אמנת המס הרלוונטית ו/או בתנאים המצויים תחת הדין הפנימי (ככל שהדבר רלוונטי).

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

2. מיסוי בידי חברות ההחזקה

מיסוי בבלגיה - הקבוצה מחזיקה בין היתר בחברה בלגית המחזיקה בשתי חברות נדל"ן בלגיות וכן בחברה בלגית נוספת המשמשת כחברת החזקה בחברות פולניות המחזיקות נדל"ן בפולין. הכנסותיהן הצפויות של חברות ההחזקה הבלגיות כמתואר לעיל הינן מדיבידנדים, ריביות ורווחי הון ממכירת ההשקעות בחברות הנדל"ן (הבלגיות או הפולניות).

הכנסת דיבידנד בידי חברה בלגית עשויה להיות פטורה ממס חברות בבלגיה בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות הבלגי (Exemption Participation).

בנוסף, הכנסת ריבית בידי חברה בלגית אמורה להיות כפופה למס בבלגיה בהתאם לשיעור מס החברות הרגיל החל (25%).

רווח הון בידי חברה בלגית ממכירת החזקותיה בחברת נדל"ן פולנית - ככל שרווח ההון יהא כפוף למס בפולין בהתאם להוראות האמנה בין בלגיה לפולין, הוא יהא פטור ממס בבלגיה. ככל שזכות המיסוי של רווח הון כאמור תינתן לבלגיה, רווח ההון יהא פטור ממס בבלגיה, בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות (כולל שיעור החזקה ותקופת החזקה). במידה ופטור ההשתתפות לא חל, רווח ההון יהא כפוף למס בשיעור של 25%.

בנוסף, החל משנת 2018, קיזוז הפסדים מועברים ו-NID מותר עד גובה 70% בלבד מההכנסה חייבת העולה על 1 מיליון אירו (עד 1 מיליון אירו - יותר קיזוז מלא). עם זאת, החל משנת 2019, תחת תנאים מסוימים, ניתן להעביר הפסדים בין חברות בלגיות קשורות.

3. להלן התייחסות כללית, למיטב ידיעת החברה, להיבטי המיסוי הבינלאומי בישראל, ככל שהדבר נוגע למבנה המס הבינלאומי של החברה. המידע האמור הינו למיטב ידיעת החברה ואינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של חוקי המס.

א. חלוקת דיבידנדים לישראל

סעיף 126(ג) לפקודה, אשר נחקק במסגרת תיקון מספר 132 לפקודה, קובע, כי על הכנסתה החייבת של חברה מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל, וכן מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יוטל מס חברות בשיעור של 23%.

יצוין כי על פי הוראות הפקודה, או על פי הסכם למניעת כפל מס, ככל שהוא רלוונטי, בתנאים מסוימים קיימת לחברה, זכות לבחור בין שתי חלופות - האחת, לנישום תקום חבות מס בישראל בגין דיבידנד מחו"ל בשיעור של מס חברות בישראל - ובמקביל, יינתן זיכוי בגין המס בחו"ל שנוכה במקור מהדיבידנד; השניה - לנישום תקום חבות מס בישראל בשיעור של מס החברות בישראל על סכום הדיבידנד המגולם (היינו, הדיבידנד ששולם לנישום, בתוספת מס ששולם בחו"ל בגינו ו/או בגין ההכנסה ממנו הוא נובע), ובמקביל, יקבל הנישום זיכוי, הן בגין המס שנוכה במקור מהדיבידנד (להלן: "זיכוי ישיר") והן בגין המס ששולם ברמת החברה המחלקת על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד (להלן: "זיכוי עקיף").

הזיכוי העקיף יוענק הן על מס כאמור ששולם ברמת חברת הבת הישירה של החברה הישראלית, ובתנאי שהחברה הישראלית המקבלת מחזיקה ב-25% או יותר מאמצעי השליטה בחברה המוחזקת הזרה המחלקת (להלן: "החברה המוחזקת"), והן ברמת חברה נכדה של החברה הישראלית המקבלת, ובתנאי שהחברה הנכדה מוחזקת במישרין על ידי החברה המוחזקת בשיעור של 50% לפחות.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

3. (המשך)

ב. משטר חברה נשלטת זרה (חנ"ז) בישראל

החל מה- 1.1.2014 נכנס לתוקף תיקון 198 לפקודה. תיקון 198 כולל מספר שינויים בחקיקת החנ"ז אשר חלים על הכנסות אשר הופקו או נצמחו החל מה- 1.1.2014 ואילך.

"חברה נשלטת זרה" מוגדרת בפקודה כחברה תושבת חוץ העומדת בתנאים המצטברים שלהלן:

- מניותיה או הזכויות בה אינן רשומות למסחר בבורסה ואולם אם נרשמו, אזי פחות מ-30% מהמניות או מהזכויות בה הונפקו לציבור או נרשמו למסחר. לעניין זה לא יילקחו בחשבון זכויות המוחזקות בידי בעל שליטה.
- רוב הכנסתה של החברה בשנת המס או רוב רווחיה נובעים מהכנסות פסיביות.
- שיעור המס החל על הכנסתה הפסיבית במדינת החוץ אינו עולה על 15%.
- למעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי השליטה בחברה מוחזקים, במישרין או בעקיפין, בידי תושבי ישראל.

"הכנסה פסיבית" מוגדרת בפקודה כהכנסה מהמקורות שלהלן, שאינה מהווה הכנסה מעסק או ממשלח יד: (א) הכנסה מריבית או מהפרשי הצמדה; (ב) הכנסה מדיבידנד. לעניין זה לא יובא בחשבון דיבידנד שמקורו בהכנסה ששולם עליה מס זר בשיעור העולה על 15%, בתנאי ששיעור ההחזקה, במישרין או בעקיפין, של החברה מקבלת הדיבידנד בחברה משלמת הדיבידנד הוא 5% לפחות בחברה הנסחרת בבורסה מחוץ לישראל או 10% לפחות בחברה אחרת; (ג) הכנסה מתמלוגים; (ד) הכנסה מדמי שכירות; (ה) הכנסה ממכירת נכס, למעט ממכירת נכס ששימש בידי החברה בעסק או במשלח יד או שאינה ממכירת נייר ערך; (ו) תמורה ממכירת נייר ערך, אלא אם נייר הערך הוחזק לתקופה שאינה עולה על שנה והוכח להנחת דעתו של פקיד השומה כי נייר הערך שימש בידי החברה בעסק; (ז) הכנסה כלשהי שמקורה בהכנסות או בתמורה כאמור לעיל, אף אם היא הכנסה מעסק או ממשלח יד.

מכאן, שאם סוגי ההכנסות המנויות מעלה מגיעים כדי עסק בידי חברה זרה לא תיחשב היא כחברה נשלטת זרה כהגדרתה בפקודה.

יש לציין כי מהגדרת "הכנסה פסיבית" ו"רווחים שלא שולמו" יוחרג דיבידנד שמקורו בהכנסה ששולם עליה מס זר בשיעור העולה על 15%, וזאת רק במקרה בו שיעור ההחזקה המשוקלל של החברה מקבלת הדיבידנד בחברה משלמת הדיבידנד הוא 5% לפחות במקרה של חברה זרה נסחרת או 10% בחברה זרה פרטית. הוראות הפקודה קובעות כי רווחיה הבלתי מחולקים שמקורם בהכנסות פסיביות ("רווחים שלא שולמו") של "חברה נשלטת זרה" (להלן בסעיף זה: "החברה הזרה"), יראו אותם כאילו חולקו לתושבי ישראל שהינם בעלי השליטה בה, כ"דיבידנד רעיוני".

את הרווחים הבלתי מחולקים של החברה הזרה יש לכמת בהתאם לסעיף 175ב(ב) ו-175ג לפקודה. סעיף 175ב(ג) קובע כי אם החברה הזרה תושבת מדינת אמנה (מדינה עמה חתומה ישראל על אמנה למניעת כפל מס) - יחושבו רווחיה הבלתי מחולקים לפי דיני המס החלים באותה מדינה, כאשר בחישוב הרווחים כאמור ייכללו גם הפריטים הבאים, ככל שרלוונטי:

- דיבידנד או רווח הון גם אם הם פטורים ממס או שאינם הכנסה לפי דיני המס באותה מדינה, למעט רווח הון במסגרת שינוי מבנה שמהותו דחיית אירוע מס. לעניין זה, יחושב רווח ההון בהתאם לחלק ה' לפקודה;

- סכומים שנוכו לצורך מס באותה מדינה שאינם מוכרים כהוצאה או כניכוי לפי כללי חשבונאות מקובלים, כדלקמן: ריבית רעיונית, תמלוגים רעיוניים, פחת בשל קביעת בסיס עלות חדש בלי שעלות זו שולמה, פחת מעבר לעלות ששולמה בפועל וכן הוצאות נוספות כפי שיקבע שר האוצר.

ביתר המקרים, דהיינו במקרים בהם החברה הזרה אינה תושבת מדינת אמנה, יחושבו רווחיה הבלתי מחולקים של החברה הזרה לפי דיני המס בישראל.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

3. (המשך)

ב. משטר חברה נשלטת זרה (חנ"ז) בישראל

בעת חלוקה בפועל של דיבידנד ששולם בגינו מס בישראל תחת חקיקת החנ"ז, יינתן זיכוי בגובה הניכוי במקור שחל בחו"ל (מנגנון "הזיכוי הרעיוני" שהיה בתוקף עד ה-1.1.2014, בוטל).

בעת החלוקה בפועל, יופחת מסכום הדיבידנד ששולם בפועל הדיבידנד הרעיוני (מתואם) כל עוד אינו עולה על הסכום הדיבידנד בפועל, ובלבד ששולם המס בשל הדיבידנד הרעיוני. לעניין זה נקבע כי אילו קוזז הפסד או נוכחה הוצאה כנגד הדיבידנד הרעיוני יראו בכך כתשלום מס.

ככל ששולם מס זר בפועל בשל חלוקת הדיבידנד (לרבות בדרך של ניכוי מס במקור), יחולו ההוראות להלן:

- זיכוי סכום המס הזר יינתן תחילה כנגד המס החל על הכנסות החוץ של בעל המניות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל באותה שנת מס;

- זיכוי יתרת סכום המס הזר שלא ניתן בגינה זיכוי כאמור יינתן כנגד המס החל על בעל המניות בשל הכנסות שהופקו או נצמחו בישראל בשנת המס.

- יתרת סכום המס הזר שלא ניתן בגינה זיכוי כאמור לעיל - תשולם לבעל המניות בתום שנת המס שבה שולם המס הזר בפועל.

על פי עמדת החברה, בהתבסס על חוות דעת משפטית, פעילות הנדל"ן בחו"ל מגיעה לכדי פעילות עסקית.

ג. מחירי העברה

בהתאם להוראות סעיף 85א לפקודה, עסקאות בינלאומיות בין צדדים שמתקיימים ביניהם "יחסים מיוחדים" ידווחו על פי תנאי שוק. סעיף 85א חל על עסקאות בנכסים או זכויות, עסקאות שירות או עסקאות אשראי. הסעיף יחול על עסקאות כלכליות רבות שנעשות כגון: מכירת מוצרים, מתן שירותים, מתן אשראי לסוגיו, תמלוגים, דמי שכירות וכו'.

ג. שומות מס והסדר מיסוי מיוחד

1. שומות מס

לחברה ולחברות מאוחדות בישראל שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2016 בהתאם להוראות הקבועות בפקודת מס הכנסה.

2. הסדר מיסוי מיוחד

בחודש מרס, 2005 חתמה חברה מאוחדת בשליטה מלאה על הסדר מיסוי מיוחד עם נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, שעיקריו:

- (א) החברה המאוחדת תשלם מס בשיעור של 5% מן ההפרש בין עלותם של נכסיה העיקריים באירופה (להלן - הנכסים המוסדרים) לבין ערכם המוסכם ביום 31 בדצמבר, 2002.
- (ב) בעת מכירה עתידית של נכסים מנכסי ההסדר, ייחשב המס ששולם בגינם כמס סופי, אלא אם ערך המכירה, בניכוי עלויות המכירה, עולה על הערך המוסכם ביום 31 בדצמבר, 2002 (כשהסכומים מחושבים על-פי המטבע הרלוונטי). במקרה כזה יחול מס נוסף על-פי הדין שיחול באותה עת.
- (ג) תשלום המס הכולל בגין הנכסים המוסדרים הסתכם בכ- 7.1 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2021 יתרת המס הינה בסך 1.8 מיליון ש"ח לאחר שמומשו חלק נכסי ההסדר.
- (ד) החברה והחברה המאוחדת לא תחוייבנה במס נוסף מעבר לאמור לעיל, לרבות בגין חלוקת דיבידנד לישראל, בגין רווחים שמקורם בנכסים המוסדרים.
- (ה) מובהר כי ההסדר אינו חל על רווחי הון עתידיים, ככל שיהיו, בגין מכירת נכסי החברה בקנדה. על-פי הדין החל כיום, רווחים אלה צפויים להיות ממוסים בישראל בשיעורי המס המפורטים בבאור 24א'(1) לעיל.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

לקבוצה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של כ- 797 מיליוני ש"ח (שנה קודמת כ- 763 מיליוני ש"ח). בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 139 מיליוני ש"ח (שנה קודמת כ- 129 מיליוני ש"ח). לא נרשמו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ- 188 מיליוני ש"ח.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
6,950	4,373	7,575	מסים שוטפים
46,647	4,830	73,276	מסים נדחים
-	(4,202)	-	מסים בגין שנים קודמות מס מינימום בפולין
			מסים בגין שנים קודמות ומחיקת ניכוי מס
(7)	545	1,301	במקור
53,590	5,546	82,152	

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
225,750	(40,484)	284,397	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
51,923	(9,311)	65,411	סכום המס על בסיס שיעור המס הסטטוטורי
(9,564)	3,860	(1,882)	הכנסות (הוצאות) בשיעורי מס אחרים והפרשי עיתוי בגינם לא נוצרו מסים נדחים בגין חברות בחו"ל
3,859	4,218	4,658	מס (חסכון במס) בגין:
(1,252)	(772)	(372)	הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות (1)
6,678	10,217	10,707	ניצול הפסדים שלא נוצרו בגינם מסים נדחים בשנים קודמות
2,410	(4,202)	-	גידול בהפסדים לצרכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה (2)
(7)	545	1,301	מס מינימום בגין נכסים בחברת הבת בפולין (2)
(457)	991	2,329	מסים בגין שנים קודמות ומחיקת ניכוי מס במקור אחרות
53,590	5,546	82,152	מסים על ההכנסה
23.7%	(13.7%)	28.9%	שיעור מס אפקטיבי

(1) בעיקר בגין התקנה בפולין להגבלת התרת הוצאות מימון בניכוי עד גובה 30% מהרווח לפני מס, ריבית ופחת (EBITDA), בלבד.

(2) לפרטים בדבר רפורמת המס בפולין, ראו באור 24' לעיל (טבלת מס חברות בפולין).

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. הרכב ותנועת המסים הנדחים

בגין סעיפים מאזניים					
נדל"ן להשקעה המוצג לפי שווי הוגן	הפסדים לצרכי מס	עסקאות הגנה וקיבוע ריבית אלפי ש"ח	אחרים	סה"כ	
(294,952)	137,577	4,415	2,969	(149,991)	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
12,618	(2,655)	(332)	(266)	9,365	התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות בחו"ל
-	-	(665)	-	(665)	זקיפה לקרן הון
(51,968)	6,822	(510)	(991)	(46,647)	זקיפה לרווח והפסד
(334,302)	141,744	2,908	1,712	(187,938)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
3,451	261	75	77	3,864	התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות בחו"ל
-	-	(2,614)	-	(2,614)	זקיפה לקרן הון
(10,476)	(12,832)	7,804	10,674	(4,830)	זקיפה לרווח והפסד
(341,327)	129,173	8,173	12,463	(191,518)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
13,300	(769)	(487)	(961)	11,083	התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות בחו"ל
-	-	(13,324)	9,629	(3,695)	זקיפה לקרן הון
(60,701)	10,936	(12,981)	(10,530)	(73,276)	זקיפה לרווח והפסד
(388,728)	139,340	(18,619)	10,601	(257,406)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 22.9% (בשנת 2020 - 22.8%) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 25: - רווח למניה

להלן נתוני הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה והערך הנקוב של הון המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הנקי למניה וכן ההתאמות שנערכו לנתונים לצורך קביעת הרווח בדילול מלא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2020		2019	
כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	הפסד	כמות מניות משוקללת	רווח נקי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
163,550	202,245	152,332	(34,255)	134,481	175,125
164,242	202,245	152,332	(34,255)	134,821	175,125

כמות המניות והרווח (ההפסד) לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי

כמות המניות והרווח (ההפסד) לצורך חישוב רווח נקי מדולל

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. בסעיפי הדוח על המצב הכספי נכללו יתרות צדדים קשורים

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

739	532
50	18

בנכסים שוטפים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

בהתחייבויות שוטפות

230	261
867	2,367

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

ב. הכנסות (הוצאות)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

9,619	9,367	10,037
-------	-------	--------

הכנסות שכירות

6	5	4
---	---	---

מספר דירקטורים מקבלי שכר

(716)	(685)	(648)
-------	-------	-------

שכר דירקטורים

(1,644)	(1,172)	(1,701)
---------	---------	---------

שכר מענקים ונלוות ליו"ר הדירקטוריון

(3,419)	(2,462)	(3,668)
(728)	(309)	(610)

שכר מענקים ונלוות למנכ"ל:

שכר ומענקים

תשלום מבוסס מניות

(4,147)	(2,771)	(4,278)
---------	---------	---------

ג. שיפוי וביטוח נושאי משרה

הסכום ששולם עבור שיפוי וביטוח נושאי המשרה בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

84	101	250
----	-----	-----

עבור ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
5,063	3,634	5,369
728	309	610
5,791	3,943	5,979

הטבות לזמן קצר
תשלום מבוסס מניות

ה. פרטים נוספים

1. דמי ניהול ליו"ר הדירקטוריון

בחודש ינואר 2016, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את חידוש התקשרות החברה עם בטא השקעות ופיתוח בע"מ ("בטא בע"מ"), חברה בשליטתו של יו"ר הדירקטוריון מר דורון שנידמן, בהסכם לקבלת שירותי ניהול ליו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה של שלוש (3) שנים, לפיו תהיה זכאית בטא בע"מ לדמי ניהול חודשיים בסך כ-54 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד חודשי יוני, 2011.

בחודש דצמבר 2018, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את חידוש התקשרות החברה עם בטא בע"מ באותם דמי ניהול לתקופה של שלוש (3) שנים שתחילתן ביום 1 בינואר 2019.

בחודש אוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את חידוש התקשרות החברה עם בטא בע"מ ללא שינוי, למעט קביעת תקרה מקסימלית לסך הכולל של העלות לחברה בגין הכהונה בסך של 1,600 אלפי ש"ח בגין כל שנה קלנדרית, לתקופה של שלוש שנים שתחילתן ביום 1 בינואר 2022.

נכון לתאריך הדוח, סך דמי הניהול החודשיים הצמודים עומדים על כ-57 אלפי ש"ח. החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות בטא בע"מ בגין מתן שירותי הניהול כנגד הצגת אסמכתאות על ההוצאות כאמור. אחת לשנה תבחן ועדת התגמול של החברה את סבירות ההוצאות האמורות ותאשרן. בנוסף, תעמיד החברה לבטא בע"מ רכב כולל אחזקתו למשך תקופת הסכם הניהול. בטא בע"מ תשא בעצמה ועל חשבונה בלבד בכל המיסים וההיטלים החלים על התמורה שתקבל על פי הסכם הניהול. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת על ידי מתן הודעה מראש בכתב של 3 חודשים לפחות. על אף האמור לעיל, תהא בטא בע"מ רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר ללא הודעה מוקדמת, בהתקיים אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם הניהול.

לפרטים אודות תכנית המענקים אשר הייתה בתוקף עד ליום 31.12.2019 וכן עדכון המנגנון ותקרת המענק החל מיום 1 בינואר 2020, ראו סעיף 3 להלן.

2. שכר למנכ"ל החברה

בחודש ינואר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את חידוש התקשרות החברה עם גדיש בע"מ (חברה פרטית בשליטתו של מנכ"ל החברה, מר רועי גדיש) בהסכם ניהול (להלן: "הסכם הניהול"). על פי הסכם הניהול, עמדו דמי הניהול החודשיים על סך של כ-109 אלפי ש"ח לחודש צמוד למדד פברואר, 2012. החל מחודש מרס 2018, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 7 במרס 2018, מר גדיש מועסק על ידי החברה כשכיר חלף ההתקשרות בהסכם הניהול, וזאת ללא שינוי בעלות לחברה, על פי התנאים כדלקמן: עלות מעסיק חודשית בסך של 109 אלפי ש"ח, המוצמדת למדד חודש פברואר 2012; תנאים נלווים, כגון: העמדת רכב וטלפון נייד לרשות מר גדיש וגילומם, החזר הוצאות עסקיות וכן זכויות סוציאליות נוספות להן זכאים עובדים שכירים עפ"י דין; כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 3 חודשים; ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה.

בחודש נובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, את עדכון עלות השכר החודשית, לא כולל מענקים ותשלום מבוסס מניות, של מר רועי גדיש לסך של 120 אלפי ש"ח צמוד למדד חודש אוקטובר 2019.

בחודש דצמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את עידכון תקרת השכר השנתית, לא כולל מענקים ותשלום מבוסס מניות, של מר רועי גדיש לסך של 1,600 אלפי ש"ח צמוד מדד (חלף 1,500 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות תכנית המענקים אשר היתה בתוקף עד ליום 31.12.2019 וכן עדכון המנגנון ותקרת המענק החל מיום 1 בינואר 2020, ראו סעיף 3 להלן.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים (המשך)

3. תכנית מענקים לי"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה

ביום 5 בינואר 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את עדכון נוסחת המענקים להם יהיו זכאים מר דורון שנידמן ומר רועי גדיש (המכהנים כיו"ר החברה וכמנכ"ל החברה, בהתאמה), וזאת בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של החברה שאושרה באותו מועד.

ביום 31 בדצמבר 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את הגבלת תקרת העלות השנתית המצרפית בגין כהונתו של מר דורון שנידמן בחברה ובחברת האם, ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ לסך של 5 מיליוני ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2018), וזאת בדרך של הפחתת סך המענק השנתי המצרפי בחברה ובחברת האם, פרו ראטה, בהתאם ליחס בין דמי הניהול להם יהיה זכאי מר שנידמן (באמצעות חברה בשליטתו) מהחברה לבין דמי הניהול להם יהיה זכאי (באמצעות חברה בשליטתו) מחברת האם.

ביום 25 בדצמבר 2019, אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים כדלקמן: (1) מדיניות התגמול של החברה בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות, לרבות עדכונה, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 בינואר, 2020 (2) אישור עדכון מנגנון ותקרת המענק בהסכם הניהול עם מר דורון שנידמן, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בחברה (ראו סעיף 3.2 להלן). (3) אישור עדכון מנגנון ותקרת המענק בהסכם ההעסקה של מר רועי גדיש, מנכ"ל החברה (ראו סעיף 3.4 להלן).

3.1 תכנית המענקים של יו"ר דירקטוריון החברה מר דורון שנידמן, באמצעות הסכם למתן שירותי ניהול עם בטא בע"מ אשר הייתה בתוקף עד ליום 31.12.2019:

בטא בע"מ תהיה זכאית למענק שנתי מדיד בגין 2 מרכיבים כאשר הרווח השנתי המחושב בסעיפים להלן הינו הרווח הכולל השנתי של החברה המיוחס לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בניכוי הפסד כולל לבעלי המניות משנה קודמת:

א. תשואה על ההון - עד לסכום מקסימלי של 320 אלפי ש"ח בשנה.

ב. תשואות FFO על ההון - עד לסכום מקסימלי של 480 אלפי ש"ח בשנה.

חישוב המענק בגין התשואה על ההון

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6%.
2. ככל והתשואה על ההון תהא בין 6% ל- 8% בטא בע"מ תהא זכאית למענק בשיעור 0.375% מהרווח השנתי.
3. ככל והתשואה על ההון תעלה על 8% בטא בע"מ תהא זכאית למענק בשיעור 0.75% מהרווח השנתי.

חישוב מענק בגין תשואת FFO על ההון

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6%.
2. בתשואת FFO על ההון של 6% בטא בע"מ תהא זכאית למענק בסך 300 אלפי ש"ח, אשר יגדל לינארית עם הגידול בתשואת FFO על ההון, באופן בו תשואת FFO על ההון של 9% ומעלה תזכה אותה במענק של 480 אלפי ש"ח.

לצורך חישוב המענק המדיד לבטא בע"מ, הפסד כולל או FFO שלילי יועברו לשנה העוקבת ויצורפו לרווח/הפסד או ל- FFO, בהתאמה, בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד או FFO שלילי כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי או ה- FFO, בהתאמה, יהיו חיוביים, ורווח או FFO שלא שולם בגינם מענק מפאת תקרת המענק, לא יועברו לשנה עוקבת.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים (המשך)

3.1 תכנית המענקים של יו"ר דירקטוריון החברה מר דורון שנידמן, באמצעות הסכם למתן שירותי ניהול עם בטא בע"מ אשר הייתה בתוקף עד ליום 31.12.2019 (המשך)

מענק נדחה - בטא בע"מ תהיה זכאית לקבל 25% נוספים המחושבים מתוך המענק השנתי בגין השנה הרלוונטית, ככל והחברה תרשום בשנה רלוונטית שיעור תשואה מינימאלי של 8% על ההון (להלן: "תשואת הסף על ההון") והסף למתן מענק נדחה בגין תשואת FFO על ההון הינו שיעור של 6% תשואת FFO על ההון (להלן: "תשואת הסף של FFO"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של החברה בכל אחת מתשואות הסף על ההון ובתשואת הסף של FFO (להלן יחד: "תשואות הסף").

1. ככל והחברה עמדה בתשואות הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לבטא בע"מ החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה המחצית הרלוונטית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד ככל ועמדה החברה בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואת הסף ככל ועמדה החברה באחת מתשואות הסף) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");

2. ככל והחברה לא עמדה בתשואות הסף, שתיהן או אחת מהן, בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה שלא שולם בהתאם לס"ק 1 לעיל לשנה השוטפת השנייה.

3. בשנה השוטפת השנייה, תערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל והחברה עמדה בתשואות הסף בגין השנה השנייה, ישולם לבטא בע"מ חלק ב' של המענק הנדחה ככל ועמדה החברה בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואת הסף ככל ועמדה החברה באחת מתשואות הסף.

4. כמו כן ככל ותשואת הסף הממוצעת הרלוונטית בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה בגין תשואת הסף הרלוונטית.

3.2 תיאור עיקרי עדכון מנגנון המענק של יו"ר הדירקטוריון החל מיום 1.1.2020:

על פי מדיניות התגמול כל הסכומים הנקובים יהיו צמודים למדד בגין חודש אוקטובר 2019.

1. מנגנון המענק השנתי המדיד עודכן, כך ששיעור המענק האמור יעמוד על 0.35% מהרווח השנתי (כהגדרת המונח במדיניות התגמול המאושרת), במידה והתשואה על ההון (כהגדרת המונח במדיניות התגמול המאושרת) תהא מעל לתנאי הסף לקבלתו (שיעור של 6%).

2. התנאי לקבלת המענק השנתי המדיד המירבי בגין תשואת FFO על ההון (כהגדרת המונח במדיניות התגמול המאושרת) עודכן לשיעור של 10%.

3. עדכון תקרות רכיבי המענק השנתי המדיד, כך שתקרת המענק האמור בגין עמידה ברכיב תשואה על ההון (כהגדרת המונח במדיניות התגמול המאושרת) תעמוד על סך של 360 אלפי ש"ח (חלף סך של 320 אלפי ש"ח בהסכם הקיים) ותקרת המענק האמור בגין עמידה ברכיב תשואת FFO על ההון (כהגדרת המונח במדיניות התגמול המאושרת) תעמוד על סך של 540 אלפי ש"ח (חלף סך של 480 אלפי ש"ח בהסכם הקיים). הסך הכולל של תקרת המענק השנתי המדיד יעמוד על 900 אלפי ש"ח (חלף סך של 800 אלפי ש"ח בהסכם הקיים).

4. ללא שינוי בתנאי הסף של המענק הנדחה.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים (המשך)

3.3 תכנית המענקים של מנכ"ל החברה, מר רועי גדיש אשר הייתה בתוקף עד ליום 31.12.2019:

מר גדיש יהיה זכאי למענק שנתי מדיד בגין 2 מרכיבים כאשר הרווח השנתי המחושב בסעיפים להלן הינו הרווח הכולל השנתי של החברה המיוחס לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בניכוי הפסד כולל לבעלי המניות משנה קודמת:

א. תשואה על ההון - עד לסכום מקסימלי של 704 אלפי ש"ח בשנה.

ב. תשואת FFO על ההון - עד לסכום מקסימלי של 1,056 אלפי ש"ח בשנה.

חישוב המענק בגין התשואה על ההון

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6%.
2. ככל והתשואה על ההון תהא בין 6% ל- 8% מר גדיש יהא זכאי למענק בשיעור 0.75% מהרווח השנתי.
3. ככל והתשואה על ההון תעלה על 8% מר גדיש יהא זכאי למענק בשיעור 1.5% מהרווח השנתי.

חישוב מענק בגין תשואת FFO על ההון

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6%.
2. בתשואת FFO על ההון של 6% מר גדיש יהא זכאי למענק בסך 640 אלפי ש"ח, אשר יגדל לינארית עם הגידול בתשואת FFO על ההון, באופן בו תשואת FFO על ההון של 9% ומעלה תזכה אותה במענק של 1,056 אלפי ש"ח.

לצורך חישוב המענק המדיד למר גדיש, הפסד כולל או FFO שלילי יועברו לשנה העוקבת ויצורפו לרווח/הפסד או ל- FFO, בהתאמה, בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד או FFO שלילי כאמור תועבר להלאה עד לשנה בה הרווח השנתי או ה- FFO, בהתאמה, יהיו חיוביים, ורווח או FFO שלא שולם בגינם מענק מפאת תקרת המענק, לא יועברו לשנה עוקבת.

מענק נדחה – מר גדיש זכאי לקבל 25% נוספים המחושבים מתוך המענק השנתי בגין השנה הרלוונטית, ככל והחברה תרשום בשנה רלוונטית שיעור תשואה מינימאלי של 8% על ההון (להלן: "תשואת הסף על ההון") והסף למתן מענק נדחה בגין תשואת FFO על ההון הינו שיעור של 6% תשואת FFO על ההון (להלן: "תשואת הסף של FFO"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של החברה בכל אחת מתשואת הסף על ההון ובתשואת הסף של FFO (להלן יחד: "תשואות הסף").

1. ככל והחברה עמדה בתשואות הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם למר גדיש החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה המחצית הרלוונטית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד ככל ועמדה החברה בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואת הסף ככל ועמדה החברה באחת מתשואות הסף) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");
2. ככל והחברה לא עמדה בתשואות הסף, שתיהן או אחת מהן, בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה שלא שולם בהתאם לסעיף 1 לעיל לשנה השוטפת השנייה.
3. בשנה השוטפת השנייה, תערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל והחברה עמדה בתשואות הסף בגין השנה השנייה, ישולם למר גדיש חלק ב' של המענק הנדחה ככל ועמדה החברה בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואת הסף ככל ועמדה החברה באחת מתשואות הסף.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים (המשך)

3.3 תכנית המענקים של מנכ"ל החברה, מר רועי גדיש (המשך)

4. כמו כן ככל ותשואת הסף הממוצעת הרלוונטית בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה בגין תשואת הסף הרלוונטית.

בנוסף, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רשאים להעניק למר גדיש מענק שאינו מדיד, על בסיס שיקול דעת עד 20% מתקרת המענק השנתי, והכל בהתחשב בתרומתו של המנכ"ל לחברה בשנה נתונה.

3.4 תיאור עיקרי עדכון מנגנון המענק של מנכ"ל החברה החל מיום 1.1.2020:

על פי מדיניות התגמול כל הסכומים הנקובים יהיו צמודים למדד בגין חודש אוקטובר 2019.

1. מנגנון המענק השנתי המדיד עודכן, כך ששיעור המענק האמור יעמוד על 0.75% מהרווח השנתי (כהגדרת המונח במדיניות התגמול המאושרת), במידה והתשואה על ההון (כהגדרת המונח במדיניות התגמול המאושרת) תהא מעל לתנאי הסף לקבלתו (שיעור של 6%).

2. התנאי לקבלת המענק השנתי המדיד המירבי בגין תשואת FFO על ההון (כהגדרת המונח במדיניות התגמול המאושרת) עודכן לשיעור של 10%.

3. עדכון תקרות רכיבי המענק השנתי המדיד, כך שתקרת המענק האמור בגין עמידה ברכיב תשואה על ההון (כהגדרת המונח במדיניות התגמול המאושרת) תעמוד על סך של 760 אלפי ש"ח (חלף סך של 704 אלפי ש"ח בהסכם הקיים) ותקרת המענק האמור בגין עמידה ברכיב תשואת FFO על ההון (כהגדרת המונח במדיניות התגמול המאושרת) תעמוד על סך של 1,140 אלפי ש"ח (חלף סך של 1,056 אלפי ש"ח בהסכם הקיים). הסך הכולל של תקרת המענק השנתי המדיד יעמוד על 1,900 אלפי ש"ח (חלף סך של 1,760 אלפי ש"ח בהסכם הקיים).

4. ללא שינוי בתנאי הסף של המענק הנדחה.

1. לחברה הסכמים עם אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ (להלן: "ישיב ביטוח"), מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "מימון ישיר"), ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "ביטוח ישיר") וצור שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "צור שמיר") (וחברות נוספות בשליטתן) (להלן, כל אחת לחוד: "השוכרת", וביחד: "השוכרות"), שעניינם השכרת שטחי משרדים במגדל אדגר, בקרית אריה, פתח-תקוה, שהינו נכס אשר מחצית בלתי מסוימת בו הינה בבעלות החברה, ויתרת הבעלות בו הינה בידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "מגדל אדגר"), לשוכרות. ההסכמים נחתמו אל מול כל שוכרת בנפרד וההתקשרות מול כל שוכרת בוצעה בעסקה נפרדת, והתחייבותה של כל שוכרת היא עצמאית ובלתי תלויה בהתחייבויות השוכרות האחרות. השטח המושכר הכולל הינו כ-17.6 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-8.8 אלפי מ"ר), וכן מחסנים ומקומות חניה.

בחודש דצמבר 2012, נחתם תיקון להסכם שכירות בין החברה לבין ישיר ביטוח, אשר למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה הינם בעלי השליטה בה, ובחודש אוקטובר 2018, נחתמה תוספת להסכם הנ"ל במסגרתם, הוארך ההסכם הנ"ל לתקופה שמיום 1 במרס 2013 ועד ליום 31 במרס 2029 (ישיר ביטוח רשאית לסיים את תקופת השכירות ביום 31 במרס 2026, ובלבד שמסרה על כך הודעה בכתב לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2025), לפיו שוכרת ישיר ביטוח 10,325 מ"ר (חלק החברה 5,163 מ"ר) שטחי משרדים, מחסנים ומקומות חניה במגדל אדגר. דמי שכירות בגין משרדים הינם בסך של 70 ש"ח למ"ר לחודש (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בגין חודש נובמבר 2012). יובהר, כי החברה תהיה רשאית לסיים את תקופת השכירות לפני תומה במקרים בהם הוגשה בקשה לפירוק ישיר ביטוח או התקבלה בקשה למינוי מפרק, כונס נכסים או מנהל זמני או קבוע לישיר ביטוח, או אם ניתן צו כינוס נכסים או צו עיקול או צו הקפאת הליכים כנגד ישיר ביטוח, ואלה לא הוסרו תוך 30 ימים מיום שהוצאו.

בחודש מרס 2016, הוארך הסכם השכירות בין החברה לבין צור שמיר וביטוח ישיר לתקופה של 10 שנים נוספות עד לחודש אפריל 2026, לפיו שוכרות צור שמיר וביטוח ישיר 890 מ"ר (חלק החברה כ-445 מ"ר) שטחי משרדים, מחסנים ומקומות חניה במגדל אדגר. דמי השכירות בגין משרדים הינם בסך של 95 ש"ח למ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2016). חלוקת השטחים בין צור ביטוח ישיר ואדגר משתנים בהתאם לתפוסה של כל חברה בקומות 20-21 במגדל אדגר.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ז. בחודש אוגוסט 2017, נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין מימון ישיר לאיחוד שטחים (שטחים קיימים ושטחים נוספים) והארכת תקופת השכירות עד לחודש אוגוסט 2022, אשר תוקן מפעם לפעם ולפיו מימון ישיר שוכרת 4,686 מ"ר (חלק החברה 2,343 מ"ר) שטח משרדים, מחסנים ומקומות חניה במגדל אדגר. דמי השכירות בגין המשרדים הינם בסך של 69 ש"ח למ"ר (צמוד מדד המחירים לצרכן בגין חודש מרס 2017). במהלך שנת 2021 שכרה מימון ישיר שטחים נוספים במגדל אדגר באותם תנאים, כך שליום 31 בדצמבר, 2021 למימון ישיר סך של כ- 6.3 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-3 אלפי מ"ר) שטח משרדים, וכן מחסנים ומקומות חניה.

בחודש ינואר 2020, נחתם הסכם בין החברה לבין מימון ישיר להשכרת יחידה הכוללת 4 עמדות עבודה במתחם חללי עבודה המשותפים Brain Embassy בבניין אדגר C 360 ברח' השלושה 2, תל אביב-יפו, (להלן: "ה-Brain"), בחודש אוגוסט 2020 הושכרה יחידה נוספת הכוללת 3 עמדות עבודה. בגין השכרת יחידות העבודה כאמור משלמת מימון ישיר סך כולל של 15 אלפי ש"ח לחודש. ההסכם מתחדש חודש בחודשו.

בחודש ינואר 2021, הוסב ההסכם ב-Brain לחברת קארוויז מערכות בע"מ (להלן: "קארוויז"), שהינה חברת בת של מימון ישיר. במהלך שנת 2021 קארוויז שכרה מהחברה יחידה נוספת, כך שנכון ליום 31 בדצמבר, 2021 קארוויז שוכרת 3 יחידות הכוללות 12 עמדות עבודה וכן מקומות חניה.

באור 27: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 14 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-15.1 מיליוני ש"ח (המהווה כ-9.23 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. מניה רגילה של החברה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2022.

בנוסף, החליט דירקטוריון החברה על הארכת מדיניות הדיבידנד של החברה בשנה נוספת (לפרטים ראו באור 21ג' לעיל).

ב. בחודש ינואר 2022 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יב'), לפרטים ראו באור 16א' לעיל.

שיעור השליטה	שיעור הבעלות	שם החברה	החברה המחזיקה
			אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
100%	100%	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ	
100%	100%	ADGAR TRUST	
100%	100%	ADGAR CANADA INC	
100%	100%	אי.בי.סי (יד אליהו) ניהול ואחזקה בע"מ	
100%	100%	אי.בי.סי (יד אליהו) ניהול חניונים בע"מ	
19.9	19.9%	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	
			אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ
100%	100%	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.
100%	100%	ADGAR PLANTIN N.V.	
100%	100%	ADGAR PLANTIN PARKING N.V.	
100%	100%	BRAIN EMBASSEY BELGIUM B.V	
100%	100%	ADGAR POLAND B SP.ZO.O	
80.1%	80.1%	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	ADGAR POLAND B SP.ZO.O
100%	100%	BRAIN EMBASSY SP.ZO.O SP.K	
100%	100%	ADGAR BCVI SP.K	
100%	100%	ADGAR BCVIII SP.K	
100%	100%	ADGAR PARKING BCII S.P.Z.O.O	
			ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.
100%	100%	ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.	
100%	100%	ADGAR POLAND S.P.Z.O.O.	ADGAR POLAND S.P.Z.O.O.
100%	100%	ADGAR BCI SP.K	
100%	100%	ADGAR BCII SP.K	
100%	100%	ADGAR BCIII SP.K	
100%	100%	ADGAR BCV SP.K	
			ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.
		GREEN AND EFFICIENCY SERVICES REAL ESTATE SOLUTIONS SP.ZO.O. SP.K.	
100%	100%	REAL ESTATE SOLUTIONS SP.Z.O.O SP.K	REAL ESTATE SOLUTIONS SP.Z.O.O SP.K
100%	100%	REAL ESTATE SOLUTIONS Sp. Zo.o CONFERENCE CENTRE SP.K.	REAL ESTATE SOLUTIONS Sp. Zo.o CONFERENCE CENTRE SP.K.
			ADGAR CANADA INC
100%	100%	ADGAR BCIV SP.K	
100%	100%	1881 YONGE STREET L.P.	
100%	100%	1 RICHMOND STREET WEST L.P.	
100%	100%	800 BAY STREET L.P.	
100%	100%	55 YORK STREET L.P.	
100%	100%	110 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100%	100%	120 BLOOR STREET EAST L.P.	
100%	100%	365 BAY STREET L.P.	
100%	100%	75 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100%	100%	42 FRASER AVENUE L.P	
100%	100%	1867 YONGE STREET L.P.	
100%	100%	173 DUFFERIN STREET L.P.	
100%	100%	40 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100%	100%	350 BURNHAMTHORPE ROAD WEST L.P	
100%	100%	170 UNIVERSITY AVENUE L.P	
100%	100%	37/39 MOWAT AVENUE L.P	
100%	100%	2 FRASER AVENUE (ADGAR) L.P	
100%	100%	7-15 FRASER AVENUE LP	
100%	100%	30 FRASER AVENUE LP	
100%	100%	2 ATLANTIC AVENUE LP	
100%	100%	40 HOLLY STREET LP	
100%	100%	300-306 TOWN CENTER BOULEVARD L.P	
100%	100%	259 PORTAGE AVENUE LP	
100%	100%	9050 YONGE STREET L.P	
100%	100%	2001&2005 SHEPPARD AVENUE L.P	
100%	100%	111 GORDON BAKER ROAD L.P	
100%	100%	1270-1300 PARKWAY	
100%	100%	ADGAR TRUST	
100%	100%	ADGAR MANAGEMENT L.P	



INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק ד' פרטים נוספים על החברה

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה:	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
מספר החברה ברשם החברות:	52-003517-1
כתובת:	רח' אפעל 35, קריית אריה, פתח-תקוה 4951132
כתובת דואר אלקטרוני:	Liat@adgar.com
טלפון:	03-6251400
פקס:	03-9191911
תאריך המאזן:	31.12.2021
תאריך הדוח:	14.3.2022

תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

(תקנה 10א)

תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים מאוחדים					
אלפי ש"ח					
2021	10-12/21	7-9/21	4-6/21	1-3/21	
264,732	67,564	66,135	67,248	63,785	הכנסות:
189,263	173,939	(1,099)	15,155	1,268	מהשכרת נכסים
453,995	241,503	65,036	82,403	65,053	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
25,744	6,598	6,656	6,760	5,730	עלויות והוצאות:
42,240	12,508	10,796	10,281	8,655	אחזקת נכסים, נטו
67,984	19,106	17,452	17,041	14,385	הנהלה וכלליות
386,011	222,397	47,584	65,362	50,668	רווח לפני מימון
28,596	18,332	9,030	2,416	(1,182)	הכנסות מימון
(130,210)	(27,716)	(35,964)	(43,953)	(22,577)	הוצאות מימון
(101,614)	(9,384)	(26,934)	(41,537)	(23,759)	הוצאות מימון, נטו
284,397	213,013	20,650	23,825	26,909	רווח לפני מסים על הכנסה
82,152	57,553	7,757	6,221	10,621	מסים על ההכנסה
202,245	155,460	12,893	17,604	16,288	רווח נקי לתקופה
9,507	3,651	1,350	1,824	2,682	רווח (הפסד) כולל אחר:
(51,369)	(33,559)	(27,799)	(5,218)	15,207	בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(41,862)	(29,908)	(26,449)	(3,394)	17,889	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
160,383	125,552	(13,556)	14,210	34,177	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
					סה"כ רווח (הפסד) כולל

שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף

(תקנה 110)

ביום 26 באפריל 2021, הנפיקה החברה למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך 100 מיליוני ש"ח אגרות חוב (הרחבת סדרה יא'), בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, במסגרת הצעה פרטית ובדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך (ברוטו) של כ-105.1 מיליוני ש"ח. לפרטים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 באפריל 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-068520) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). תנאי אגרות החוב (סדרה יא') הינם על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 14 בדצמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-135135) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 10 ביוני 2021, הנפיקה החברה לציבור 150 מיליוני ש"ח אגרות חוב (הרחבת סדרה יא'), בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך (ברוטו) של כ-167.4 מיליוני ש"ח. תנאי אגרות החוב (סדרה יא') הינם על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 14 בדצמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-135135) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לאחר תאריך המאזן, ביום 10 בינואר 2022, הנפיקה החברה לציבור 250 מיליוני ש"ח אגרות חוב (סדרה יב'), בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה, בתמורה לסך (ברוטו) של 250 מיליוני ש"ח. תנאי אגרות החוב (סדרה יב') הינם על פי דוח הצעת מדף מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-003978) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תמורת ההנפקות לעיל שימשה את החברה למימון פעילותה השוטפת וליישום והגשמת יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה, לפירעונות אגרות החוב ופירעון אשראי בנקאי שנטלה, והכל בהתאם להחלטות שמתקבלות על ידי החברה מעת לעת.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראו באור 16 בדוחות הכספיים וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון.

רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות הכלולות לתאריך המאזן¹

(תקנות 11 ו-12)

שם החברה	סוג המניה	סה"כ הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע המוחזק ע"י החברה או מאוחדת	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד	יתרת הלוואות	שיעור החזקה ²
חברות בנות של החברה						
אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ (להלן: "אדגר אחזקות")	מניה רגילה	1,000,000	1,000,000	279,161	(1) -	100%
Adgar Canada Inc.	מניה רגילה	10,854,369	10,854,369	717,869	(2) 57,944	100%
חברה בת של אדגר אחזקות						
Adgar I&D Belgium N.V.	מניה רגילה	5,000	5,000	271,490	(3) 299,176	100%
חברה בת של Adgar I&D Belgium N.V. (להלן: "אדגר בלגיה")						
³ Adgar I&D Poland N.V.	מניה רגילה	540,332	432,806	85,098	-	80.1%
			107,526	21,142	(4) 60,705	19.9%

(1) במהלך שנת 2021 נפרעה ההלוואה בסך של כ-16.1 מיליוני דולר קנדי (כ-42.2 מיליוני ש"ח). (2) יתרת ההלוואה האמורה נושאת ריבית פריים קנדי+4% וצמודה לדולר הקנדי. (3) יתרת ההלוואה האמורה נושאת ריבית אירופי לשנה+3% וצמודה לאירו. (4) יתרת ההלוואה האמורה נושאת ריבית אירופי לשנה+3.5% וצמודה לאירו.

¹ חברות פעילות בלבד.

² שיעור ההחזקה בהון, בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

³ מוחזקת בשיעור של 80.1% על-ידי אדגר בלגיה ושיעור של 19.9% על-ידי החברה.

הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות החברה מהן בתקופת הדוח

(תקנה 13)

שם החברה		רווח נקי (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	חלוקת רווחים/ דיבידנד	דמי ניהול ⁴	הכנסות (הוצאות) ריבית ⁵	חלוקת רווחים/ דיבידנד	סכומים שנזקפו בשנת הדוח	סכומים שנזקפו לאחר תאריך המאזן
אלפי ש"ח									
חברות בנות של החברה									
אדגר אחזקות	7,929	(21,853)	7,160	-	2,305	-	-	-	-
Adgar Canada Inc.	49,599	(24,380)	-	-	1,161	-	-	747	-
חברה בת של אדגר אחזקות									
אדגר בלגיה	9,283	(22,211)	-	-	(28,173)	-	-	1,495	-
חברה בת של אדגר בלגיה									
(1)Adgar I&D Poland N.V.	10,533	(1,804)	-	-	(5,359)	-	-	364	-

(1) מוחזקת בשיעור של 80.1% על-ידי אדגר בלגיה ובשיעור של 19.9% על-ידי החברה.

מסחר בבורסה

(תקנה 20)

א. בשנת הדיווח ולאחריה נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך שהחברה הנפיקה כדלקמן:

תאריך	רישום מניות	רישום אגרות חוב
1 ש"ח ע.נ.		
10 בינואר, 2022	-	250,000,000
29 בדצמבר, 2021	13,122	-
18 בנובמבר, 2021	18,348	-
10 ביוני, 2021	-	150,000,000
27 באפריל, 2021	-	100,000,000

ב. בשנת הדיווח לא בוצעו הפסקות מסחר בניירות הערך השונים של החברה, למעט הפסקת מסחר קצובה לאחר פרסום דוחות הביניים של החברה במהלך שנת 2021.

⁴ לא התקבלו דמי ניהול לאחר תאריך המאזן.

⁵ כולל הוצאות/הכנסות מימון כתוצאה מהפרשי שער שנוצרו מהלוואות לחברות כלולות בשנת הדוח.

⁶ בגין התקופה מיום 31 בדצמבר 2021 ועד למועד פרסום הדוח.

תגמולים לנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה בחברה ובחברות הבנות בתקופת הד"ח:

להלן פירוט התגמולים ששילמה והתחייבה לשלם החברה, לכל אחד מנושאי המשרה הבכירה הנמנים על חמשת מקבלי התגמול הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה שבשליטתה, (במונחי עלות לחברה), שכיחנו בהן בשנת 2021 וכן לבעלי העניין בחברה לשנת 2021, הכל בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה שבשליטתה:

תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד (ללא דילול)	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	אחר (*)	סה"כ ⁷
(1) רועי גדיש	מנכ"ל החברה	מלאה	1.71%	1,431	2,077	610	-	93	4,211
(2) כריס טמבקי	מנכ"ל חברה בת בקנדה	מלאה	0.43%	-	1,089	405	1,031	82	2,607
(3) איתי קנטרוביץ	סמנכ"ל בחברה	מלאה	0.44%	870	627	224	-	89	1,810
(4) ליאת מנור	סמנכ"לית כספים	מלאה	0.09%	860	615	224	-	65	1,764
(5) דורון שנידמן	יו"ר דירקטוריון	40%	3.36%	-	934	-	679	52	1,665

(*) אחזקת רכב ופחת רכב.

(1) לעניין הסכם שכר עם מנכ"ל החברה, מר רועי גדיש, ולעניין הענקת אופציות למנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ראו באורים 26ה' (2) ו-22 לדוחות הכספיים, בהתאמה.

(2) Adgar Canada Inc חברת הבת בקנדה (להלן: "חברת הבת בקנדה"), מקבלת שירותי ניהול ממנכ"ל הפעילות בקנדה, מר כריס טמבקי, באמצעות חברה פרטית בשליטתו המלאה. תמורת שירותי הניהול משלמת חברת הבת בקנדה למר טמבקי סכום שנתי של 400 אלפי דולר קנדי וכן החזר הוצאות עסקיות והחזר הוצאות רכב (יצוין, כי לאחר תאריך המאזן, בחודש מרס 2022 הוסכם עם מר טמבקי על עדכון התמורה השנתית בגין שירותי ניהול לסך של 440 אלפי דולר קנדי, החל מחודש אפריל 2022). כמו כן, זכאי מר טמבקי להודעה מוקדמת של 4 חודשים.

ביום 11 במרס 2021 וביום 7 במרס 2018, החליט דירקטוריון החברה, על הקצאתן של 1,000,000 ושל 1,000,000 אופציות שאינן רשומות למסחר של החברה, בהתאמה, למנכ"ל החברה הבת בקנדה, הניתנות למימוש לסך של עד 1,000,000 ולסך של עד 1,000,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים, ראו באור 22 לדוחות הכספיים.

בנוסף, זכאי מר טמבקי למענק שנתי בגובה של 3% מהרווח לפני מס וללא שיערוכים של פעילות חברת הבת בקנדה (לאחר התאמת הוצאות המימון בגין הלוואות שקיבלה חברה בת בקנדה מהחברה לפי ריבית שנתית בשיעור של 6.5%) ובניכוי 25% מס. במקרה של הפסד, יתרת ההפסד מועברת לשנה העוקבת. כמו כן, זכאי מר טמבקי למענק בגובה של 3% מסד השיערוכים בקנדה ובניכוי 25% מס. במקרה של שיערוך שלילי, יתרת השיערוך השלילי תועבר לשנה העוקבת.

על פי ההסכם, תקרת השכר השנתית (לא כולל תשלום מבוסס מניות) של מר טמבקי תעמוד על סך של 1 מיליון דולר קנדי (כ-2.4 מיליוני ש"ח). יחד עם זאת, רשאית הנהלת החברה להחליט, על פי שיקול דעתה, על תשלום מעבר לסכום האמור.

⁷ בפרק הזמן בין מועד הדוח לבין מועד פרסומו, שולם לנושאי המשרה שלעיל שכר ואו דמי ניהול, לפי העניין, בהתאם לתנאים דלעיל באופן יחסי כמספר החודשים שבתקופה זו. כמו כן, עד למועד פרסום הדוח טרם שולמו המענקים שלהלן. בנוסף יובהר כי סך המענק המוצג אינו כולל את רכיב המענק הנדחה, בגין השנה השוטפת, אשר תשלומה מותנה בעמידה ביעדים בשנים הבאות.

(3) מר איתי קנטרוביץ, סמנכ"ל בחברה. עלות השכר החודשית של מר קנטרוביץ הינה בסך של כ-72 אלפי ש"ח (יצוין, כי לאחר תאריך המאזן, ביום 14 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עלות שכר חודשית מעודכנת של כ-78 אלפי ש"ח, החל משכר חודש אפריל 2022). מר קנטרוביץ, זכאי למענק, בגין שנת 2021, בהתאם לעמידה ביעדים הכמותיים שנקבעו לו בנוסחת המענק (תשואה על ההון ותשואת FFO בישראל). כמו כן, זכאי להודעה מוקדמת של 3 חודשים.

ביום 11 במרס 2021 וביום 7 במרס 2018, החליט דירקטוריון החברה, על הקצאתן של 600,000 ושל 600,000 אופציות שאינן רשומות למסחר, בהתאמה, למר קנטרוביץ, הניתנות למימוש לסך של עד 600,000 ולסך של עד 600,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים, ראו באור 22 לדוחות הכספיים.

(4) גב' ליאת מנור, סמנכ"לית כספים בחברה. עלות השכר החודשית של גב' ליאת מנור, הינה בסך של כ-72 אלפי ש"ח (יצוין, כי לאחר תאריך המאזן, ביום 14 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עלות שכר חודשית מעודכנת של כ-78 אלפי ש"ח, החל משכר חודש אפריל 2022). גב' ליאת מנור, זכאית למענק, בגין שנת 2021, כדלקמן: כ-90% מהמענק הינו בהתאם לעמידה ביעדים הכמותיים שנקבעו לה בנוסחת המענק (תשואה על ההון ותשואת FFO) והיתרה מענק בגין שיקול דעת הנהלת החברה. כמו כן, גב' ליאת מנור זכאית להודעה מוקדמת של 3 חודשים.

ביום 11 במרס 2021 וביום 7 במרס 2018, החליט דירקטוריון החברה, על הקצאתן של 600,000 ושל 600,000 אופציות שאינן רשומות למסחר, בהתאמה, הניתנות למימוש, כל אחת לסך של עד 600,000 ולסך של עד 600,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים, ראו באור 22 לדוחות הכספיים.

(5) לפרטים אודות הסכם לקבלת שירותי ניהול מיו"ר דירקטוריון החברה, מר דורון שנידמן, באמצעות בטא השקעות ופיתוח בע"מ (שלמיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בשליטתו המלאה), ראו תקנה 29' להלן וכן באור 26' (1) לדוחות הכספיים.

ב. גמול דירקטורים⁸

החברה שילמה בגין שנת 2021 גמול לדירקטורים של החברה, בגין כהונתם, סך כולל של כ-648 אלפי ש"ח. יובהר, כי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות לשיבה להם זכאים הדירקטורים בחברה הינם האמור בגובה הסכום המרבי ובגובה הסכום הקבוע (בהתאמה) בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

בעל השליטה בחברה

(תקנה 21א)

החברה רואה בה"ה שרה שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, לרבות באמצעות חברות פרטיות בבעלותם, בא.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ, ביסיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ (להלן: "יבסיר אחזקות") ובצור שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "צור שמיר") כבעלי השליטה בה.

לפרטים נוספים אודות בעלי השליטה בחברה והחזקותיהם בחברה (במישרין ובעקיפין), למיטב ידיעת החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא מס': 003729-01-2022) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

⁸ למען הסר ספק, יובהר, כי הגמול משולם לכל הדירקטורים בחברה, למעט לה"ה דורון שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ויוסי קוצ'ק.

עסקאות עם בעל שליטה

(תקנה 22)

א. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999

1. הסכם לקבלת שירותי ניהול מי"ר הדירקטוריון
לפרטים אודות ההסכם הנ"ל, ראו תקנה 29' להלן וכן באור 26'ה' (1) לדוחות הכספיים.
2. פוליסת ביטוח אחריות לנושא משרה, התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות
לפרטים בדבר כיסוי אחריותם של ה"ה משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן בפוליסה לביטוח אחריות
נושאי משרה והענקת כתבי שיפוי וכתב פטור מאחריות בעבורם, ראו תקנה 29'א' להלן.

ב. עסקאות אחרות:

1. לפרטים אודות הסכמי שכירות עם צדדים קשורים בנוגע להשכרת שטחי משרדים, מחסנים
ומקומות חניה במגדל אדגר בקרית אריה, פתח-תקוה, שהינו נכס אשר מחצית בלתי מסוימת בו
הינה בבעלות החברה, ויתרת הבעלות בו הינה בידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי
השליטה בה, ראו באורים 26'ו'-26'ז' לדוחות הכספיים.
2. לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות, ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות

(תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של החברה, הכל למיטב ידיעת החברה, ראו דיווחים
מיידיים של החברה מיום 6 בינואר 2022 ומיום 11 בינואר 2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-003729 ו-2022-01-005628, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים

(תקנה 24א)

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בינואר 2022
(אסמכתא מס': 2022-01-006903) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מרשם בעלי המניות

(תקנה 24ב)

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בינואר 2022 (אסמכתא
מס': 2022-01-006903) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

הדירקטוריון של החברה

(תקנה 26)

שם הדירקטור	דורון שנידמן (י"ר)	משה (מוקי) שנידמן
מספר תעודת זהות	022682140	053906764
תאריך לידה	24.9.1966	8.3.1956
מענו להמצאת כתבי בי דין	רחוב הנוריות 24, הרצליה	רחוב הרכס 9, סביון
נתינות	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	לא
האם דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	לא	לא
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן, י"ר דירקטוריון החברה, י"ר דירקטוריון ישיר אחזקות, י"ר דירקטוריון מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "מימון ישיר"), י"ר דירקטוריון נימה שפע ישראל בע"מ (להלן: "נימה"), דירקטור ומנכ"ל בביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ, דירקטור באי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ (להלן: "ישיר ביטוח") ודירקטור ומנהל פעיל בצור שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "צור שמיר")	כן, י"ר דירקטוריון ביטוח ישיר, י"ר דירקטוריון ישיר ביטוח, דירקטור ומנכ"ל בצור שמיר, דירקטור במימון ישיר, דירקטור בנימה ומנכ"ל ישיר אחזקות.
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור	1.7.1994	1.7.1994
השכלתו ועיסוקיו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	השכלה - תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב. עיסוקים - לגבי תפקידיו בחברות הקבוצה, ראו בטבלה לעיל. כמו כן, מכהן כדירקטור בחברות הפרטיות: בטא השקעות ופיתוח בע"מ, דורון שנידמן בע"מ וא.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ.	השכלה - אקדמאית חלקית. עיסוקים - לגבי תפקידיו בחברות הקבוצה, ראו בטבלה לעיל. כמו כן, מכהן כדירקטור בחברות הפרטיות: מ.ש. אחדות אחזקות בע"מ, ש.ש. אחדות אחזקות בע"מ ומשה שנידמן - שירותי ניהול בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא. יצוין, כי מר דורון שנידמן הינו בן דודו של מר משה (מוקי) שנידמן	כן, בנה של שרה שנידמן. יצוין, כי מר משה (מוקי) שנידמן הינו בן דודו של מר דורון שנידמן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

הדירקטוריון של החברה

(תקנה 26)

שם הדירקטור	זאב אבלס	ציפורה קרפל	יוסי קוצ'יק
מספר תעודת זהות	004333126	002772408	051008035
תאריך לידה	8.3.1947	20.4.1950	14.11.51
מענו	רחוב סוקולוב 15, רעננה	רחוב אורי 6, תל אביב-יפו	האשל 10, הרצליה פיתוח
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	יור ועדת אכיפה מנהלית פנימית וחברה בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, בוועדת ביקורת ובוועדת תגמול	לא
האם דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	לא	דירקטורית בלתי תלויה.	לא
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	כן
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור	1.1.2000	26.5.2013	7.1.2020
השכלתו ועיסוקיו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	השכלה- בוגר חשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, בוגר כלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, מוסמך כרואה חשבון. עיסוקים- דירקטור בצפנת יעוץ נכסים וניהול (2002) בע"מ, יור הוועד המנהל של האוניברסיטה הפתוחה (בהתנדבות), יור חבר הנאמנים של קרן וולף (בהתנדבות), יור אפיק 1 (שותף כללי), יור אושקוש אנקס אל.פי (שותף כללי). לשעבר: יור דירקטוריון בנק אגוד לישראל בע"מ, דירקטור בפיתוח משותף (חוף התכלת-וויילף) בע"מ, דירקטור במליסרון בע"מ וברשות לפיתוח כלכלי תל-אביב יפו בע"מ.	השכלה- בוגרת מדעי המחשב מהטכניון בחיפה, מוסמכת תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן. עיסוקים- משמשת כמנהלת בקרפל ייעוץ דינמי בע"מ, דירקטורית בבריימאג דיגיטל אייג' בע"מ. לשעבר: דירקטורית בקסניה ונצ'ר קפיטל בע"מ, דירקטורית באי.אם.אס. אלקטרוניקה בע"מ וחברה בוועד מנהל עמותת מידות.	השכלה- בוגר תואר במדעי המדינה ויחסים בינלאומיים ומוסמך בתואר מנהל ציבורי מהאוניברסיטה העברית בירושלים. עיסוקים- יור דירקטוריון צור שמיר, סגן יור דירקטוריון ביטוח ישיר, דירקטור במימון ישיר, דירקטור ביטוח ביטוח, דירקטור בנימה, דירקטור ובעלים בקוצ'יק יזמות ניהול וייעוץ בע"מ, דירקטור ובעלים ביוסי קוצ'יק מירב פרסי צדוק, אסטרטגיה תקשורתית בע"מ, דירקטור בדיפלומט אחזקות בע"מ, יור הוועד המנהל במרכז רבין, יור הוועד המנהל בבית יגאל אלון. בעבר- כיהן כמנכ"ל משרד ראש הממשלה, ממונה על השכר במשרד האוצר ודירקטור בחברות שונות.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת כשירות מקצועית	-

הדירקטוריון של החברה

(תקנה 26)

שם הדירקטור	טל ברנח	דן ללז
מספר תעודת זהות	058379058	022183321
תאריך לידה	11.9.1963	30.11.1965
מענו	רחוב הנשיא יצחק בן צבי 84, הרצליה	רחוב לוי אשכול 48, תל אביב-יפו
נתינות	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	י"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר בוועדת ביקורת, בוועדת אכיפה מנהלית פנימית ובוועדת תגמול	י"ר ועדת ביקורת וי"ר ועדת תגמול וחבר בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
האם דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור	7.7.2013	18.5.2014
השכלתו ועיסוקיו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	השכלה- בוגר תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב. עיסוקים- שותף מנהל בשותפויות המוגבלות: Disruptive Technologies L.P., Disruptive AI L.P., Opportunity Fund L.P. ו-Disruptive AI GP L.P. דירקטור בחברות הפרטיות: Qwilt Inc., אנודות בע"מ, איידומו בע"מ, טיילור ברנדס בע"מ, דיפ איט בע"מ, קוסיקלס בע"מ, ספיד אפ בע"מ (מכהן גם כמנכ"ל), אינגייג'יה בע"מ, ביימר אימג'נג בע"מ, רפליקס בע"מ, פיקסייה בע"מ, דיסרפטיב בע"מ ודיסרפטיב איי אי ג'י פי ג'י פי בע"מ ומינטה שירותי טכנולוגיה בע"מ דירקטור בחברה ציבורית: Idomoo Ltd	השכלה- בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. מוסמך בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב. עיסוקים- דירקטור בלאומי קארד בע"מ, לשעבר י"ר דירקטוריון מגדל שוקי הון בע"מ, לשעבר דירקטור במיטרוניקס בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

נושאי משרה בכירה של החברה

(תקנה 26א)

1	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים אחרונות
1	רועי גדיש	068525922	16.2.1962	2.9.2001	מנכ"ל החברה	כן, בשל כהונתו כמנכ"ל החברה	לא	מהנדס תעשייה וניהול BSC מהטכניון בחיפה	מנכ"ל החברה
2	איתי קנטרוביץ'	059215319	9.2.1964	1.1.2002	סמנכ"ל בחברה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. מוסמך כרואה חשבון	סמנכ"ל בחברה
3	עו"ד אודי אפרון	031826431	31.10.1974	1.1.2015	מזכיר החברה, מזכיר צור שמיר ומזכיר ביטוח ישיר וכן משמש כיועץ משפטי חיצוני לחברה ולחברות נוספות בקבוצת צור שמיר	לא	לא	בוגר משפטים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל ומוסמך כעורך דין	שותף במשרד מ. פירון ושות', עורכי דין, מנהל מחלקת שוק ההון: תאגידים וניירות ערך.
4	ליאת צאן גזית	040953614	14.02.1981	5.1.2017	מבקרת פנימית בחברה ובחברות נוספות בקבוצת צור שמיר	לא	לא	בוגרת בחשבונאות ומנהל עסקים מהמכללה למנהל ומוסמכת כרואת חשבון	מבקרת פנימית במחלקת ביקורת פנים בחברות קבוצת צור שמיר
5	ליאת מנור	028950863	23.9.1971	1.4.2014	סמנכ"לית כספים והאחראית על ניהול סיכוני שוק בחברה	לא	לא	בוגרת תואר ראשון בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ומוסמכת כרואת חשבון	סמנכ"לית כספים והאחראית על ניהול סיכוני שוק בחברה
6	רן ליבוביץ	034833012	25.1.1978	1.1.2013	חשב החברה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בחשבונאות מהאוניברסיטה הפתוחה, ומוסמך בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. מוסמך כרואה חשבון.	חשב החברה
7	ניר קלנר	033742388	16.5.1977	1.9.2019	מנהל הפעילות של ה- Brain Embassy	לא	לא	בוגר ניהול מלונות ותיירות ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון.	משנה למנכ"ל ריג'ס ישראל מנהל פעילות לאבס תל-אביב

מורשי חתימה עצמאיים של החברה

(תקנה 226)

מורשי החתימה העצמאיים בחברה, הינם:

1. מר דורון שנידמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.
2. מר משה (מוקי) שנידמן, המכהן כדירקטור בחברה.

לאור החלטת החברה בדבר זכויות החתימה בשם החברה, בכוחם של האנשים המפורטים לעיל, שהינם בעלי קרבה משפחתית, יחדיו, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, לחייב את החברה בחתימתם המשותפת לכל דבר ועניין.

רואה החשבון של החברה

(תקנה 27)

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, מרחוב מנחם בגין 144א', תל אביב-יפו 6492102.

המלצות והחלטות דירקטוריון החברה והחלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה

(תקנה 29)

א. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה:

1. לפרטים אודות חלוקת דיבידנדים בתקופת הדוח, ראו באור 21ג' לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר הכרזת דיבידנד לאחר תקופת הדוח, ראו באור 27 לדוחות הכספיים.
2. ביום 11 במרס 2021, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2021, לפיה ובכפוף להוראות הדין והחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת מ-50% מה-FFO הריאלי לבעלי המניות, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במרס 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-032550) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לאחר תאריך המאזן, ביום 14 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה, על הארכת המדיניות האמורה בשנה נוספת.
3. לפרטים אודות החלטת ועדת התגמול מיום 21 במרס 2021 בדבר התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי המשרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 במרס 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-040302) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ב. החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה:

ביום 18 באפריל 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההחלטות כדלקמן: (1) הקצאת 1,500,000 אופציות לא רשומות למסחר למר רועי גדיש, מנכ"ל החברה; (2) תיקון מדיניות התגמול של החברה בנושא ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מיום 15 במרס 2021 ומיום 18 באפריל 2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-034950 ו-2021-01-064914, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 17 באוקטובר 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את ההחלטות המיוחדות כדלקמן: (1) התקשרות מחדש וללא שינוי של החברה עם חברת הניהול שבבעלותו של מר דורון שנידמן בהסכם לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון לתקופה של שלוש שנים; (2) מתן כתב התחייבות לשיפוי מחדש וללא שינוי למר משה (מוקי) שנידמן, שהינו נושא משרה הנמנה על בעלי השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מיום 7 באוקטובר 2021 ומיום 17 באוקטובר 2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-085708 ו-2021-01-088618, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

החלטות החברה

(תקנה 29א)

ביטוח, פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי

1. לפרטים אודות תנאי פוליסת ביטוח לנושאי משרה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 במרס 2022 (אסמכתא מס': 2021-01-040302) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
2. לפרטים אודות כתב התחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה המקובל בחברה, ראו נספח ב' לדוח זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 13 במרס 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-020722) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
3. לפרטים אודות כתב פטור מאחריות לדירקטורים ולנושאי משרה המקובל בחברה, ראו נספח ב' לדוח זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 6 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-034834) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

רועי גדיש

מנהל כללי

דורון שנידמן

יו"ר הדירקטוריון

14 במרס, 2022



INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק ה'

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחדים לחברה



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר, 2021

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר, 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 9'
3	דוח מיוחד של רואה חשבון המבקר
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-17	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים.

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ואשר נכלל מעמוד ה-4 (כולל) עד עמוד ה-17 (כולל) לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 796,046 אלפי ש"ח ו-759,292 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווח (הפסד) החברות הנ"ל הסתכם לסך של 40,086 אלפי ש"ח, (55,625) אלפי ש"ח ו-102,238 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, 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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
14 במרס, 2022

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
316,608	175,946	2	<u>נכסים שוטפים</u>
12,585	8,473		מזומנים ושווי מזומנים
3,252	5,749		פקדונות
7,623	22,527		לקוחות
229	33		חייבים ויתרות חובה
11,863	78,041		מסים לקבל
			נגזרים
352,160	290,769		
13,403	10,277		<u>נכסים לא שוטפים</u>
308	307		פקדונות
10,079	17,450		חייבים
233,669	299,714	11	נגזרים
1,152,100	1,141,766	11	הלוואות לחברות מוחזקות
1,450,424	1,664,484	3	חברות מוחזקות
86,800	102,301	4	נדל"ן להשקעה
7,860	7,400		נדל"ן להשקעה בהקמה
43	75		רכוש קבוע
			נכסים בלתי מוחשיים
2,954,686	3,243,774		
3,306,846	3,534,543		
44,095	17,497	5	<u>התחייבויות שוטפות</u>
3,849	913		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
14,427	22,330		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
174,210	195,610	6	זכאים ויתרות זכות
24,001	4,129		חלות שוטפת של אגרות חוב
			נגזרים
260,582	240,479		
320,394	276,585	7	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,429,121	1,561,944	6	הלוואות מתאגידים בנקאיים
106	106		אגרות חוב
10,840	-		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,598	1,440		נגזרים
28,655	86,902		התחייבויות אחרות
			התחייבות למסים נדחים
1,791,714	1,926,977		
207,203	207,234		<u>הון</u>
585,564	586,158		הון המניות
(10,553)	883		פרמיה על מניות
(363,744)	(415,113)		קרנות אחרות
836,080	987,925		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
			יתרת רווח
1,254,550	1,367,087		
3,306,846	3,534,543		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

14 במרס, 2022			
מנור ליאת	גדיש רועי	שנידמן דורון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"לית כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2019	2020 אלפי ש"ח	2021		
72,443	82,005	92,817		<u>הכנסות</u>
99,694	(9,748)	184,867		הכנסות מהשכרת נכסים עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
172,137	72,257	277,684		
3,603	5,324	6,412		<u>הוצאות</u>
21,108	19,412	23,105		הוצאות אחזקה, נטו הנהלה וכלליות
24,711	24,736	29,517		
147,426	47,521	248,167		רווח לפני הוצאות מימון
22,367 (84,135)	7,767 (56,968)	39,885 (90,065)		הכנסות מימון הוצאות מימון
(61,768)	(49,201)	(50,180)		הוצאות מימון, נטו
85,658	(1,680)	197,987		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
18,724	(2,534)	57,624	9	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
66,934	854	140,363		רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
108,191	(35,109)	61,882	11	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
175,125	(34,255)	202,245		רווח נקי (הפסד)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
175,125	(34,255)	202,245	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
349	-	-	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
(4,325)	(289)	9,507	רווח(הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(50,805)	(23,915)	(51,369)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(55,130)	(24,204)	(41,862)	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(54,781)	(24,204)	(41,862)	סה"כ הפסד כולל אחר
120,344	(58,459)	160,383	סה"כ רווח (הפסד) כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

175,125	(34,255)	202,245
(108,191)	35,109	(61,882)
1,165	1,171	1,153
(99,694)	9,748	(184,867)
61,768	49,201	50,180
(40)	(11)	(11)
18,724	(2,534)	57,624
50	(194)	-
2,144	898	2,118
(124,074)	93,388	(135,685)
(655)	(1,050)	(2,478)
(8,326)	4,603	(14,905)
(333)	(537)	(113)
3,046	(1,929)	6,036
(6,268)	1,087	(11,460)
(68,378)	(66,424)	(65,266)
300	10,212	1,051
(37)	(43)	(51)
13	-	-
(68,102)	(56,255)	(64,266)
(23,319)	3,965	(9,166)

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

חלק החברה ב- (רווחי) הפסדי חברות מוחזקות
פחת והפחתות
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות מימון, נטו
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
מסים על הכנסה (הטבת מס)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

עלייה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה (*)
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים (ששולמו) והתקבלו במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(10,213)	(28,400)	(33,039)
-	(20,706)	-
-	12,000	8,160
(8,174)	(4,325)	(18,653)
22,135	27,777	21,649
(67,568)	(28,133)	(9,115)
(7,955)	(1,248)	(4,344)
3,221	2,438	7,248
(72)	(510)	(729)
(33)	(29)	(68)
76	115	78
(18,492)	(73,366)	(79,341)
(87,075)	(114,387)	(108,154)

השקעות בנדל"ן להשקעה
השקעה בחברות בנות
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
תשלום בגין עסקאות הגנה
תמורה בגין עסקאות הגנה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
פדיון מפיקדונות, נטו
רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
תמורה מממוש רכוש קבוע
מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

(*) כולל סך של כ-13.7 מיליוני ש"ח, בגין ריבית אג"ח, אשר הועברה לחברה לרישומים של הבורסה ביום 30 בדצמבר 2021, עבור ריבית שמועד פירעונה 1 בינואר 2022.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

-	(1,590)	-	רכישת חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
-	150,332	-	קבלת אשראי לזמן קצר
-	(150,332)	-	פרעון אשראי לזמן קצר
40,000	214,240	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(106,485)	(21,010)	(79,130)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(464)	(462)	(451)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(39,400)	(41,300)	(50,400)	דיבידנד ששולם
151,945	-	-	הנפקת הון מניות
1,532	-	31	מימוש אופציות למניות
134	(2,862)	(17,769)	תמורה (תשלום) בגין עסקאות הגנה על המדד
(502,654)	(67,446)	(146,046)	פרעון אגרות חוב
488,637	148,268	270,711	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
33,245	227,838	(23,054)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(9)	73	(288)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(77,158)	117,489	(140,662)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
276,277	199,119	316,608	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
199,119	316,608	175,946	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

7,085	7,376	6,319	רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד זכאים, ספקים ונותני שירותים
-	82,219	-	הנפקת מניות כנגד המרת חוב ורכישת הזכויות שאינן מקנות שליטה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: - אופן עריכת הנתונים הכספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, המיוחסים לחברה

א. הגדרות

החברה	- אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.
החברה האם	- ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ.
החברה האם הסופית	- צור שמיר אחזקות בע"מ.
חברה מוחזקת	- חברה מאוחדת וחברה מאוחדת באיחוד יחסי וחברה לרבות שותפות, שההשקעה בה כלולה, במישרין או בעקיפין, על בסיס השווי המאזני, כפי שהותקן בתקן חשבונאות המידע הכספי הנפרד בינלאומי מספר 28.
תאריך הדוח	- תאריך הדוח על המצב הכספי.

ב. אופן עריכת הנתונים הכספיים

הנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (להלן - הנתונים הכספיים) נערכו בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת העשירית). כמו כן, נכללים במסגרת הביאורים שיובאו להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתאים במפורש לחברה עצמה.

1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. כמו כן, נתונים אלה משקפים את היתירות ההדדיות בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לעניין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1, ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוח על המצב הכספי. ההכרה והמידע נעשו בהתאם לעקרונות ההכרה והמידע שנקבעו בתקני דוח כספי בינלאומי כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות הרווח והפסד המאוחדים. כמו כן, נתונים אלו משקפים את תוצאות הפעילות בגין עסקאות הדדיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לעניין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1, ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות רווח והפסד, ובדוחות על הרווח הכולל.

3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, תזרימי מפעילות השקעה ותזרימי מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 בדוחות המאוחדים, ויושמה באותו האופן, לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד של החברה, למעט האמור בסעיף זה.

באור 2: - מזומנים ושווי מזומנים

להלן ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
21,482	12,087
1,778	526
293,348	163,333
316,608	175,946

מזומנים בקופה ובבנק במטבע ישראלי
מזומנים בקופה ובבנק במטבע חוץ
פקדונות לזמן קצר במטבע ישראלי

באור 3: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
1,419,937	1,450,424
36,942	29,942
(6,373)	184,216
30,569	214,158
(82)	(98)
1,450,424	1,664,484

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במשך השנה

השקעות בנדל"ן
התאמת שווי הוגן

סך-הכל תוספות

גרועות במשך השנה

הפחתות

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון בטווח שבין 5.25% ל- 8.0%. שיעורי היוון תלויים בעיקר בסוג הנכס ומיקומו, שיעור התפוסה ופרופיל השוכרים בנכס. הנדל"ן להשקעה מורכב מבנייני משרדים בעיקר המושכרים לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית נדל"ן להשכרה, אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

ג. באשר לשעבודים ראו באור 10א'.

באור 4: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה

אלפי ש"ח	
67,179	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
(3,375)	התאמת שווי הוגן
22,996	תוספות
86,800	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
651	התאמת שווי הוגן
14,850	תוספות
102,301	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

בשנת 2021 השקיעה החברה בפרוייקט להקמת החניון התת קרקעי ברחוב אפעל 33 בפתח-תקוה, סך של כ- 15 מיליוני ש"ח, בעיקר בגין עלויות חפירה ודיפון. העלות הכוללת המוערכת לסיום שלב זה הינה בסך של כ- 110 מיליוני ש"ח מתוכו הושקעו במצטבר סך של כ- 38 מיליוני ש"ח.

ב. באשר לשעבודים ראו באור 10א' להלן.

באור 5: - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך המיוחסים לחברה

ההרכב

31 בדצמבר 2020				31 בדצמבר 2021			
סה"כ	ללא הצמדה	לצרכן	הצמדה אלפי ש"ח	סה"כ	ללא הצמדה	לצרכן	הצמדה אלפי ש"ח
44,095	71	44,024	-	17,497	-	17,497	-

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

באור 6: - אגרות חוב

ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 7: - הלוואות מתאגידים בנקאיים המיוחסות לחברה

א. ההרכב:

שיעור ריבית שנתית אפקטיבית 31.12.2021		31 בדצמבר
2021		2020
%		אלפי ש"ח
<u>מתאגידים בנקאיים</u>		
-		12,396
1.80-2.40	294,082	352,093
		364,489
		(17,497)
		(44,095)
		276,585
		320,394

לא צמוד בהצמדה למדד
בניכוי - חלויות שוטפות (ראו באור 5)

ב. להלן מועדי הפרעון של ההלוואות מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר, 2021:

אלפי ש"ח			
17,497	בשנה ראשונה		
17,475	בשנה השנייה		
89,076	בשנה השלישית		
13,757	בשנה הרביעית		
156,277	בשנה החמישית ואילך		
<u>294,082</u>			

ג. אמות מידה פיננסיות

ההלוואה	מס'	אמת המידה
1.	היחס שבין סך האשראי המובטח לנכס לבין שווי הנכס לא יעלה על 70%.	
2.	יחס חוב פיננסי נטו, ל- CAP נטו (הון + חוב פיננסי נטו) שלא יעלה על 0.8.	
3.	יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל- NOI לא יעלה בכל עת על 15. חריגה מעל יחס של 15 ועד ליחס של 16 תחוייב בתוספת ריבית של 0.25% עד לטווח של 12 חודשים מתחילת החריגה.	אשראי מתאגיד בנקאי
4.	יחס הון למאזן, בניכוי מזומנים, מעל 20%.	
5.	הון עצמי גבוה מ-500 מיליוני ש"ח.	

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה המתוארות לעיל.

לפרטים בדבר התחייבות ואמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב שהונפקו, ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. לעניין שעבודים - ראו באור 10א' להלן.

מכשירים פיננסיים באור 8 -

א. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2021

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סך הכל	יתרה במאזן
אלפי ש"ח						
23,481	23,105	93,513	17,579	157,833	315,511	294,082
913	-	-	-	-	913	913
463	414	428	135	1,440	1,440	1,440
18,752	-	-	-	18,752	18,752	22,330
221,133	354,551	343,283	332,015	657,799	1,908,781	1,757,554
4,129	-	-	-	-	4,129	4,129
<u>268,408</u>	<u>378,119</u>	<u>437,210</u>	<u>350,022</u>	<u>815,767</u>	<u>2,249,526</u>	<u>2,080,448</u>

ליום 31 בדצמבר, 2020

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סך הכל	יתרה במאזן
אלפי ש"ח						
53,830	30,382	29,738	110,008	181,281	405,239	364,489
3,849	-	-	-	-	3,849	3,849
-	676	461	571	890	2,598	2,598
11,926	-	-	-	-	11,926	14,427
199,995	199,995	330,528	319,768	729,225	1,779,511	1,603,331
23,999	10,842	-	-	-	34,841	34,841
<u>293,599</u>	<u>241,895</u>	<u>360,727</u>	<u>430,347</u>	<u>911,396</u>	<u>2,237,964</u>	<u>2,023,535</u>

באור 8: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני ריבית ומטבע

הטבלאות שלהלן מציגות את הערכים בספרים של קבוצות מכשירים פיננסיים, בהתאם לסיכוני ריבית ומטבע.

31 בדצמבר 2021						
בהצמדה למדד המחירים						
סך הכל	ללא הצמדה	לצרכן	דולר ארה"ב	דולר קנדי	אירו	
אלפי ש"ח						
175,946	175,420	-	27	12	487	מזומנים ושווי מזומנים
5,749	5,749	-	-	-	-	לקוחות
18,750	18,750	-	-	-	-	פקדונות
8,024	8,024	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
299,714	-	-	-	-	299,714	הלוואות לחברות נכדות
118,649	-	-	-	57,944	60,705	הלוואות לחברות מוחזקות
95,491	-	5,377	-	33,212	56,902	נגזרים
722,323	207,943	5,377	27	91,168	417,808	
התחייבויות						
913	913	-	-	-	-	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
4,129	-	3,993	-	102	34	נגזרים
18,752	17,511	1,241	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
1,440	-	1,440	-	-	-	התחייבויות אחרות
1,757,554	-	1,757,554	-	-	-	אגרות חוב
הלוואות לזמן ארוך						
294,082	-	294,082	-	-	-	מתאגידים בנקאיים:
ריבית קבועה						
2,076,870	18,424	2,058,310	-	102	34	

באור 8: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני ריבית ומטבע (המשך)

31 בדצמבר 2020						
סך הכל	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	דולר ארה"ב אלפי ש"ח	דולר קנדי	אירו	
316,608	314,830	-	100	436	1,242	נכסים
3,252	3,252	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
25,988	25,988	-	-	-	-	פקדונות
7,607	7,607	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
233,669	-	-	-	-	233,669	הלוואות לחברות נכדות
136,518	-	-	-	70,188	66,330	הלוואות לחברות מוחזקות
21,942	-	-	-	7,023	14,919	נגזרים
745,584	351,677	-	100	77,647	316,160	
3,849	3,849	-	-	-	-	התחייבויות
34,841	31,627	-	-	582	2,632	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
14,427	955	-	-	-	-	נגזרים
2,598	2,598	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
1,603,331	-	1,603,331	-	-	-	התחייבויות אחרות
352,093	-	352,093	-	-	-	אגרות חוב
12,396	12,396	-	-	-	-	הלוואות לזמן ארוך
2,023,535	29,717	1,990,604	-	582	2,632	מתאגידים בנקאיים: ריבית קבועה ריבית משתנה

באור 9: - מסים על ההכנסה

א. לעניין חוקי המס החלים על החברה ראו באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של כ- 692 מיליוני ש"ח (שנה קודמת - 595 מיליון ש"ח). בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 132 מיליוני ש"ח.

ג. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
58	227	131	מסים שוטפים
(7)	-	659	מסים בגין שנים קודמות ומחיקת ניכוי במקור
18,673	(2,761)	56,834	מסים נדחים
18,724	(2,534)	57,624	

באור 9: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. הרכב ותנועת המסים הנדחים

בגין סעיפים מאזניים					
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה המוצג לפי שווי הוגן	הפסדים לצרכי מס	עסקאות הגנה אלפי ש"ח	אחרים	סה"כ	
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	(114,814)	105,661	966	87	(8,100)
זקיפה לקרן הון	-	-	(1,935)	-	(1,935)
זקיפה לדוח רווח והפסד	(32,526)	14,324	(510)	39	(18,673)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	(147,340)	119,985	(1,479)	126	(28,708)
זקיפה לקרן הון	-	-	(2,680)	(28)	(2,708)
זקיפה לדוח רווח והפסד	(4,425)	(693)	7,804	75	2,761
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	(151,765)	119,292	3,645	173	(28,655)
זקיפה לקרן הון	-	-	(11,041)	9,628	(1,413)
זקיפה לדוח רווח והפסד	(46,990)	12,753	(12,983)	(9,614)	(56,834)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	(198,755)	132,045	(20,379)	187	(86,902)

באור 10: - שעבודים, ערבויות והתקשרויות

א. שעבודים

1. להבטחת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים בסך כ- 294 מיליוני ש"ח רשמה החברה שעבודים קבועים ללא הגבלת סכום על נכסים וזכויות ביטוח. כמו כן, רשמה החברה משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן לטובת בנקים.
2. להבטחת התחייבות החברה לתשלום הריבית התקופתית בגין אגרות החוב (סדרה ט'), הפקידה החברה בפקדון משועבד, "כרית ביטחון" סך של כ- 13.7 מיליוני ש"ח.
3. להבטחת התחייבות החברה לתשלום התחייבות בגין פוזיציות הגנה הפקידה החברה בפקדון משועבד, סך של כ- 5 מיליוני ש"ח.

ב. ערבויות

לפירוט ערבויות החברה נכון לתאריך המאזן, ראו באור 20ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. התקשרויות

1. במסגרת עבודות הקמה של בנייני משרדים וביצוע שיפוצים מקיפים, הקבוצה נוהגת להתקשר בכל פרויקט עם קבלן מרכזי: לעיתים ההסכם הינו "עד מפתח" (הסכם במסגרתו הקבלן הראשי מבצע את כל העבודות הכרוכות בבנייה, לרבות המערכות המרכזיות ועבודות הגמר), ולעיתים ההתקשרות הינה לבינוי ברמת מעטפת, כשהחברה מתקשרת בהסכמים נפרדים לצורך התקנות מערכות ועבודות גמר.
2. לפרטים בדבר הסכמי התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראו באור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 11:- הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות עם חברות מוחזקות

לפרטים בדבר יתרות מהותיות עם חברות המוחזקות במישרין על ידי החברה ראו באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים.

בתקופת הדוח העבירה החברה הלוואות בעלים לחברה מוחזקת בסך של כ- 24 מיליוני אירו (כ- 93 מיליוני ש"ח) בשיעור ריבית שנתית אירובור+3%. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר, 2021 הינה כ- 299.2 מיליוני ש"ח.

בנוסף, בתקופת הדוח התקבל דיבידנד מחברות בנות, בישראל, בסך של כ- 8.2 מיליוני ש"ח.

ב. רכישת 19.9% נוספים מחברה מוחזקת בהתאם להסכם משנת 2013

בחודש דצמבר 2020 השלימה החברה את רכישת חלקן של מגדל חברה לביטוח בע"מ וחברות בשליטתה ("מגדל"), בשיעור של 19.9%, בחברת הבת בבליה (המחזיקה את הפעילות בפולין). הרכישה בוצעה בהתאם להסכם עם מגדל, משנת 2013, באמצעות החלופה למימוש זכות ההמרה לפי היחס בין ההון העצמי של החברה לבין ההון העצמי של חברת הבת (בתוספת הלוואות בעלים) על פי הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020.

ג. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
2,398	1,570	2,150

הכנסות מהשכרת נכסים, נטו

ד. הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
6,436	10,012	11,530
(19,205)	1,301	(41,596)
(12,769)	11,313	(30,066)

הכנסות בגין ריבית

הכנסות (הוצאות) בגין הפרשי שער

באור 12:- אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 14 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-15.1 מיליוני ש"ח (המהווה כ-9.23 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה). הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2022. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה על הארכת מדיניות הדיבידנד של החברה בשנה נוספת (לפרטים ראו באור 21ג' לדוחות הכספיים המאוחדים).



ADGAR

INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק ו'
שאלון ממשל
תאגידי



שאלון ממשל תאגידי¹

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	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 החיצוניים השונים): דירקטור א': טל ברנח. דירקטור ב': דן ללוז. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.
_____	_____	2. שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/7. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵: _____. ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

לא נכון	נכון		
	✓	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).	3.
	✓	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ⁶ למנהל הכללי, במשרין 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: _____.	4.
	✓	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 (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: ____.	5.

⁶ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

לא נכון	נכון		
✓		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 טומי שנידמן פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בנו של מר דורון שנידמן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☒ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחות⁷ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידם: _____, נוכחות אחרת: 3/12. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

⁷ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	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) ⁸ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : כהונת דירקטור תסתיים בתום האסיפה השנתית הראשונה אחרי מועד המינוי.
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : רוב רגיל.
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : 2 בעלי מניות המחזיקים או המייצגים 25% ומעלה מכוח ההצבעה של החברה.
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : רוב רגיל.
	✓	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית 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. ⁹ אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☒ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)

⁸ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁹ ההכשרה כאמור נקבעה למהלך הרבעון השני בשנת 2022.

לא נכון	נכון	
	✓	9. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.
_____	_____	א. מספר הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית¹⁰: 5. ב. בעלי כשירות מקצועית¹¹: 1. 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 שיהיו בשנת הדיווח.
	✓	10. 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: _____.
_____	_____	א. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 6, נשים: 1. ב.

¹⁰ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

¹¹ ר' ה"ש 11.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון	
		11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון: 2. רבעון שני: 7. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי: 2.
		ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכינהו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹² השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות ביקורת ¹³	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹⁴	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ¹⁵	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה) - ועדת אכיפה מנהלית
משה (מוקי) שנידמן	12/12	-	-	-	-
דורון שנידמן	12/12	-	-	-	-
יוסי קוצ'יק	11/12	-	-	-	-

¹² ר"ה"ש 3.

¹³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁵ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹³	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹⁴	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות תגמול ¹⁵	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות הדירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה) - ועדת אכיפה מנהלית
זאב אבס	12/13	-	-	-	-
ציפורה קרפל	11/13	8/10	4/4	3/5	2/2
טל ברנח	12/13	8/10	3/4	4/5	2/2
דן ללוז	13/13	10/10	4/4	4/5	-

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 ¹⁶ .	✓	לא נכון
-----	--	---	---------

¹⁶ הדירקטוריון קיים דיון כאמור ביחס לשנת 2021 במסגרת ישיבתו מחודש מרס 2022.

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון		
		בועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -	18.
	✓	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 : _____.	

לא נכון	נכון		
	✓	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. ¹⁷	21.
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).	22.
	✓	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.	23.
	✓	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה 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.	24.

¹⁷ הוועדה קיימה דיון כאמור ביחס לשנת 2021 במסגרת ישיבתה מחודש מרס 2022.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון	
_____	_____	25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2.
_____	_____	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021) : 14. דוח רבעון שני : 6. דוח רבעון שלישי : 2. דוח שנתי : 5.
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021) : 14 דוח רבעון שני : 5. דוח רבעון שלישי : 4. דוח שנתי : 6.
	✓	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 : _____

לא נכון	נכון	
		27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :
✓	_____	א. מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).
	✓	ג. יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.
	✓	ד. כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.
	✓	ה. לכל חברה 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 חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.
_____	א'	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 : ביחס לסעיף קטן א' לעיל, יצוין שבישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים מיום 11 באוגוסט, 2021 נכחו רק שניים מחברה.

לא נכון	נכון	
	✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
	✓	30. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
—	—	בוועדת 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).

לא נכון	נכון	
	✓	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) ו-272(1ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____

מבקר פנים

לא נכון	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: בנקים, תקציב וניהול מזומנים, אבטחת מידע, פעילות החברה בקנדה, מערך הביטוח, מדיניות תגמול ועסקאות עם גורמים רגישים, פעילות ה – Brain Embassy ישראל, בטיחות וגהות.
_____	_____	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁸): 955.
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת 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.

¹⁸ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון	
✓		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. 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): 1. יצוין כי בנוסף למר דורון שנידמן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, המעניק לחברה שירותי ניהול כיו"ר הדירקטוריון, מכהן בחברה כדירקטור, מר משה (מוקי) שנידמן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, ובן דודו של מר דורון שנידמן, ללא תמורה. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☒ כן ☐ לא ☐ 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 הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: טל ברנח

יו"ר ועדת הביקורת: דן ללז

יו"ר הדירקטוריון: דורון שנידמן

14 במרס, 2022

א. דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רועי גדיש, מנכ"ל.
2. ליאת מנור, סמנכ"לית כספים.
3. איתי קנטרוביץ, סמנכ"ל תפעול.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, בקורות 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: מיפוי סיכונים אשר הגדירו את רכיבי הבקרה הפנימית של החברה כדלהלן: בקרה ברמת הארגון, תהליך סגירת דוחות כספיים, בקורות כלליות על מערכות מידע, בקורות בתהליכים עסקיים מהותיים: נדל"ן להשקעה, הלוואות אגרות חוב. החברה יישמה את כל הנדרש לצורך מתן הצהרה זו.

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

ב. הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, רועי גדיש, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

14 במרס, 2022

רועי גדיש, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ליאת מנור, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

14 במרס, 2022

ליאת מנור, סמנכ"לית כספים

14 במרס, 2022

לכבוד

הדירקטוריון של

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ("החברה")

אפעל 35,

פתח תקווה

ג.א.נ,

**הנדון : מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוחות/ות הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף
מחודש מאי 2021 של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה):**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות/ות הצעת מדף (ככל שיפורסם/ו על ידי החברה) בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2021 של החברה:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרס, 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרס, 2022 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרס, 2022 על הדוח הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון