

שיכון ובינוי בע"מ
דין וחשבון לשנת 2021

2021



שיכון ובינוי בע"מ

דין וחשבון לשנת 2021

תוכן עניינים

תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021	פרק א'
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	פרק ב'
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021	פרק ג'
מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021	פרק ד'
פרטים נוספים על התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021	פרק ה'
שאלון ממשל תאגידי לשנת 2021	פרק ו'
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 83ג (א)	פרק ז'
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021 של תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת (חברה כלולה)	פרק ח'



פרק א' -

תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021

תוכן העניינים

פרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.....	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	1
5.....	תחומי פעילות	2
5.....	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	3
6.....	חלוקת דיבידנד	4

פרק שני - מידע אחר

8.....	מידע כספי לגבי מגזרי הפעילות של התאגיד	5
9.....	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	6

פרק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

13.....	תחום יזמות הנדל"ן בישראל	7
67.....	תחום יזמות הנדל"ן בחו"ל	8
89.....	תחום קבלנות תשתית ובנייה בישראל	9
107.....	תחום קבלנות תשתית ובנייה בחו"ל (למעט ארה"ב)	10
119.....	תחום קבלנות תשתית ובנייה בארצות הברית	11
130.....	תחום האנרגיה	12
173.....	תחום הזכינות	13
214.....	"אחרים" (אלקון)	14

פרק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

217.....	רכוש קבוע	15
218.....	הון אנושי	16
223.....	מימון	17
225.....	הון חוזר	18
226.....	מיסוי	19
227.....	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	20
232.....	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות הקבוצה	21
233.....	הסכמים מהותיים	22
235.....	הליכים משפטיים	23
235.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית	24
237.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	25
238.....	דיון בגורמי סיכון	26

פרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

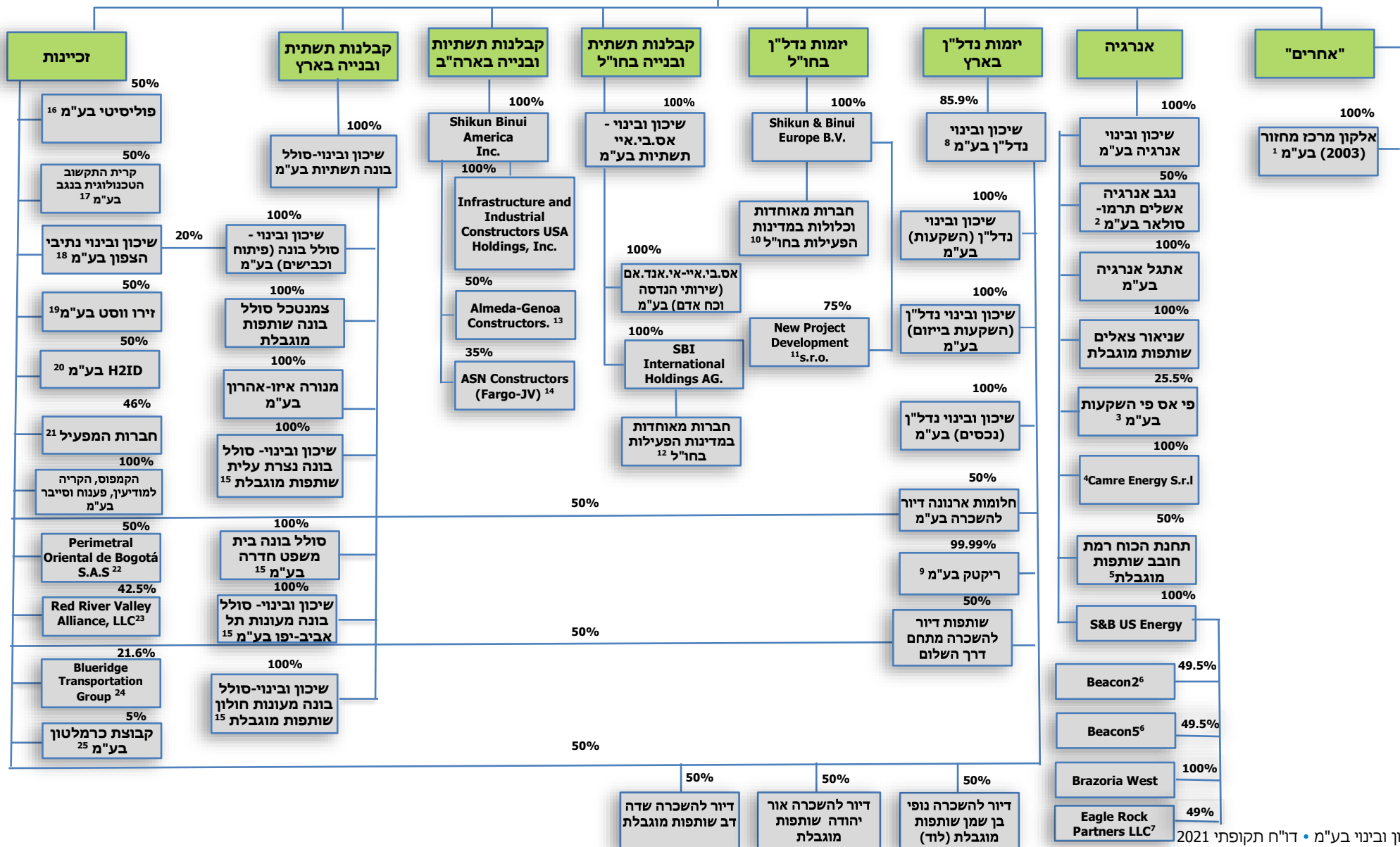
1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

- 1.1. שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "החברה") והחברות בשליטתה (להלן יחד: "הקבוצה") הינה קבוצת הנדל"ן והתשתיות מהמובילות בישראל¹ והיא בעלת פריסה גלובאלית בכ-20 מדינות, במספר אזורי פעילות עיקריים - ישראל, אמריקה, אירופה ואפריקה. הקבוצה הינה בעלת תחומי פעילות מגוונים ופועלת בשבעה מגזרי פעילות בתחומי קבלנות תשתיות ובנייה, ייזום נדל"ן, זכיינות, אנרגיה ואחרים, כמפורט בסעיף 2 להלן.
- 1.2. החברה הוקמה בשנת 1987 על ידי חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל² כחברה פרטית מוגבלת במניות והחלה לפעול בשנת 1989. עם תחילת פעילותה עברה אליה השליטה בפועל בחברות העיקריות שנמנו על קבוצת סולל בונה דאז, שהחלה את פעילותה בשנת 1924, וקבוצת שיכון עובדים דאז, שהחלה את פעילותה בשנת 1956. בחודש יוני 1998 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
- 1.3. הפעילות הבינלאומית של הקבוצה החלה בשנת 1958, עם יצירת הקשרים הראשונים של ישראל עם מדינות אפריקה. בשנת 2000 החברה החלה לפעול באירופה בתחום ייזום הנדל"ן. בשנים האחרונות, הקבוצה העמיקה את פעילותה הבינלאומית ביבשת אמריקה בפרויקטים שונים בתחומי התשתיות והזכיינות, כאשר בשנת 2012 החלה הקבוצה לפעול בארה"ב בתחומים אלו.
- 1.4. ביום 15.2.2021 התקבלה בחברה הודעת פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) בדבר שקילת העמדתן לדין של החברה ושתי חברות קשורות והזמנתן לשימוע וגם ובין היתר נושאי משרה לשעבר בחברה. למיטב ידיעת החברה, במקביל ממשיכים להתבצע הליכי ביקורת של הבנק העולמי והליכי חקירה ואיסוף חומרים מחוץ לישראל. לפרטים, לרבות לגבי השפעות אפשריות של הליכים אלו על פעילות הקבוצה, ראו באור ג.1 לדוחות הכספיים של החברה וסעיף 26.3.1 לדוח.
- 1.5. להלן תרשים המתאר את החזקותיה העיקריות של החברה בהתאם למגזרי הפעילות, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 וכן סמוך למועד פרסום דוח זה (אלא אם מצוין אחרת):

¹ בהתאם לדירוג Dun's 100 לשנת 2021 החברה מדורגת בדירוג ראשון בענף ייזום נדל"ן חברות בורסאיות ודירוג שני בבניה, יזמות ותשתיות.

² ארגון הגג של ההסתדרות הכללית שהיה אחראי על הגופים הכלכליים שבבעלות ההסתדרות.

שיכון ובינוי בע"מ



אחרים

¹ החברה מחזיקה במלוא (100%) מניות רגילות א' זכויות ההצבעה של **אלקון מרכז מחזור (2003) בע"מ**. בנוסף, הקבוצה מחזיקה גם ב- 30% מהמניות הרגילות של אלקון מרכז מחזור (2003) בע"מ, אשר אין להן זכות הצבעה או זכויות בהון מלבד הזכות לקבלת ערך הנקוב בעת פירוק החברה. יתרת המניות הרגילות מוחזקות על ידי מספר גורמים פרטיים שאינם קשורים לקבוצה.

אנרגיה

² יתרת המניות של **נגב אנרגיה אשלים תרמו-סולאר בע"מ**, שהינה הזכיין של פרויקט אשלים, מוחזקות בעקיפין על ידי קרן נוי (40%) ועל ידי קבוצת TSK הספרדית (10%) - ראו סעיף 12.3.1 לדוח. כמו כן מחזיקה החברה, בעקיפין, ב- 50% מחברת המפעיל (O&M) של פרויקט אשלים, שיתרת מניותיה מוחזקת על ידי גופים הקשורים לקרן נוי (40%) וקבוצת TSK (10%).

³ יתרת המניות של **פי אס פי השקעות בע"מ**, הזכיין של פרויקט אגירה שאובה, מוחזקות למיטב ידיעת החברה בידי אלקטרה בע"מ (חברה ציבורית ישראלית) בשיעור של כ-25.5% וקרן השקעות זרה (Infrared) (כ-49%). לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות ראו סעיף 12.4.13 לדוח. ביום 16.12.2021 הודיעה אלקטרה בע"מ על התקשרות בהסכם למכירת זכויותיה בפי אס פי לג'נריישן קפיטל בע"מ (הכפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים, אשר למיטב ידיעת החברה טרם התקיימו למועד דוח זה) (להלן: "**המניות המוצעות**"). זאת לאחר ששיכון ובינוי אנרגיה בע"מ ואינפרה-רד לא הצליחו להגיע להסכמות לגבי חלוקת המניות המוצעות ביניהן, לאחר ששתייהן מסרו הודעת מימוש זכות הצעה ראשונה הנתונה להן על פי הסכם בעלי המניות. במקביל, התקשרה שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ במזכר הבנות עם ג'נריישן, הכולל, בין היתר, ויתור (בתנאים מסוימים) מצד ג'נריישן על זכות הצעה ראשונה עתידית שתהיה מסורה לה במסגרת הסכם בעלי המניות בפי.אס.פי. השקעות בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 11.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-165378) ומיום 16.12.2022 (מס' אסמכתא: 2021-01-110575). יצוין כי הקבוצה מחזיקה ב-50% מהזכויות בשותפות הקבלנית שהיא קבלן ההקמה של פרויקט אגירה שאובה, שיתרת הזכויות בה מוחזקת על ידי אלקטרה בע"מ.

⁴ לזכויות החברה להגדלת החזקותיה ב-**Camre Energy S.r.l** ל-100% במועד הסגירה הפיננסית, ראו סעיף 12.4.12 לדוח. יתרת ההחזקות הינה בידי המוכר ממנו רכשה החברה את הפרויקט.

⁵ הקבוצה מחזיקה 50% מהזכויות בתחנת הכוח רמת חובב שותפות מוגבלת. יתרת הזכויות מוחזקת על ידי קבוצת אדלטק. לפרטים בקשר עם הסכם השותפות והסכם בעלי מניות בשותף הכללי ראו סעיף 12.4.3 לדוח.

⁶ יתרת האחזקות בחברות המחזיקות בפרויקטים **Beacon2**, **Beacon5**, שהינם מתקנים פוטו וולטאים פעילים בהספק של כ-108 מגה וואט בקליפורניה, מוחזקות על ידי RNEW Blocker LLC (49.5%) ו- CD Global Solar NC Sponsor, L.P. (1%). ראו סעיף 12.3.1 לדוח.

⁷ יתרת הזכויות ב- **Eagle Rock Partners LLC**, המחזיקה במתקן סוללות לאגירת אנרגיה בהספק של כ-400 מגה וואט לשעה בקליפורניה, מוחזקת (בשרשור) על ידי Averon (ידועה לשעבר כ-"Capital Dynamics" בארה"ב), בשיעור של כ-51%. לפרטים נוספים בדבר הסכם בעלי המניות ראו סעיף 12.4.10 לעיל.

זימות נדלן בארץ

⁸ יתרת מניותיה של **שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ** מוחזקות בידי משקיעים מוסדיים. לפרטים אודות הסכם בעלי המניות ראו סעיף 22.1 לדוח.

⁹ ריקטק בע"מ (להלן: "**ריקטק**") הינה הזכיין והמתפעל של פרויקט פינוי אשפה פניאומטית ביבנה, ראשון לציון, לוד (בן-שמך) ובת-ים, הנמצאים בשלבי ביצוע. ביום 29.8.2021 ריקטק הקצתה לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ 5,700,000 מניות רגילות מסוג B בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א של ריקטק, זאת כנגד הון עצמי בסך של 5,700,000 ש"ח אשר שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ העמידה לטובת ריקטק. לאחר הקצאה זו, מחזיקה שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ב-5,700,800 מניות רגילות מסוג B של ריקטק, המהוות 99.99% מהון המניות המונפק והנפרע של ריקטק. יצוין כי לבעלי המניות הנוספים בריקטק (אקוינט טכנולוגיות בע"מ ושני בעלי מניות פרטיים נוספים) טענות כנגד שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ וריקטק בנוגע להקצאת המניות לעיל ובכלל זה לשווי בה היא נערכה. לפרטים אודות ריקטק סעיף 7.10 לדוח.

זימות נדלן בחו"ל

¹⁰ **החברות המאוחדות והכלולות בתחום זימות נדל"ן בחו"ל** מאוגדות ופעילות במדינות הפעילות בחו"ל בהן מצויים הפרויקטים, כאשר לעתים הן בהחזקה מלאה ולעתים בהחזקה משותפת. מרבית החברות הנ"ל הינן

התאגידים המחזיקים בפרויקטים השונים.

11 **New Project Development s.r.o** מחזיקה בכלל הפרויקטים בפולין. יתרת מניותיה מוחזקות בידי צד שלישי המשמש כמנכ"ל ומנהל הפעילות בפולין. לפרטים בדבר פקיעת תוקף ההסכם עמו והשלכות סיום ההסכם ראו סעיף 8.1.2 לדוח.

קבלנות ותשתית בניה בחו"ל

12 **החברות המאוחדות בתחום קבלנות ותשתית בניה בחו"ל** מוחזקות במלואן (למעט חברה מאוחדת בניגריה, המוחזקת בשיעור של 96% ואשר יתרת ההחזקות בה מוחזקות בידי גורמים מקומיים פרטיים), ופועלות (בעצמן או באמצעות סניפים של SBI International Holdings AG) במדינות הפעילות בחו"ל.

קבלנות ותשתית בניה בארה"ב

13 חברת **Shikun & Binui America Inc.** מחזיקה ב-50% מהזכויות בשותפות ששימשה כקבלן ההקמה (Almeda Genoa Constructors) של פרויקט כביש SH 288 באזור יוסטון, טקסס. יתרת הזכויות בקבלן ההקמה מוחזקות בידי חברות מקבוצת ACS הספרדית. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.3 (א) לדוח.

14 יתרת הזכויות ב-ASN Constructors (כ-65%) מוחזקות בידי חברות תשתיות מספרד (Acciona) (35%) ומקנדה (North American Construction Group) (30%).

קבלנות ותשתית בניה בארץ

15 **שיכון ובינוי - סולל בונה נצרת עילית שותפות מוגבלת, סולל בונה בית משפט חדרה בע"מ, שיכון ובינוי - סולל בונה מעונות תל אביב-יפו בע"מ ושיכון ובינוי - סולל בונה מעונות חולון שותפות מוגבלת** מוצגות בתרשים תחת התאגידים המחזיקים בהן. עם זאת, תיאור פעילויות החברות הנ"ל מוצג במסגרת תיאור תחום הזכינות.

זכינות

16 יתרת המניות של **פוליסיטי בע"מ**, הזכיין של פרויקט מרכז ההדרכה של המשטרה מוחזקות בידי ג'י וואן פתרונות אבטחה בע"מ (B.V. Holding (B) G4S Holding). לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות ראו סעיף 13.10.2 לדוח. כמו כן, מחזיקה הקבוצה ב-50% מהמניות בחברת המפעיל של הפרויקט, שיתרת מניותיה מוחזקת על ידי ג'י וואן פתרונות אבטחה בע"מ (חברה ציבורית ישראלית) B.V. Holding (B) G4S Holding.

17 יתרת הזכויות **בקריית התקשוב הטכנולוגית בנגב בע"מ**, שהינה הזכיין של פרויקט קרית התקשוב, **וכן בקריית התקשוב הטכנולוגית - המפעיל בע"מ**, שהינה המפעיל של הפרויקט, מוחזקות בידי אפי נכסים בע"מ (חברה ציבורית ישראלית). ביום 6 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישת המניות המוחזקות על ידי אפי נכסים שלמועד הדוח טרם הושלמה, כך שלאחר השלמת העסקה החברה תחזיק ב-100% ממניות החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 13.13.2 לדוח.

18 יתרת המניות של **שיכון ובינוי נתיבי הצפון בע"מ**, הזכיין של פרויקט נתיבי הצפון, המוחזקות על ידי צדדים שלישיים (40% מוחזקים על ידי המשקיעים בעסקת הפורטפוליו באמצעות שותפות מוגבלת שהקבוצה היא השותף הכללי בה ו-40% מוחזקים, למיטב ידיעת החברה, על ידי דרך הצפון – שותף כללי (ע.ג.) בע"מ). לפרטים בדבר החזקות ביתרת המניות והסכם בעלי מניות לאחר עסקת הפורטפוליו ראו סעיף 13.5.1 (א) לדוח.

19 יתרת הזכויות **בזירו ווסט בע"מ**, שהינה הזכיין של פרויקט המחזור, מוחזקות בידי GSE, אשר למיטב ידיעת החברה מוחזקת במלואה בידי ג'נריישן קפיטל בע"מ. לפרטים ראו סעיף 13.14 לדוח.

20 יתרת המניות של **H2ID בע"מ**, הזכיין של פרויקט ההתפלה בחדרה, מוחזקות על ידי IDE Technologies Ltd. לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות ראו סעיף 13.9.3 לדוח.

21 החל מחודש פברואר 2020 מחזיקה הקבוצה, במישרין ובעקיפין, ב-46% מהון המניות וכן ב-51% מזכויות ההצבעה של חברות שהן **המפעיל** של פרויקטים זכייניים: כביש 6, כרמלסון, נתיבי הצפון ופרויקטים נוספים של מע"צ. יתרת המניות מוחזקות בידי קיסטון ריט בע"מ וגופים מוסדיים. לפרטים ראו סעיף 13.5.1 (א) לדוח.

22 יתרת הזכויות ב-**Perimetral Oriental de Bogotá S.A.S**, שהינה הזכיין והמפעיל של הפרויקט בקולומביה, מוחזקות בידי קרן השקעות זרה - Infrared. לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות ראו סעיף 13.12.2 לדוח.

23 יתרת הזכויות ב-Red River Valley Alliance, LLC, שהינה הזכיין והמפעיל של פרויקט תעלת להסטת מי שיטפונות ב-Fargo בארה"ב, מוחזקות בידי חברות תשתיות מספרד (Acciona) (כ-42.5%) ומקנדה (North American Construction Group) (כ-15%). לפרטים ראו סעיף 13.15.2 לדוח.

24 יתרת הזכויות ב-**Blueridge Transportation Group LLC**, שהינה הזכיין והמפעיל של פרויקט כבישי אגרה ביוסטון,

25 מוחזקות בידי חברת תשתיות בינלאומית ("ACS") ומשקיעים פיננסיים. לפרטים ראו סעיף 13.11.3 לדוח. יתרת המניות של **קבוצת כרמלטון בע"מ**, הזכין של פרויקט מנהרות הכרמל, מוחזקות על ידי צדדים שלישיים (45% מוחזקים על ידי המשקיעים בעסקת הפורטפוליו באמצעות שותפות מוגבלת שהקבוצה היא השותף הכללי בה ו- 50% מוחזקים, למיטב ידיעת החברה, על ידי אלייד החזקות בע"מ (כ- 41.67%) ומרגן נכסים והחזקות בע"מ (כ- 8.33%). לפרטים בדבר הסכם בעלי מניות ראו סעיף 13.8.2 לדוח.

2. תחומי פעילות

למועד הדיווח קיימים שבעה תחומי פעילות ברי דיווח, המהווים יחידות עסקיות עבור הקבוצה. יחידות עסקיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים ומוצגות בבאור 35 לדוחות הכספיים בהתאם למתכונת הדיווח הפנימית של מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה. לפירוט תחומי הפעילות ראו באור 35 לדוחות הכספיים. בנוסף, לקבוצה החזקות אשר אינן מסווגות כמגזרים ברי דיווח בדוחות הכספיים (בעיקר באלקון מרכז מחזור (2003) בע"מ), ומדווחות תחת סעיף "אחרים".

3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

להלן יפורטו ההשקעות בהון החברה שבוצעו בשנתיים האחרונות וכן כל עסקה מהותית אחרת שנעשתה על ידי בעל ענין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה:

א. להודעת CAPITAL FORESIGHT ISRAEL INVESTMENTS COMPANY LLC ("CAPITAL") ו- O S ISRAEL INVESTMENT COMPANT, LLC ("OSIIC") בדבר העברת 190,956,047 מניות של החברה שהוחזקו על ידי CAPITAL ל- OSIIC מכוח הסכם האופציה שנחתם בין CAPITAL ל- OSIIC ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.6.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-058995), אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר תנאי הסכם האופציה כפי שנמסרו לחברה ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 1.1.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-000303) ומיום 5.9.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-093067), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. להודעה שקיבלה החברה בדבר התקשרות OSIIC, OS TRUST³, מר תמיר כהן, יו"ר דירקטוריון החברה ו- THE COHEN FAMILY TRUST ("נאמנות כהן")⁴, במערך הסכמים לפיהם תרכוש נאמנות כהן מ- OSIIC 16,388,904 מניות של החברה באמצעות הלואה, בסך של 55,950,870 דולר ארה"ב שתעמיד OSIIC לנאמנות כהן (המשקף כ- 3.41 דולר למניה), וכן אופציה שהוענקה לנאמנות כהן על ידי OSIIC לרכישת 28,680,585 מניות נוספות של החברה בתמורה כוללת של 97,914,033 דולר ארה"ב (המשקף כ- 3.41 דולר למניה), ולפרטים בדבר תנאי ההסכמים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.4.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-035787), אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה. יובהר כי העברת מניות החברה מ- OSIIC לנאמנות כהן הותנתה במספר תנאים, וביניהם חתימת הצדדים על הסכם בעלי מניות. לפרטים אודות הסכם בעלי המניות שנחתם בין OSIIC לבין נאמנות כהן ביום 11 באוגוסט 2021, לפיו נאמנות כהן תצביע באסיפות

³ למיטב ידיעת החברה, O S TRUST הינה נאמנות זרה (irrevocable discretionary trust) שהנהנה הסופי בה הינו מר עופר סידוף, אחיו של מר נתנאל ח. סידוף, בעל השליטה בחברה. מר עופר סידוף אינו מכהן כדירקטור ב- OSIIC; לאור כך שהנאמנות הינה irrevocable discretionary trust הנהנה בנאמנות לא מעורב בקבלת ההחלטות ב- OSIIC; ובהתאם למסמכי הנאמנות למועד הדוח, אין לו (או למי טעמו) זכות להחליף את חברת הנאמנות המחזיקה במניות OSIIC.

⁴ למיטב ידיעת החברה, נאמנות כהן הינה נאמנות בשליטת מר תמיר כהן, יו"ר דירקטוריון החברה ורעייתו, אשר הנהנים בה הינם ילדיהם.

הכלליות בהתאם להודעת קבוצת סיידוף, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-130605). יובהר, כי יתר התנאים המתלים להשלמת הסכם העברת המניות טרם התקיימו במלואם נכון למועד הדוח.

יצוין כי למועד הדוח הסתיימה תקופת האופציה שהוענקה לנאמנות כהן. לפרטים לעניין האפשרות כי מר תמיר כהן ומר נתנאל ח. סיידוף יחשבו לפי חוק ניירות ערך כמחזיקים ביחד במניות החברה ולפיכך כבעלי שליטה במשותף בחברה ראו ביאור 1.א. לדוחות הכספיים.

ג. לפרטים בדבר הנפקת זכויות שערך החברה על פי תשקיף שפרסמה ביום 8 בדצמבר 2020 (נושא תאריך 9 בדצמבר 2020), מכוחו הנפיקה החברה 19,863,523 מניות רגילות, בתמורה לסך כולל של 297,158,349 ש"ח (ברוטו) (במחיר של 14.96 ש"ח למניה) ראו תשקיף הנפקת זכויות שפרסמה החברה ביום 8.12.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-128431) דיווח מיידי בדבר תוצאות הנפקה שפרסמה החברה ביום 31.12.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-135505), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

4. חלוקת דיבידנד

4.1. ביום 21 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון החברה, על ביטול מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת של החברה, החל ממועד ההחלטה (לפרטים ראו דיווח החברה מיום 21 באוגוסט 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-086992). בין היתר, הובהר כי אין בביטול מדיניות הדיבידנד כדי לאמץ מדיניות של אי חלוקת דיבידנד, וכי דירקטוריון החברה עשוי לקבל החלטות מעת לעת על חלוקות לבעלי מניותיה של החברה, בכפוף למבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, כהגדרתו להלן. לפרטים נוספים אודות מדיניות חלוקת הדיבידנד וביטולה ראו באור 3.7.ג. לדוחות הכספיים של החברה.

4.2. לנתונים אודות חלוקת דיבידנד שביצעה החברה בשנתיים האחרונות ראו באור 3.7.ט. לדוחות הכספיים של החברה.⁵

4.3. במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות 6, 7 ו-8), וכן במסגרת ערבות שהעמידה החברה לטובת מימון שנטלה חברת בת מגופים מוסדיים, התחייבה החברה (התחייבות שהפרתה מהווה עילה לפירעון מיידי) כי כל זמן שהמימון ו/או אגרות החוב האמורות טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**" ו- "**חלוקה**" בהתאמה), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום העולה על 60% מסכום הרווחים (כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, שערכה החברה שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון על חלוקה כאמור.

במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 9) ו-(סדרה 10) וכן במסגרת תנאי ניירות ערך מסחריים (סדרה 2), התחייבה החברה (התחייבות שהפרתה מהווה עילה לפירעון מיידי) כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, אם: (א) סכום החלוקה עולה על 60% מסכום הרווחים (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) של החברה על פי הדוחות אחרונים שערכה החברה, כאשר כל עוד ההון העצמי של החברה על פי הדוחות העדכניים נמוך מ-1.65 מיליארד ש"ח, סכום הרווחים כאמור לא יכלול

⁵ ראו בנוסף דיווחי החברה מימים 30 במאי 2019 ו-23 ביוני 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-053320 ו-2019-01-062284 בהתאמה), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

רווחי שיערוך שנרשמו ב-8 הרבעונים האחרונים שקדמו לחלוקה (בניכוי המס המתייחס); (ב) אם החברה אינה עומדת באמות מידה הפיננסיות לרבות לאחר החלוקה, מבלי להתחשב בתקופות ריפוי; (ג) אם ההון העצמי לאחר החלוקה נמוך מ-1.25 מיליארד ש"ח; (ד) אם סך החובות וההתחייבויות הפיננסיות נטו ביחס לסך המאזן יעלה על 62% (62.5% בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 10) ו-70% בתנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 2)); (ה) אם החברה מפרה אחת או יותר מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב; ו-ו) אם במועד ההחלטה על החלוקה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או שתקום עילה כאמור בעקבות החלוקה, לרבות במהלך תקופת הריפוי.

בנוסף, במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות 5, 6, 7, 8, 9 ו-10) התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות של סך הון עצמי מינימאלי, יחס הון עצמי למאזן ויחס חובות פיננסיים והתחייבויות פיננסיות למאזן, העלולים להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים ראו סעיף 8 לדוח דירקטוריון.

כמו כן, במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 8) התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה 8) לפירעון מיידי, וכן במסגרת הערבות שהעמידה החברה כאמור לעיל התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה, במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה מתקיימת עילה להעמדת המימון לפירעון מיידי.

בנוסף, בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 5) קיימת עילת פירעון מיידי במקרה של ביצוע חלוקה לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום העולה על 60% מסכום הרווחים (כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה כאמור. ובשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 9 ו-10) קיימה עילת פירעון מיידי אם החברה מבצעת חלוקה בניגוד למגבלות החלוקה הקבועות בשטר.

4.4. ליום 31.12.2021, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה הינה בסך של כ- 2,344,554 אלפי ש"ח.

פרק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי מגזרי הפעילות של התאגיד

- 5.1. לנתונים כספיים מאוחדים של הקבוצה, בחלוקה למגזרי פעילות, באלפי ש"ח, לשנים 2019, 2020 ו-2021, ראו באור 35 לדוחות הכספיים של החברה. יצוין כי ביחס למגזרי הפעילות קבלנות תשתית ובניה בישראל וקבלנות תשתית ובניה בארה"ב, תוצאות פעילויות מגזרים אלו המבוצעות במסגרת חברות בשליטה משותפת (שהינה אינטגרלית לפעילות המגזרים האמורים) מוצגות בפני מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, בהתאם לחלקה של הקבוצה בתוצאות הפעולות של חברות בשליטה משותפת, בסיס שיטת האיחוד היחסי, בעוד שלפי כללי החשבונאות השקעות אלה מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. התאמת הנתונים לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נובעת כתוצאה מפעילות בין המגזרים של חברות הקבוצה וכן התאמת הדיווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, בחלק ממגזרי הפעילות. ראו באור 2.א.35. לדוחות הכספיים של החברה.
- 5.2. להסברי ההתפתחויות שחלו בכל אחד מהנתונים המובאים בסעיף זה לעיל ראו הסברי הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד¹

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו כלכלית של הקבוצה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות פעילותה בתחומי הקבוצה.

6.1. התפרצות נגיף הקורונה - במהלך הרבעון הראשון של 2020, החל משבר נגיף הקורונה העולמי. רמת התחלואה הגבוהה בישראל ובמדינות אחרות בהן פועלת הקבוצה הביאה להטלת מגבלות חסרות תקדים על האוכלוסייה על מנת לצמצם את התחלואה. יצוין כי למועד הדוח, ההשפעה של משבר נגיף הקורונה על תוצאות פעילות הקבוצה לא היתה מהותית. יודגש, כי למרות הגידול המשמעותי בחיסונים, אי-הוודאות לגבי התפתחות נגיף הקורונה והשפעתו על הפעילות הכלכלית עדיין גבוהה ולכן לא ניתן לדעת בוודאות מה תהיה ההשפעה העתידית על הקבוצה. להרחבה ראו ביאור 1(ד) לדוחות הכספיים.

6.2. המלחמה באוקראינה - להשפעות אפשרויות של המלחמה באוקראינה, בפרט בכל הקשור לעלייה במחירי התשומות הקבלניות בעולם, עלייה במחירי ההובלות והשינוע הבינלאומי, שינויים במחירי הדירות, שינויים בשכר הדירה וכתוצאה מכך שינויים באינפלציה ועוד ראו ביאור 1.ה. לדוחות הכספיים.

הערכות החברה בנושא השלכות של המלחמה באוקראינה כוללות מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה וכן על הערכות של ההנהלה במועד פרסום הדוח. יובהר כי מידע זה הינו בלתי וודאי והינו תלוי, בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות תהליכים רגולטוריים והמצב הכלכלי. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות וכמובן שאינם תלויים בקבוצה.

¹ יובהר, כי הפרטים הכלולים בסעיף 6 זה, לרבות (אך לא רק) לעניין הסביבה המאקרו כלכלית העולמית ומגמות ושוקים פוטנציאליים, כוללים מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידיה, ובכלל כן על פרסומים, סקירות ומחקרים פומביים, וכן על הערכות החברה בסמוך למועד פרסום הדוח בנוגע למגמות השוק ולהשפעת מגמות אלו על פעילות החברה. יובהר, כי מידע זה הינו בלתי וודאי ותלוי, בין היתר, בנכונותם של המידע והנתונים כאמור וכן בהשפעת גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לדוח.

6.3. המצב הכלכלי בישראל - לאור פעילותה המשמעותית של הקבוצה בישראל, חשופה הקבוצה לשינויים במצב הכלכלי של המשק הישראלי. להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

2019	2020	2021 ⁽²⁾	
1,418	1,401	1,554	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח, נומינלי) ⁽¹⁾
3.48%	(2.2%)	8.1%	שיעור צמיחת התוצר המקומי ⁽¹⁾
0.6%	(0.7%)	2.8%	שיעור אינפלציה ⁽¹⁾
A+/AA-	A+/AA-	A+/AA-	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁽²⁾
0.25%	0.10%	0.1%	שיעור ריבית (סוף שנה) ⁽¹⁾
3.56	3.44	3.2293	שער הדולר (ממוצע שנתי) ⁽¹⁾
3.99	3.93	3.8196	שער האירו (ממוצע שנתי) ⁽¹⁾

⁽¹⁾ נתוני הלמ"ס

⁽²⁾ דירוג זהה (A+) לסוכנויות Moody's, Fitch, S&P עם דירוג של (AA-).

6.4. שינויים בשיעור ריבית ומדד המחירים לצרכן - בשנת 2021 שיעור הריבית עמד על 0.1%. כמו כן, בשנת 2021 עמד מדד המחירים לצרכן על 2.8%. לחשיפת הקבוצה לסיכונים ריבית ומדד המחירים לצרכן, ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה.

6.5. מדיניות ממשלתית - הקבוצה מושפעת ממדיניות ממשלתית במדינות בהן היא פועלת בתחומי התשתיות והנדל"ן, לרבות בקשר עם מתן סיוע ומענקים לרוכשי דירות; הפשרת ושיווק קרקעות; תכנון בקשר עם בניה ושינוי ייעוד מקרקעין; מכסות עובדים זרים לענף; ומיסוי. בתחומי קבלנות התשתיות והזכינות, המשך פרסום מכרזים בהיקף משמעותי בתחומי תשתיות וזכינות שונים, לרבות בתחומי התחבורה ותחומים נוספים, על ידי ממשלת ישראל, באמצעות גופים מטעמה; בתחום האנרגיה, מחירי הנפט החלו לעלות במהלך שנת 2021 וביתר שאת עקב המלחמה באוקראינה, מה שגורם לרבים להבין את הסיכון הטמון בנפט ואת הצורך במציאת תחליפים, כגון מקורות אנרגיה ירוקים ומתחדשים.

6.6. שינויים בשערי מטבע - בשנת 2021 התחזק השקל מול הדולר משער של 3.22 בסוף שנת 2020 לשער של 3.11 בסוף שנת 2021 ובחודש מרץ 2022 עלה לשער של 3.27. לחשיפת הקבוצה לשינויים בשערי מטבע ראו ביאורים 33 ו-14(ה) לדוחות הכספיים של החברה.

6.7. זמינות ועלות כוח אדם ומחירי חומרי גלם

כוח אדם בישראל - ענף הבנייה בישראל מבוסס בעיקרו על עובדים זרים ופלסטינים. בעשור האחרון, מדיניות ממשלות ישראל הביאה לצמצום מספר העובדים הזרים. חוסר יציבות במצב הביטחוני בישראל מוביל מעת לעת להטלת סגרים ומגבלות שעות עבודה, יחד עם הגבלת העסקת עובדים פלסטינים במתקנים מסוימים. גורמים אלה תורמים למחסור המתמשך בכוח האדם בענף הבנייה, שמביא לייקור עלות הבנייה ולהתארכות משך הבנייה.

מחירי חומרי גלם - מחירי חומרי הגלם בענף הבניה מושפעים, בין היתר, מהגבלות על ייבוא חומרים ומחירי סחורות בעולם. בשנים האחרונות, חלה עלייה מתמדת במחירי חומרי הגלם בענף הבניה. במרבית הסכמי הקבוצה קיימים מגננונים להצמדת התמורה למדדים רלוונטיים. עם זאת, מגננונים אלו אינם מפצים בהכרח על מלוא השינויים בעלות החומרים בפריקט מסוים. ראו לעיל גם השפעת המלחמה באוקראינה על מחירי חומרי הגלם.

6.8. המצב הכלכלי במדינות העיקריות בהן פעילה הקבוצה בעולם^{3 2}

ארה"ב - הכלכלה האמריקאית היא עדיין הגדולה בעולם. שנת 2021 היתה שנה לא פשוטה עבור ארה"ב בהשפעת מגפת הקורונה. מגפת הקורונה החלה להתפשט בארה"ב בסוף ינואר 2020, מאז - ארה"ב היתה המדינה שבה מספר החולים והמתים מהמחלה בה - הוא הגדול ביותר, ולראשונה, מאז המשבר הפיננסי בשנת 2008 נראתה ירידה שנתית בתמ"ג.

מאז הושבע ג'ו ביידן לנשיא, בינואר 2021, נחתמו מספר צווים נשיאותיים, הכוללים חיוב בעטיית מסיכות במבנים פדרליים, חזרה לארגון הבריאות העולמי והסכם האקלים, הבטחה ופיקוח על שוויון גזעי ועוד. בחדש פברואר 2021, הכריז ביידן על תכנית התאוששות כלכלית דו שלבית הכוללת הפצת חיסון COVID-19, הגדלת שכר המינימום, דרכים לעצירת התפשטות הנגיף, השקעות בייצור, בחדשנות, במחקר ופיתוח ובאנרגיה ירוקה. כמו כן, ביידן חתם על חוק השקעות בתשתיות ועבודות בנובמבר 2021. חוק זה, המכונה "חוק התשתית הדו-מפלגתית", מאשר הוצאה כוללת של 1.2 טריליון דולר בין היתר עבור תשתיות חדשות.

על פי ההערכות, ההתאוששות בהשקעות והסיוע הממשלתי הישיר למשקי הבית, לצד הקלה בהגבלות על הפעילות הכלכלית, והמשך תהליך החיסונים, גרמו לצמיחה מהירה, בעיקר במחצית השנייה של שנת 2021.

אף על פי כן, הכלכלה צפויה להתמודד מול מגבלות היצע וביקוש, כמו גם שיעור אינפלציה גבוה. הפדרל ריזרב הכריז כי יעלה את הריבית כדי לנטרל את עליית המחירים, כאשר העלייה הראשונה צפויה במרץ 2022. גרסת האומיקרון החדשה של נגיף הקורונה הביאה לאי סדרים במדדים כלכליים, אך הנגיף מתחיל לדעוך. עם זאת, ייתכן שיידרש זמן רב יותר עד שמגבלות העבודה ושרשרת האספקה יחזרו לתנאים שלפני המגפה. השווקים כבר החלו להגיב לעתיד של צמיחה איטית יותר וסביבת ריבית גבוהה יותר, כאשר מניות הטכנולוגיה, במיוחד, ירדו בחדות.

להלן נתוני מאקרו עיקריים בארה"ב⁽¹⁾:

2019	2020	2021 ⁽²⁾	
2.3%	(3.4%)	5.7%	שיעור צמיחה בתוצר ⁽¹⁾
1.8%	1.2%	4.7%	שיעור אינפלציה ⁽¹⁾

⁽¹⁾ בלומברג.
⁽²⁾ צפי.

ניגריה - ניגריה הינה בין מדינות הפעילות המרכזיות של הקבוצה בתחום קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב). מזמיני העבודה בניגריה הם ברובם משרדי ממשלה פדרליים ומשרדי ממשלה של מדינות הפדרציה בניגריה, כאשר הפרויקטים ממומנים מתקציבי הממשלה הפדרלית וממשלות המדינות האמורות. ניגריה מהווה שחקן אזורי מרכזי במערב אפריקה, עם יותר מ- 200 מיליון תושבים, המהווים כחמישית מאוכלוסיית אפריקה. ניגריה הינה פדרציה המורכבת מ- 36 מדינות אוטונומיות, חברה רב-אתנית ותרבותית מגוונת, עם שפע של משאבים. הייצוא העיקרי של ניגריה הוא נפט. מאז פרוץ משבר הקורונה מחירי הנפט (ברנט) ירדו למחיר של כ-20 דולר לחבית ובסוף שנת 2021 המחיר עמד על 78 דולר לחבית (סוף שנת 2020 מחיר חבית נפט עמד על 52 דולר). שער המטבע המקומי (ניירה) פחת בשנת 2021 בשיעור של כ- 6% ביחס לדולר, כאשר פחות משמעותי עלול להביא לעיכוב בתשלומי הממשלה והאטה אפשרית בפעילות בניגריה. ראו גם באור ד.1 לדוחות כספיים.

² המידע המובא בפרק זה לגבי הכלכלה העולמית והמצב במדינות הפעילות מבוסס על מידע שהתפרסם במקורות הבאים: אתר Economist www.economist.com, אתר קרן המטבע הבינלאומית www.imf.org, אתר Bloomberg www.bloomberg.com, אתר הבנק העולמי www.worldbank.org, אתרי הבנקים המרכזיים במדינות הפעולה וכן מקורות ציבוריים שונים במדינות הפעילות.

³ נתונים כלכליים בסעיף זה מובאים ביתר הרחבה בקשר עם מדינות בעלות השפעה משמעותית יותר על פעילות הקבוצה.

להלן נתוני מאקרו עיקריים בניגריה⁽¹⁾:

2019	2020	2021 ⁽²⁾	
2.2%	(5.4%)	2.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי ⁽¹⁾
11.4%	13.2%	17%	שיעור אינפלציה ⁽¹⁾

⁽¹⁾ בלומברג.

⁽²⁾ צפי.

מדינות נוספות⁽¹⁾

2019	2020	2021 ⁽²⁾			
5.46%	1.0%	6.6%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי	קניה	אפריקה
5.2%	5.4%	6.1%	שיעור אינפלציה ⁽¹⁾		
7.7%	(0.8%)	4.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי	אוגנדה	אמריקה הלטינית
2.3%	2.8%	2.2%	שיעור אינפלציה ⁽¹⁾		
3.9%	(1.5%)	7.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי	גואטמלה	קולומביה
3.4%	4.8%	3.1%	שיעור אינפלציה ⁽³⁾		
3.3%	(6.8%)	10.6%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי	פולין	אירופה
3.5%	2.45%	3.5%	שיעור אינפלציה ⁽¹⁾		
4.7%	(2.5%)	5.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי	צ'כיה	סרביה
2.3%	3.4%	5.1%	שיעור אינפלציה ⁽¹⁾		
3%	(5.7%)	2.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי	סרביה	
2.8%	3.2%	3.9%	שיעור אינפלציה ⁽¹⁾		
6.4%	(1.3%)	7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי		
1.9%	1.6%	3%	שיעור אינפלציה ⁽¹⁾		

⁽¹⁾ נתוני קרן המטבע הבינ"ל; בלומברג.

⁽²⁾ צפי.

⁽³⁾ מתוך Banco De Guatemala.

7. תחום יזמות הנדל"ן בישראל

7.1 מידע כללי על תחום יזמות הנדל"ן בישראל

7.1.1

פעילות הקבוצה בתחום יזמות הנדל"ן בישראל¹ מתרכזת בייזום של פרויקטים לבניה, למגורים ושלא למגורים². הקבוצה עוסקת בייזום ובבנייה של פרויקטים למגורים (בנייה רוויה) ופרויקטים מניבים למגוון שימושים, בעיקר לשכירות דירות ארוכת טווח, מסחר ומשרדים של מבנים בבעלותה (ובכלל כן ניהול ואחזקה של נכסים מניבים). הפרויקטים כוללים עשרות אלפי יח"ד ומאות אלפי מ"ר של שטחים מניבים הממוקמים בפריסה ארצית רחבה הנמצאים בשלבי ייזום, הקמה ותפעול שונים. הקבוצה היא בעלת ותק וניסיון רב שנים בניהול וקידום מלאי קרקעות ועתודות קרקע (כפי שקיימים בבעלותה ונרכשים על ידיה מעת לעת) לתכנון והקמה.

פעילות הקבוצה בתחום ייזום נדל"ן למגורים מתרכזת בייזום למגורים לבנייה רוויה, בהיקפים שונים, בהם ייזום אתרים בני מאות ואלפי יח"ד בפריסה ארצית ואתרים בני עשרות עד מאות יח"ד, באזורי הביקוש, בלב הערים ובפריפריה הקרובה.

פעילות הקבוצה מתבצעת בשני אפיקים מרכזיים: האחד, ברכישת קרקעות, בהשכחה ופיתוח של קרקעות (קיימות וחדשות), בדרך של תכנון וגיבוש זכויות הבניה בהן באופן שישיאו ערך לקבוצה, ולאחר מכן בנייה של יחידות ומכירתן / השכרתן. השני, בפעילות משמעותית בתחום ההתחדשות העירונית, בה הקבוצה מרכזת מאמצים בשנים האחרונות.

7.1.2

למועד הדוח, הקבוצה מחזיקה במלאי משמעותי של קרקעות המיועדות לייזום למגורים וליעודים אחרים, בהיקף של מאות אלפי דונם ועשרות יחידות פוטנציאליות, המצויות בשלבי תכנון שונים. מלאי זה מורכב, בין היתר, גם מקרקעות "היסטוריות", אשר נרכשו או הוחכרו לפני עשרות שנים ומהתקשרויות בפרויקטים של התחדשות עירונית. בדוחות הכספיים של החברה מלאי קרקעות זה מוצג לפי עלותו ההיסטורית, ולהערכת הנהלת החברה, עלות מלאי הקרקעות נמוכה משמעותית משווי המימוש נטו שלה.

רכישת הזכויות במקרקעין

רכישת הזכויות במקרקעין מבוצעת במספר צורות התקשרות עיקריות, כמפורט להלן:

רכישת זכויות חכירה, פיתוח או הרשאה לתכנון - חלק מהפרויקטים של הקבוצה נבנים על קרקעות של המדינה המנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בהן רכשה הקבוצה זכויות חכירה או זכויות פיתוח או זכויות הרשאה לתכנון.

ההתקשרות מתבצעת בדרך כלל בהסכמים, המסדירים, בין היתר, את משך התקופה שבמהלכה מתחייבת הקבוצה להקים על המקרקעין מבנים, בהתאם ליעוד ולהיקף הקבוע בהסכמים. במסגרת ההסכמים, מועמדים המקרקעין לתקופה קצובה, שבמהלכה מתחייבת הקבוצה להקים על המקרקעין מבנים על פי הקבוע בהסכמים, כאשר בכפוף לעמידה בהסכמים, המבנים יוחכרו על ידי רמ"י לרוכשי הדירות במבנים שהוקמו.

בהסכמי ההרשאה לתכנון של הקבוצה עם רמ"י (בהם התקשרה הקבוצה מכוח ב"הסכם גג" עם רמ"י משנת 1992, שבמסגרתו הוסדרה מערכת היחסים בין הקבוצה לרמ"י), ניתנה רשות על ידי רמ"י לקבוצה לבצע תכנון של הנכס במשך תקופת ההרשאה לתכנון, וזאת על חשבונה של הקבוצה. רמ"י התחייבה שלא להקנות זכויות כלשהן בנכס לצד שלישי בתקופת ההרשאה לתכנון. בתום התקופה שנקבעה בחוזה ההרשאה לתכנון ועם מילוי כל תנאיו,

¹ הפעילות מתבצעת באמצעות שיכון ובינוי נדל"ן, חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-85.9%, התאגידים והעסקאות המשותפות המוחזקים על ידה.

² יצוין כי בתחום פעילות זה נכללות גם אחזקות הקבוצה במיזם לפינוי אשפה פניאומטית באמצעות חברת ריקטק בע"מ.

התחייבו הצדדים לחתום על הסכם פיתוח נפרד לגבי כל אחת מהקרקעות תוך השלמת הזכויות ל- 91%, כאשר לקבוצה שמורה הזכות לערור בפני השמאי הממשלתי הראשי על גובה שומת דמי ההיוון של השמאי הממשלתי. הסכמי ההרשאה לתכנון כוללים הוראה לפיה, אם לא השלימה הקבוצה במועד את התכנון לפי תנאי הסכם ההרשאה לתכנון, יועמד הנכס מיד לרשות רמ"י, אשר תשלם לקבוצה את שווי לפי קביעת השמאי הממשלתי ובהתאם לאחוז הזכויות של המורשה בנכס, בניכוי 6% לשנה, מיום חתימת ההסכם, כפיצויים מוסכמים.

דיוור בר-השגה

בשנים האחרונות (עד לשנת 2020), רוב מכרזי רמ"י יצאו במסגרת מבצע "מחיר למשתכן", כאשר הזוכה בקרקע הוא הגורם שהציע את מחיר המכירה הנמוך ביותר לרוכשי הדירות. בשנת 2019 עלה בהתמדה מספר העסקאות שנחתמו במסגרת "מחיר למשתכן", כאשר 45% מהעסקאות על דירות חדשות, היו במסגרת "מחיר למשתכן". את תכנית "מחיר למשתכן" החליפה תכנית דיוור חדשה של משרד הבינוי והשיכון בשם "מחיר מופחת" הכוללת תנאי הנחה שונים ודיפרנציאליים לגבי מיקום הקרקע לפי אזורי הביקוש והמעגלים הגיאוגרפיים המתרחקים מאזורים אלו, אך תכנית זו קודמה בהיקפים יחסית מצומצמים, בעיקר בפריפריה. בחודש ספטמבר 2021 אושרה על ידי רמ"י תכנית "מחיר מטר 2.1" במסגרתה המדינה קובעת מראש שומה למחיר דירה, כאשר יחידות הדיוור שהוצעו ליכאים ימכרו להם בהנחה של 20% מגובה השומה, ולא יותר מהנחה בגובה של 300 אלפי שקלים לדירה. השומה תתעדכן מדי פעם בשנה ולא תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה אלא למדד המחירים לצרכן. היקף הדירות שהוחלט שיועדו ליכאים במסגרת תכנית זו, הינו כ- 60% מכלל הדירות באזורי הביקוש וכ- 65% מכלל הדירות בפריפריה. במסגרת תכנית "מחיר מטר 2.1" המחיר למ"ר בנוי נקבע מראש, והזוכה במכרז היה זה שהציע את ההצעה הגבוהה ביותר על הקרקע, תוך שמירה על מחיר המטרה של הדירה (כלומר עם הנחה של 20% ממחיר השומה שנקבעה), תוך ביטול, הלכה למעשה, של מחיר המינימום ליזמים, ועם התמקדות באזורים בהם מחיר יח"ד לא יעלה על 2.5 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2021 שוקו כ-100,000 יחידות דיוור על ידי משרד השיכון ורמ"י במסגרת תכניות הדיוור בר-השגה כאמור, מרביתן במהלך המחצית השנייה של השנה. יצוין, כי לאחרונה פורסמה תכנית השיווק החדשה לשנת 2022 ("דירה בהנחה") במסגרתה יוצע היקף גדול של דירות בהגרלות לציבור הזכאים במחירים מוזלים משמעותית ממחירי השוק ובאופן שיאפשר דיוור בר-השגה לזוגות צעירים ומחוסרי דיוור. בהתאם לפרסומי משרד הבינוי והשיכון ורמ"י, הצפי הינו כי בשנת 2022 יוצעו כ-30 אלפי יחידות דיוור מוזלות אשר יוגלו ליכאים במסגרת תכניות שונות לדיוור בר-השגה.

דירה להשכיר

החל משנת 2014 מקודם בישראל תחום "שכירות ארוכת טווח" באמצעות "דירה להשכיר" – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ, אשר הינה בבעלות מלאה של מדינת ישראל ואשר הוסמכה להוות את זרוע הביצוע של ממשלת ישראל כגורם מתכלל, מתכנן ומבצע בתחום פרויקטים לדיוור. במסגרת זו קיבל קבינט הדיוור החלטה על-פיה חברת "דירה להשכיר" תוביל את התכנון והשיווק של אלפי יחידות דיוור ברחבי הארץ לשם הגדלה מהירה של היצע הדיוור ויצירת היצע של יחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך (בכלל זה, דיוור להשכרה לטווח ארוך ויחידות דיוור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת) וזאת באמצעות שיווק קרקעות מדינה לבניית מתחמי שכירות ארוכת טווח.

בפרויקטים להשכרה ארוכת טווח נחתם הסכם זיכיון עם חברת "דירה להשכיר" להקמת פרויקט של יחידות דיוור המיועדות לשכירות ארוכת טווח וכן שטח מסחרי בהיקפים קטנים. בהתאם להוראות ההסכם, תקבולי הקבוצה הינם מתשלומי השכירות של הדיירים, כאשר 25% מיחידות הדיוור מושכרות בשכר דירה מפקח לדיירים זכאים ויתר יחידות הדיוור מושכרות במחירי השוק החופשי. בסיום תקופת ההקמה תחל תקופת ההשכרה למשך של 20 שנים ביחס ליחידות הדיוור ואילו שטחי המסחר ניתנים להשכרה או למכירה בהתאם להחלטת הקבוצה. לאחר תקופת ההשכרה רשאית הקבוצה למכור את הדירות במכירה רגילה. בשנים האחרונות חברות וקרנות נדל"ן להשקעה נכנסו לתחום השכירות ארוכת הטווח, כאשר שווקו עד כה אלפי יחידות דיוור להשכרה בערים באזורי

ביקוש וניכר כי תחום זה עוד יתפתח ויתעצם. הקבוצה העמיקה השנה את פעילותה בתחום ההשכרה לטווח ארוך למגורים כחלק מגיוון אפיקי ההשקעה שלה בתחום הנכסים המניבים. ראו לעניין זה פירוט בסעיף 7.1.3 להלן.

רישום זכויות החברה בנכסים

זכויות הקבוצה בחלק מנכסיה אינן מוסדרות עד תום. כך, למשל, בנוגע לחלקים נרחבים מהמקרקעין בהם רכשה הקבוצה זכויות כאמור, זכויות הקבוצה רשומות בפנקסי רמ"י, ולא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין זאת בשל הליכי הסדר או רה-פרצלציה הנעשים בחלקים נרחבים ממקרקעי רמ"י (גם במקרקעין שאין לקבוצה זכויות בהן). להערכת החברה, למועד הדוח לא קיימת חשיפה מהותית בשל האמור.

עסקאות קומבינציה

חלק מהפרויקטים מבוצעים על מקרקעין שהזכויות לגביהם נרכשו במסגרת עסקאות קומבינציה, בתמורה למתן שירותי בניה, בתמורה של חלק מיחידות הדיור (קומבינציה בעין) או בתמורה למתן תמורות מסוימות מתקבולי הפרויקטים שיוקמו על הקרקעות, לבעלי הקרקע. הבטחת תשלום התמורות לבעלים נעשה, בדרך כלל, באמצעות ערבויות בנקאיות. במסגרת עסקת קומבינציה, במידת הצורך, נהוג להעמיד לטובת בעלי הקרקע הלוואות נושאות ריבית כנגד שעבוד זכויותיהם בקרקע, וזאת לצורך תשלומים שונים אשר חלים עליהם בקשר עם מכירת הקרקע או מימוש הזכויות בקרקע בדרך של הקמת הפרויקט. ההלוואות כאמור מוחזרות בחלקן מהתקבולים הצפויים בפרויקט, או מתוך דירות שיימכרו על ידי בעלי הקרקע או עד למועד קבוע המוסדר בהסכם הקומבינציה.

התחדשות עירונית

בשנים האחרונות הגבירה הקבוצה את פעילותה בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (פרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38). ככלל, פעילות הקבוצה מתבצעת במספר אופנים, החל מהגשת הצעה במסגרת הזמנות להציע הצעות שמנהלים בעלי הקרקע, דרך גיבוש דיירים וקידום מתחמים עצמאית ועד להתקשרות עם צדדים שלישיים לשותפות בפרויקטים המצויים בשלבי קידום שונים, לצורך העברת התכנון והקמתו על ידי הקבוצה. נכון למועד הדוח, הקבוצה מקדמת מספר פרויקטים בשלבים מתקדמים. כך, פרויקט "הרביעייה בסמאטס" בעיר ת"א, שהינו בשלבי בניה, כולל כ-43 יח"ד לשיווק (וחלקה של הקבוצה למכירה בשוק החופשי הינו כ-22 יח"ד). בנוסף, במהלך שנת 2022 הקבוצה עתידה לצאת לביצוע של 3 פרויקטים נוספים בעיר ת"א, חלקם לבד וחלקם עם צדדים שלישיים, בהם חלקה של הקבוצה למכירה בשוק החופשי הינו כ-175 יח"ד בסך הכל. בנוסף, לקראת סוף 2022, החברה צפויה לצאת לשיווק של כ-2 פרויקטים נוספים בעיר ת"א, המבוצעים יחד עם שותפים, בהם חלקה של הקבוצה למכירה בשוק החופשי הינו כ-143 יח"ד בסך הכל. מעבר לכך, נכון למועד הדוח, ישנם כשבעה פרויקטים נוספים בהם לקבוצה חתימות של בעלי הדירות, ברוב של יותר מ-80% מבעלי הדירות, בהם צפוי שיווק של כ-930 יח"ד בסך הכל (חלק הקבוצה, בנטרול דירות בעלים). יודגש כי מעבר למפורט לעיל, נכון למועד הדוח, לקבוצה פעילות נרחבת בעשרות פרויקטים נוספים הנמצאים בשלבי תכנון וקידום שונים, בהם טרם הושגו אישורים של 80% מבעלי הדירות. כך, לדוגמה, הפרויקט בנווה שרת הכולל (יחד עם שותף) הקמה של 1,159 יח"ד (מתוכן 451 יח"ד למפונים) ושיעור החתימות בו עומד על כ-70%, כאשר נכון למועד הדוח, התוכנית אושרה ומקודמת לקראת מימוש.

יצוין כי פרויקטים להתחדשות עירונית מותנים, בין היתר ולפי העניין, בהסכמת הדיירים, שינויים בתכניות בניין עיר (תב"ע) או הוצאת היתרי בניה מתאימים ולכן קיימת אי ודאות גדולה לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבניה ואף אין ודאות שפרויקטים אלו יבשילו לכדי בניה בפועל.

עם זאת, במסגרת התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2021-2022 (להלן: "**חוק ההסדרים**") נקבעו מספר תיקוני חקיקה אשר מטרתם, בין היתר, להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית ולייעל אותם. לדוגמה, הורד רף ההסכמה הדרוש לביצוע פרויקטים של פינוי בינוי כאשר עד לאחריה החוק התיר לצאת לדרך גם אם רק כ-80% מהדיירים נתנו הסכמתם וכעת הרף האמור ירד לכשני שלישים (67%)

בלבד. בנוסף, הוצאו מכלל הרוב הדרוש בעלי דירות אשר יש בנכסיהם עבירות בניה וכן ניתנו הטבות לבעלי דירות מבוגרים אשר צפויים להעלות את אחוז החותמים מקרב אוכלוסייה זו. בנוסף, אושרו הקלות הקשורות למיסוי מקרקעין ואף נקבעו הנחיות ברורות יותר ביחס לגובה היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, דבר שייצר ודאות גדולה יותר עבור יזמים בתחילת הדרך ביחס לנושא זה. עם זאת, נקבעו במסגרת חוק ההסדרים גם כללים ברורים לביטול הסכמים, במקרים הבאים: אם יוכח שבעלי הדירות הוחתמו "באופן פוגעני"; ככל שהיזמים לא מצליחים להחתים את הדיירים בפרויקט בתוך לוחות הזמנים שנקבעו בחוק; במקרה בו יזם לא מגיש תכנית מפורטת לאישור בתוך ארבע וחצי שנים ממועד החתמת הדייר הראשון (בפרויקטים של פינוי בינוי); במקרה בו לא הוגשה בקשה להיתר בניה בתוך שלוש וחצי שנים ממועד החתמת הדייר הראשון (בפרויקטים של תמ"א 38). הקבוצה בוחנת את השפעות הכללים לעיל על הפרויקטים, ולמועד הדוח הקבוצה מעריכה כי השפעה זו אינה צפויה להיות מהותית. יובהר, כי הערכה זו עשויה שלא להתקיים ותלויה בהשלמת הבחינה אודות נתוני הפרויקטים (לרבות מועד התחלת החתימות, מועד הגשת הבקשות וכיוצ"ב).

לפרטים נוספים אודות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ראו טבלה ז להלן.

השבחה ופיתוח המקרקעין

במקרים בהם תכניות בניין העיר (להלן: "התב"ע") החלות על המקרקעין מצריכות ביצוע שינויים בתב"ע לצורך הקמת מבני מגורים, הגדלת היקף הבניה או שינוי ביעוד הבניה, באופן שהשימוש במקרקעין יתאם לצרכי ורצונות הקבוצה, פועלת הקבוצה למול גופי התכנון בוועדות המקומיות והמחוזיות, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות בניה, שינוי השימושים המותרים וכן שינוי הבינוי המחויב על פי התב"ע. תהליכי התכנון עשויים להימשך שנים רבות וכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות לא מבטלות ומטבע הדברים אין ודאות שהליכי התכנון יושלמו לפי בקשת הקבוצה. כמו כן, במסגרת הליכים אלו נדרשת הקבוצה מעת לעת למסור לוועדות התכנון בישראל כתבי שיפוי ללא הגבלה בסכום בגין תביעות לפי חוק התכנון והבניה ביחס לתוכניות שאותן היא מקדמת. להערכת החברה למועד הדוח, החשיפה הצפויה לה בגין כתבי השיפוי כאמור אינה מהותית. יצוין כי, ככלל, הקבוצה אינה נוהגת לבנות או לרכוש קרקעות לבתים צמודי קרקע.

ביצוע והקמת הפרויקטים

לשם ייזום והקמת פרויקטים מתקשרת הקבוצה עם מגוון קבלני ביצוע, בדרך כלל בהסכמי קבלן ראשי לביצוע הפרויקט במתכונת "קבלן מפתח" (קרי, קבלן ראשי המקבל על עצמו את כל מלאכת הבנייה והאחריות לקבלני משנה הכפופים לו, עד להשלמת הבנייה ומסירת המפתח ללקוח הסופי). יצוין כי בין קבלני הביצוע נמנים גופים מקבוצת שיכון ובינוי (לפרטים ראו סעיף 7.6 להלן).

ליום 31.12.2021, מחזיקה הקבוצה מלאי של דירות אשר בנייתן הושלמה ושטרם נמכרו, בהיקף של כ- 22 יח"ד ובעלות של כ- 35 מיליון ש"ח.

במתחמים למגורים הכוללים בניית היקף גדול של דירות, הקמת יחידות דיור מתבצעת בשלבים, בהתאם לביקוש, וזאת באופן שתחילת הקמתו של כל שלב (המסווג על ידי הקבוצה כפרויקט נפרד) תלויה בהתקדמות העבודות ובקצב מכירת יחידות הדיור של השלב (הפרויקט) אשר החל לפניו. בהתאם, היקף בניית הדירות מותאם, ככל הניתן, לקצב השיווק של יחידות הדיור בשלבים קודמים באותו מתחם. יחד עם זאת, יצוין כי בחלק מהמכרזים במסגרתם רכשה הקבוצה קרקעות היא נדרשת להשלים את שלבי הבנייה השונים במתחם ללא תלות בקצב המכירות.

מימון

במקרים בהם הקבוצה בונה על קרקעות המצויות אצלה והבשילו התנאים לבניה עליהן, נוהגת הקבוצה לממן את רכישת המקרקעין וכן את פעילות ההקמה של המבנים מהון עצמי, באמצעות תקבולי רוכשים (מקדמות ותשלומים

על חשבון תמורת הדירה) ובאמצעות ליווי מגורם מממן. בעת רכישה של קרקע חדשה (מרמ"י או מגורמים אחרים), נוהגת הקבוצה לממן את הרכישה מהלוואה ספציפית מגוף מממן ובאמצעות הון עצמי. במקרים בהם נוטלת הקבוצה מימון ספציפי כאמור, הבניה ממומנת בהסכמי מימון בשיטת "ליווי סגור", במסגרתם תקבולי הרוכשים משולמים באמצעות פנקסי שוברים ומופקדים בחשבונות ליווי סגורים המיועדים לשימוש לטובת הפרויקט בלבד בהתאם לתנאי הסכם הליווי, הגוף המממן מנפיק בטוחות לדיירים על פי חוק המכר להבטחת השקעות (כהגדרתו להלן), מוטל שעבוד על המקרקעין (וכן על פוליסת ביטוח, תקבולים, הסכמים עם קבלנים ונותני שירותים וכיו"ב) אשר מבטיח את האשראי וכן נקבעות אמות מידה פיננסיות. העודפים (במידה ישנם) משתחררים לרוב רק בשלבי ביצוע ומכירה מתקדמים של הפרויקט. בפרויקטים שבהם הקרקע הינה קרקע היסטורית, לרוב החברה מממנת את הפרויקט בשיטת "ליווי פתוח", ומשעבדת הקבוצה את המקרקעין לטובת הגוף המממן אשר מנפיק בטוחות על פי חוק המכר דירות.

בכפוף לתשלום מלוא התמורה בגין הדירה ומסירת החזקה בה לדייר, מסיר הגוף המממן את הדירה הנרכשת מתחולת השעבוד.

רוכשי יח"ד

פעילות היזום למגורים נעשית מול מספר רב של לקוחות סופיים, בהם רוכשי דירה ראשונה, משפרי דור ומשקיעים.

התקשרויות הקבוצה עם רוכשי דירות נעשית באמצעות חוזי מכר, המשתנים בהתאם לסוג הדירה הנרכשת, מחירה ותנאי מכר ייחודיים, ככל שמתקיימים. התמורה החוזית בגין רכישת הדירה צמודה למדד תשומות הבניה והיא משולמת בדרך כלל בתשלומים בהתאם להתקדמות הפרויקט ממועד ההתקשרות ועד מועד קבלת הדירה. לעיתים הקבוצה נוהגת לבצע מבצעי מכירות לעידוד רוכשי דירות (כגון לעמיתי מועדוני צרכנות שונים ואיגודים נבחרים) בתנאי תשלום מוטבים. במסגרת חוזי המכר, מתחייבת הקבוצה כלפי רוכשי הדירות להעביר את זכויות הבעלות או החכירה בדירה אצל משרד הרישום שבו רשומות הזכויות (לרבות ביצוע פעולות לאיחוד וחלוקה) (פרצלציה), רישום בית משותף ורישום הבעלות או החכירה על שם הרוכשים), ובמקביל, רישום משכנתאות על הדירות שנרכשו לטובת מוסדות שהלוו כספים לרוכשים למימון הרכישה.

הקבוצה מתחייבת לתקן ליקויים שיתגלו בדירות במהלך תקופות קצובות בהתאם להוראות חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן.

התקשרות הקבוצה עם קבלני ביצוע המבצעים את הפרויקט כוללים התחייבות מקבילה ("גב אל גב") של הקבלן המבצע כך שמבלי לגרוע מאחריות הקבוצה על פי הדין מול רוכשי היחידות, במערכת היחסים שבין הקבוצה לקבלני הביצוע, נטל האחריות בכל הקשור לביצוע הבדק ולתיקון ליקויים בהם מחויבת הקבוצה על פי הוראות הדין כאמור, יוטל על קבלני הביצוע.

הקבוצה פועלת להבטחת זכויות רוכשי הדירות בהתאם להוראות הדין, ובכלל כך בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 והתקנות שהוצאו מכוחו (לעיל ולהלן: "**חוק המכר דירות**") וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 והתקנות שהוצאו מכוחו (לעיל ולהלן: "**חוק המכר להבטחת השקעות**"). לפרטים נוספים ראו סעיף 0 להלן.

רישום הזכויות בדירה על שם הרוכשים אצל הקבוצה, כחברה משכנת עד להסדרת הרישום במרשם

במרבית הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה לא ניתן לרשום את זכויות רוכש הדירה על שמו בלשכת רישום מקרקעין או ברמ"י כבר בשלב מסירת החזקה בדירה לדין, וזאת בין היתר בשל כך שטרם בוצעו הליכי החלוקה והרישום (פרצלציה) של הקרקע עליה נבנה הפרויקט, או בשל אי רישום הבית בו מצויה הדירה כבית משותף. לצורך כך, מנהלת הקבוצה מרשם פנימי כחברה משכנת בנוגע לזכויותיהם של בעלי הזכויות בדירות בפרויקט.

ככל שטרם נרשמו זכויות הרוכשים במרשם רשמי כאמור, נערכת העברת זכויות בדירות במקרה של מכירתן על ידי הרוכשים במסגרת מרשמי הקבוצה.

7.1.3 בתחום פעילות הנכסים המניבים, הקבוצה עוסקת בניהול, ייזום, תכנון והקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח למגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן ועוד.

למועד הדוח, הקבוצה מחזיקה בשטחי מסחר (בקניונים ובמרכזי מסחר שכונתיים), בשטחי משרדים, בפרויקט להשכרת דירות ארוכת טווח בשכונת ארנונה בירושלים (המצוי בשלב התפעול), בפרויקטים להשכרת דירות ארוכת טווח בדרך השלום בת"א (המצוי בשלבי תכנון) וב- 3 פרויקטים נוספים בהם החברה זכתה בשנת 2021 במכרזים בתחום הדיור להשכרה ארוכת טווח, הממוקמים בנווה איילון באור יהודה, בנופי בן שמן בלוד ובמתחם שדה דב בת"א. בנוסף, מחזיקה החברה בפרויקט מעונות סטודנטים בתל אביב אשר תוצאותיו נכללים בתחום הזכיינות.

בנוסף, לקבוצה עתודות קרקע בהיקפים גדולים, בעיקר באזור מרכז הארץ, המיועדות לפיתוח, השבחה ובנייה של נכסים מניבים.

הנכסים מושכרים למגוון רב של שוכרים, לתקופות שכירות ארוכות, ומנוהלים על ידי הקבוצה באמצעות חברות ניהול (המוחזקות במלואן על ידי הקבוצה או ביחד עם שותפים), אשר מספקות את מכלול השירותים הדרושים לתפעול וניהול הנכסים.³

בדומה לתחום הייזום למגורים, גם בתחום זה הקמת הפרויקטים מבוצעת באמצעות קבלנים חיצוניים.

7.1.4 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד⁴

פעילות הקבוצה מושפעת, בין היתר, מהגורמים כדלקמן:

משבר נגיף הקורונה - משבר נגיף הקורונה העולמי, והמגבלות השונות שהוטלו עקב כך על ידי הממשלה בישראל (כגון חובות בידוד ומגבלות על תנועה, צמצום פעילות מוסדות ממשלתיים וחברות פרטיות, סגירת מרכזי מסחר ובילוי, וכיו"ב), השפיעו בשנת 2021 על תחום הפעילות באופן מתון לעומת השפעת גורמים אלה במהלך שנת 2020, ובאו לידי ביטוי בעיקר בתחילת שנת 2021 בדרך של סגירה מלאה או חלקית של מרכזים מסחריים והאטה בקצב הפעילות המסחרית שהשפיעו בעיקר על הפעילות בתחום הנכסים המניבים. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1.6 להלן.

המצב הכלכלי בישראל וצמיחת המשק - לאור הפעילות המשמעותית של הקבוצה בתחום הנדל"ן בישראל על נגזרותיו השונות, חשופה הקבוצה לשינויים במצב המאקרו כלכלי של המשק הישראלי בכלל, וענף הנדל"ן בפרט. בשנת 2021 התמ"ג במשק הישראלי עלה בכ- 8.1% (לעומת ירידה שנתית של כ- 2.4% בשנת 2020). לפרטים אודות פרמטרים כלכליים במשק הישראלי ראו סעיף 6 לדוח.

זמינות ועלות כוח אדם - ענף הבנייה בישראל מבוסס, לא מעט, על עובדים זרים ועובדים מהרשות הפלסטינית. בעשור האחרון, מדיניות ממשלות ישראל הביאה לצמצום מספר העובדים הזרים. חוסר יציבות במצב הביטחוני בישראל מוביל מעת לעת להטלת סגרים ולהגבלת שעות עבודה, יחד עם הגבלת העסקת עובדים פלסטינים במתקנים מסוימים. גורמים אלה, בין היתר, תורמים למחסור המתמשך בכוח האדם בענף הבנייה, שמביא לייקור עלות הבנייה ולהתארכות משך הבנייה. בעקבות התפשטות נגיף הקורונה והמגבלות על הכנסת עובדים זרים ועובדים משטחי יהודה, שומרון ועזה, התגבר המחסור. עם זאת, בכל הנוגע לקבוצה, המחסור לא גרם לעיכובים בביצוע. יצוין, כי בשנים האחרונות, חלה עלייה בשכר בענף הבנייה כתוצאה מהגידול בפעילות ומהצורך בעובדים נוספים.

³ הקבוצה מספקת גם שירותי ניהול לנכסים שאינם בבעלותה, בהיקפים שאינם מהותיים.
⁴ הנתונים בסעיף זה מתבססים על נתוני הלמ"ס, בנק ישראל ונתוני אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר.

חומרי גלם - מחירי חומרי הגלם בענף הבניה מושפעים, בין היתר, מהגבלות על ייבוא חומרים וממחירי סחורות בעולם. בשנים האחרונות, חלה עלייה מתמדת במחירי חומרי הגלם בענף הבנייה.

שינויים בשיעור ריבית ותנאי מימון מגופים פיננסיים - על פי רוב, בתקופת האטה כלכלית נוהגים המוסדות הפיננסיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן העלול להרע את תנאי האשראי ואף להקשות על השגת מימון בתחומי פעילותה של הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 26 לדוח.

ריבית על משכנתאות - הריבית על המשכנתאות משפיעה על יכולת הרכישה של רוכשי דירות והיא מושפעת מריבית בנק ישראל ומדיניותו בשוק המשכנתאות. מזה מספר שנים מנהל בנק ישראל מדיניות המגבילה את שוק המשכנתאות, ובכלל כך קובע הוראות להגבלת שיעורי המינוף והחשיפה לריבית משתנה, וזאת במטרה להפחית את מאפייני הסיכון של המערכת הבנקאית. יחד עם זאת, למועד הדוח, הריבית לטווח ארוך נמוכה יחסית. בנוסף, בחודש דצמבר 2020 הודיע בנק ישראל על ביטול מגבלת הפריים בתמהיל המשכנתא.

מדד תשומות הבניה - מרבית התחייבויות הקבוצה כלפי קבלני הבנייה צמודות למדד תשומות הבנייה. על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה, התמורה בחוזה המכר של יח"ד הנמכרים על ידי הקבוצה לרוכשי דירות צמודים אף הם למדד תשומות הבנייה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1.8 לדוח.

שינויים במדד המחירים לצרכן - לקבוצה הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן. בהתאם, שינויים במדד המחירים לצרכן משפיעים על עלויות המימון של הקבוצה. מנגד, קיימים הסכמי שכירות במגזר הנכסים המניבים, אשר צמודים למדד המחירים לצרכן, באופן הממתן את ההשלכות בעליית המדד על רווחיות החברה ביחס לעלויות המימון האמורות.

מדיניות ממשלתית - למדיניות הממשלה השפעה מהותית על ענף הנדל"ן. מדיניות ממשלתית כוללת תמריצים ומגבלות על היקף שיווק קרקעות, שיעור המס החל על רוכשי דירות חדשות ו"יד שנייה" וכיו"ב. להערכת החברה, תכניות הממשלה לעניין דיור בר השגה, ובראשן תכניות הדיור "מחיר מופחת" ויתרת ההשפעה של תכנית "מחיר למשתכן", יצרו ציפיות לירידת מחירים וקושי במכירת דירות למשפרי הדיור, שכיום, בניגוד לעבר, מעדיפים למכור את דירתם קודם לרכישת דירה חדשה. מאידך הקטנת שיעורי מס הרכישה על דירה שניה וביטול מגבלת רכיב הפריים בקרב נוטל המשכנתאות הביאו לעידוד בקרב רוכשי הדירות.

החלטת הממשלה לשווק את מרבית קרקעות המדינה בדרך של תוכנית "מחיר למשתכן" עוררה תחרות רבה במכרזים אלה, אשר השפיעה באופן ישיר על היכולת לרכוש קרקעות מדינה וכן על הביקוש והיצע הדירות, ועקב כך על פעילות הקבוצה ורווחיותה. מכרזי "מחיר למשתכן" באזורים בהם פועלת הקבוצה צמצמו פלח שוק משמעותי של רוכשי דירות ליח"ד המשווקים על ידי הקבוצה, בעיקר זוגות צעירים, וזאת מאחר ששיווק קרקעות בתוכנית "מחיר למשתכן" באזורים בהם פועלת הקבוצה הגדיל את ההיצע וכן העמיד את הקבוצה בנחיתות תחרותית אל מול דירות במחירי "מחיר למשתכן". במהלך השנים 2020-2021 צומצמה תכנית מחיר למשתכן וקודמה תכנית "מחיר מופחת" כהמשך מדיניות סבסוד לדירה ראשונה בעיקר לזוגות צעירים כאשר החל מהמחצית השנייה של שנת 2021 אושרה וקודמה תכנית "מחיר מטר 2.1" אשר מיקדה משאבים באוכלוסיות להן ההטבות יהיו בעלות משמעות מהותית בהגעה לדירה הראשונה, עם הרחבה של זכאויות בעבור אוכלוסיית הנכים ומתן אחוזים גבוהים יותר לבני המקום. נכון למועד זה, אושרה תכנית "דירה בהנחה" במסגרתה יוצע היקף גדול של דירות בהגרלות לציבור הזכאים במחירים מוזלים משמעותית ממחירי השוק ובאופן שיאפשר דיור בר השגה לזוגות צעירים ומחוסרי דיור. לרגולציה וההתערבות הממשלתית בשוק הדיור כאמור צפויה השפעה על מחירי הדיור והגדלת ההיצע. החברה בוחנת להגשת הצעות למכרזים באזורים שבהם החברה פועלת. לפרטים אודות יחידות דיור שהושלמו וטרם נמכרו ראו סעיף ג לדוח.

בנוסף, מדיניות הממשלה להקים יח"ד להשכרה לטווח ארוך באמצעות מכרזי חברה ממשלתית ייעודית ("דירה להשכיר") יחד עם ההטבות המיסויות הנלוות לכך במסגרת חוק עידוד השקעות הון השפיעו על פעילותה של הקבוצה בתחום הנכסים המניבים, באופן של גיוון אפיקי ההשקעה של הקבוצה גם להשכרה לטווח ארוך למגורים. כן יצוין, כי לאור התיקונים שאושרו במסגרת חוק ההסדרים בכל הנוגע לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, תוך הפחתת החסמים והקשיים בתחום זה, צפוי כי הקבוצה תעמיק פעילותה בתחום זה וכן כי יקודמו ויוצאו לפועל פרויקטים נוספים.

שינויים בשערי מטבע - לשינויים בשערי מטבע חוץ קיימת השפעה על מחירי חומרי גלם המיובאים מחו"ל, על שכרם של העובדים הזרים בענף הנדל"ן ועל תשומות אשר צמודות במלואן או בחלקן למט"ח. לחשיפת הקבוצה לסיכונים מטבע חוץ ראו באור 23(2)ג לדוחות הכספיים של החברה.

לפרטים אודות גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות הקבוצה ראו סעיף 26 לדוח.

הפרטים הכלולים בסעיף זה, ובכלל כך הערכות החברה, לרבות (אך לא רק) לעניין הסביבה המאקרו כלכלית, מגמות השוק ופוטנציאל השווקים בהם היא פועלת, כוללות מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה, פרסומים, סקירות ומחקרים פומביים וכן על הערכות החברה במועד פרסום הדוח, בנוגע למגמות השוק ולהשפעת מגמות אלו על ההיצע והביקוש נכסי נדל"ן למגורים, למסחר ומשרדים. יובהר כי מידע זה הינו בלתי ודאי והינו תלוי, בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות תהליכים רגולטוריים והמצב הכלכלי. הערכות החברה עשויות שלא להתממש אם יתברר כי המידע והנתונים כאמור היו שגויים או במקרה בו גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה ישפיעו על ההיצע והביקוש כאמור.

7.1.5 סביבה כללית ושינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע מהמצב המאקרו כלכלי בישראל, מהמצב הביטחוני, מציפיות לשינוי מחירים, ממדיניות הממשלה וממגוון פרמטרים כלכליים, כמפורט להלן. בנוסף, מושפע התחום מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן, כאשר הביקוש שונה מאזור לאזור. להלן ריכוז נתונים עיקריים:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
32,456	39,000	55,500	דירות חדשות שנמכרו ⁽¹⁾
67.7	78.1	116.1	ביצועי משכנתאות (במיליארדי ש"ח) ⁽²⁾
50,830	49,810	56,090	התחלות בנייה (יח"ד) ⁽¹⁾
122,300	123,700	139,000	מס' יח"ד בבניה פעילה ⁽¹⁾
50,590	46,510	46,670	נתוני גמר בנייה (יח"ד) ⁽¹⁾
110	107	151	עסקאות בדירות (אלפים) ⁽³⁾
1,541	1,574	1,680	מחיר דירה ממוצעת - ארצי (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
143	137	149	מס' משכורות ממוצעות למשרת שכיר הנדרשת לרכישת דירה ⁽¹⁾
3%	3.9%	10.60%	מדד מחירי הדירות ⁽¹⁾
1.1%	0.5%	5.60%	מדד מחירי תשומות בנייה למגורים ⁽¹⁾

⁽¹⁾ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; נתוני 2021- מבוססים על נתוני החודשים אוקטובר 2020 עד ספטמבר 2021: בהתאם לאגף הכלכלן הראשי, סך הדירות החדשות אשר נמכרו בשנת 2020 עמד על כ- 39 אלף ובשנת 2019 כ- 40 אלף.

⁽²⁾ בנק ישראל.

⁽³⁾ אגף הכלכלן הראשי - משרד האוצר.

7.1.6 שינויים בהיקף הפעילות

בתחום הנדל"ן למגורים - בשנים האחרונות ענף הנדל"ן למגורים בישראל מצוי בהאצה, הבאה לידי ביטוי בעיקר בהיקף מכירות גבוה משנים קודמות וגידול בהיקף בהתחלות הבנייה בשוק ובשיווק הקרקעות ע"י רמ"י. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1.4 לעיל.

השפעת התפשטות נגיף הקורונה - ההשלכות של נגיף הקורונה באו לידי ביטוי בעיקר בשנת 2020 ואילו בשנת 2021 עם הירידה בתחלואה נראתה עלייה משמעותית בביקוש לרכישת דירות למגורים ולהשקעה לצד עליית מחירים רוחבית בכלל המשק. מגיפת הקורונה לא הביאה לעיכוב בהקמת פרויקטי מגורים או במחסור בכוח האדם אשר עלולים להשפיע על מועדי מסירת הדירות בהתאם להסכמי המכירה.

בשנת 2021 חל גידול בהיקפי הפעילות בשוק, שהתבטא בגידול בכמות הדירות החדשות שנמכרו (גידול של כ-41% בהשוואה לשנת 2020) וגידול גם כן בכמות התחלות הבניה בשנת 2021 לעומת שנת 2020 (גידול של כ-13% בהשוואה לשנת 2020).

כמו כן, בשנת 2021 הקבוצה זכתה במספר פרויקטים משמעותיים בתחום היזום למגורים ובתחום הדיור להשכרה ארוכת טווח, בהם מכר להקמה של 115 יחידות דיור (מתוכן 35 יחידות למפונים), במכר של בינוי-פינוי בראשון לציון, מכר "דירה להשכיר" בתחום דיור להשכרה בשכונת נווה איילון באור יהודה להקמה של כ-159 יחידות דיור, מכר "דירה להשכיר" בתחום דיור להשכרה בשכונת נופי בן שמן בלוד להקמה של כ-274 יחידות דיור ומכר "דירה להשכיר" בתחום דיור להשכרה במתחם שדה דב בתל אביב להקמה של כ-324 יחידות דיור. לפרטים נוספים, ראו ביאור ג31.15 לדוחות הכספיים של החברה.

ביום 31 בדצמבר 2019 זכתה הקבוצה במכרזים של תכנית "מחיר למשתכן" לחכירת מקרקעין לבניית כ-504 יח"ד באור יהודה (רמת פנקס) וכ-530 יח"ד בלוד (בן שמן). בהתאם לתנאי המכרזים, התמורה הכוללת שתשולם עבור הפרויקטים, כולל הוצאות פיתוח ומיסים, מסתכמת בסך כולל של כ-303 מיליון ש"ח וכ-177 מיליון ש"ח, בהתאמה (חלק מהתשלום בגין התמורה שולם בדרך של חילוט ערבויות המכרז). בהתאם לתנאי המכרזים, התחייבה הקבוצה כי 252 מיחידות הדיור באור יהודה ו-159 מיחידות הדיור בלוד תימכרנה לזכאים להיכלל במסלול "מחיר למשתכן" במחיר שלא יעלה בממוצע על 7,191 ש"ח למ"ר ו-4,199 ש"ח למ"ר, בהתאמה (בתוספת מע"מ). את יתר יחידות הדיור רשאית הקבוצה למכור במחירי השוק. אף אחד מבין הפרויקטים כאמור אינו מהווה פרויקט מהותי מאוד כהגדרתו בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016. יצוין כי במסגרת הודעות הזכייה שנמסרו לקבוצה מרמ"י, נמסר, בין היתר, כי בכוונתה של רמ"י לבחון קביעת מחיר למ"ר גבוה יותר שיידרש לשלם זכאי משתכן ולערוך התאמות נדרשות תוך העברת ההפרשים לקופת המדינה, וזאת באופן שלא יהיה באמור כדי למנוע מימוש הזכייה מבחינת הקבוצה. במהלך שנת 2020 ניהלה החברה משא ומתן עם רמ"י בנוגע להיקף הפיצוי שישולם לה. בחודש פברואר 2021 הגיעו החברה ורמ"י להסכמה לפיה מתוך "התשלום הנוסף" (ההפרש בין המחיר המעודכן למחיר הזכייה של היום) לרמ"י, יקוז סכום שיהווה פיצוי לחברה בגובה 5% מסך התשלום הנוסף, אשר למועד הדוח מסתכם בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח. בחודש מאי 2021 הקבוצה השלימה את התשלום האחרון של התמורה בגין המקרקעין והיא ממתינה להגרלה של משרד הבינוי והשיכון.

בתחום הנכסים המניבים - למעט תחילת שנת 2021 שהתאפיינה במגבלות חלקיות בשל משבר הקורונה שהשפיעו בעיקר על הביקוש לשכירות משרדים ומסחר במרכזים הסגורים, לנגיף הקורונה לא הייתה השפעה משמעותית וחל שיפור משמעותי בביקושים ובתוצאות העסקיות. הנכסים חזרו להציג מדדים תפעוליים ורווחיים בדומה לשנים קודמות. עבור התקופות (במהלך שנת 2020) שבהן המרכזים המסחריים היו סגורים עקב החלטות ממשלת ישראל ניתנו בחלק מהמרכזים המסחריים פטורים או הקלות בתשלומי דמי השכירות ודמי הניהול ואילו מרגע פתיחתם ניתנה הנחה במקרים מסוימים.

בשנת 2020 שוק המשרדים חווה פגיעה בחוסן בשוק זה הציג בשנים שלפני כן. במהלך שנת 2021 (ובייחוד במהלך המחצית השנייה) חלה התאוששות בשוק זה, וחלה עלייה בשיעורי התפוסה וכן עלייה במחירי השכירות, כך ששיעורי התפוסה חזרו לשיעורים דומים לאלה שהיו טרם התפרצות הקורונה.

שוק המסחר ספג פגיעה נקודתית בדמות הסגרים שהוטלו על ידי הממשלה כחלק מהמדיניות הממשלתית להתמודדות עם התפשטות מגפת הקורונה בישראל. כפועל יוצא, בתחילת השנה בחלק מהמרכזים המסחריים בישראל, הורגשה ירידה בתנועת המבקרים. מנגד, נחזתה עלייה מסוימת בביקוש לשטחי מסחר במרכזים מסחריים שכונתיים ובחנותיות הרחוב לאור השינוי בהעדפות ציבור הרוכשים, שהושפעו בעיקר לאור מדיניות הגבלת טווח התנועה במהלך הסגרים. כמו כן, ענפי מסחר שונים אף התחזקו במהלך השנה האחרונה, כדוגמת ענפים שהוגדרו חיוניים, ענפים לשיפור וריהוט הבית לאור השהייה הרבה יותר של מרבית הציבור במרחב הפרטי. כמו כן, בסחר המקוון נמשכה מגמת ההתחזקות.

7.1.7 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

בתחום הנדל"ן למגורים - להערכת הקבוצה, גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות יזמות הנדל"ן בישראל כוללים: (1) יתרון לגודל, המקנה יתרון בניהול משא ומתן מול בעלי זכויות במקרקעין ומול ספקים וקבלני משנה; (2) איתנות פיננסית, המאפשרת את רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליהם; (3) מיקומם של הנכסים (לרבות עתודות קרקע) באזורי ביקוש, פריסתם ופיזורם הגיאוגרפי; (4) נגישות למקורות פיננסיים מגוונים המאפשרים תנאי מימון זול טובים המגדילים את התשואה על ההון העצמי; (5) איכות התכנון והבנייה של הפרויקטים; (6) יצירת מוניטין ומתן שרות הולם לאורך השנים לרוכשי הדירות; ו- (7) מיצובה של החברה כחברה ירוקה וכחברה מובילה בתחומה. בהקשר זה יצוין, כי מירב הדירות הנבנות על ידי הקבוצה עומדות בתקן ירוק ישראלי או אמריקאי.

בתחום הנכסים המניבים - בנוסף לגורמי ההצלחה המפורטים בתחום יזום נדל"ן למגורים לעיל, גורמי הצלחה קריטיים נוספים הינם: (1) ידע וניסיון בשיווק ותפעול נכסים (2) התאמת הנכס למיקום מבחינת גודל, מבנה פסי ותמהיל שוכרים; (3) ביסוס מערכות יחסים יציבות וארוכות טווח עם שוכרים אסטרטגיים; (4) הפעלת מערך ניהול וגבייה יעיל ואפקטיבי; (5) שמירה על היקף עלויות ניהול ותפעול נמוכות; ו- (6) רכישת נכסים בעלות המאפשרת תשואה גבוהה על הנכס ופוטנציאל השבחה.

7.1.8 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום יזום הנדל"ן למגורים

הקבוצה אינה מחזיקה בחומרי גלם לצורך פעילותה בתחום זה, ואולם מרבית ההסכמים עם קבלני המשנה בתחום צמודים למדד תשומות הבנייה, אשר בהם משתקפות ההתייכרות בחומרי גלם המשמשים בתחום הפעילות. בשנת 2021 חלה עלייה של כ-5.3% במדד תשומות הבנייה למגורים, לעומת שנת 2020, ועלייה של כ-0.5% בשנת 2020 לעומת שנת 2019⁵. לפירוט בדבר התקשרויות הקבוצה עם ספקים וקבלנים ראו סעיף 7.6 לדוח.

7.1.9 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

בתחום הנדל"ן למגורים - חסמי הכניסה העיקריים לתחום הפעילות הינם הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן, קיימת חשיבות בתחום למוניטין החיובי שהיזם צבר, לידע, לניסיון, לרבות בהליך חיפוש, איתור ורכישת מקרקעין, תכנון, קבלת האישורים הנדרשים, בניית הפרויקט, שיווק ורישום המשתכנים. בנוסף, קיימת חשיבות לעתודות הקרקע הזמינות והמתוכננות באזורים הרלוונטיים לתחום הפעילות. חסמי היציאה העיקריים הינם יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי בניה (כתלות, בין היתר, מרמת הביקוש בשוק) וכן התחייבויות לרישום ולאחריות לתקופות קצובות על פי הוראות הדין כלפי רוכשי הדירות.

⁵ בהתבסס על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בתחום הנכסים המניבים - הואיל והקמה ובנייה או רכישה של הנכסים מחייבת השקעה בסכומים ניכרים, הרי שמחסום כניסה משמעותי הינו הצורך בהון עצמי ואיתנות פיננסית, המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות יחסית ובזמינות הון עצמי. כמו כן, קיימת חשיבות למוניטין החיובי שנצבר ליזם, לידע ולניסיון בתחום, ולעתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה.

7.2 מוצרים ושירותים

7.2.1 להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) כאמור (באלפי ש"ח ובשיעור מכלל הכנסות החברה במאוחד) בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021.

שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)			הכנסות באלפי ש"ח			יזום נדל"ן למגורים בישראל
2019	2020	2021	2019	2020	2021	
14.35%	16.6%	15.22%	931,344	1,094,543	935,176	

7.3 פעילות יזום למגורים

תמצית התוצאות

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי ש"ח (מאוחד וחלק התאגיד)			
931,344	1,094,543	935,176	תחום הכנסות הפעילות
230,696	267,158	233,428	רווח (הפסד) גולמי (הפסדי) המיוחס לתחום הפעילות
24.8%	24.4%	25%	שיעור רווח גולמי
2,646,268	2,255,085	2,770,550	סך נכסי תחום הפעילות במאזן

א. נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

יצוין כי קרקעות שאינן למגורים ואשר למועד רכישתן לקבוצה קיימת כוונה לפתחן במטרה למכור אותן כמקרקעין מבונוים במהלך העסקים הרגיל מסווגות כמלאי. עוד יצוין, כי קרקעות שאינן למגורים מסווגות כנדל"ן להשקעה כאשר מפותחות לשימוש כנדל"ן מניב, או כאשר טרם נקבע שימושן העתידי או כאשר לא מוחזקות לשם מכירה כמקרקעין מבונוים במהלך העסקים הרגיל. ראו באור 1.3. לדוחות הכספיים של החברה.

המידע בטבלאות להלן בדבר עלויות צפויות ורווח גולמי צפוי הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה סמוך למועד פרסום הדוח, ובכלל כך תכניות, אישורים, הבנות מסחריות, הסכמים עם קבלנים וכן מצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו.

א.1. פרויקטים בהקמה ופרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה, ליום 31.12.2021⁶

פרויקטים שהסתיימו	פרויקטים בהקמה	
31	952	מספר יח"ד כולל בפרויקטים אשר טרם הסתיימה הקמתם ומספר יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה (כולל חלק שותפים)
22	869	מספר יח"ד כולל בפרויקטים אשר טרם הסתיימה הקמתם ומספר יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה (חלק החברה)
29,439	485,217	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים (במונחי עלות באלפי ש"ח) (חלק החברה)
151	804,180	יתרת עלויות צפויים שטרם הושקעו ליום 31.12.2021 (חלק החברה)
9,598	472,427	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים, שטרם הוכר (חלק החברה)
78	438	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים (כולל חלק שותפים) ⁽¹⁾
62	387	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים (חלק החברה) ⁽¹⁾
31	473	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים (כולל חלק שותפים)
22	441	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים (חלק החברה)
8	79	מספר חוזי מכירה מחייבים נוספים שנחתמו לאחר 31.12.2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח (כולל חלק שותפים)
7	74	מספר חוזי מכירה מחייבים נוספים שנחתמו לאחר 31.12.2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח (חלק החברה)

א.2. יח"ד שהקמתן הסתיימה ושטרם נמכרו, ליום 31.12.2021⁽¹⁾

מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
1	0-6
27	6-12
-	12-18
-	18-24
3	מעל 24
31	סה"כ
1,557	0-6
21,831	6-12
-	12-18
-	18-24
11,637	מעל 24
35,025	סה"כ

גיול מלאי יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (חלק החברה; במונחי מספר יח"ד)

יתרת מלאי בספרים המתייחסת לדירות שטרם נמכרו והקמתן הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) (אלפי ש"ח)

⁽¹⁾ לפרטים אודות רווח גולמי צפוי ראו טבלה ג להלן.

א.3. פרויקטי נדל"ן ימי בתכנון⁷

חלק החברה ⁽¹⁾			
ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	
441	1,351	1,854	מספר יח"ד בפרויקטים בתכנון (חלק החברה)
-	-	-	כמות יח"ד מכורות לפי חוזי מכירה מחייבים (שהקמתן טרם החלה) (בסמוך למועד פרסום הדוח)
118,930	294,791	750,508	יתרת מלאי בספרים (במאות אלפי ש"ח)

⁽¹⁾ קרי, לא כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות.

להרחבה ראו טבלאות ב.1 ו-ב.2 להלן.
להרחבה ראו טבלה ד.1 להלן.

א.4. עתודות קרקע⁸

חלק החברה ⁽¹⁾			
ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	
2,560	2,451	6,354	מספר יח"ד בעתודות קרקע למגורים (חלק החברה)
477,282	360,140	263,039	יתרת מלאי בספרים (במאוחד) באלפי ש"ח

(1) קרי, לא כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות.

א.5. פרויקטים אחרים (פרויקטים שהקמתם מותנית בתנאים שטרם התממשו; לא כולל פרויקטים בהתחדשות עירונית)⁹

חלק החברה ⁽¹⁾			
ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	
	חברות מאוחדות		
10,671	13,363	10,905	מספר יח"ד ⁽³⁾ בפרויקטים שהקמתם מותנית בתנאים שטרם התממשו (חלק החברה) ⁽²⁾
486,857	488,546	505,133	יתרת מלאי בספרים (במאוחד) באלפי ש"ח
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה			
173	173	-	מספר יח"ד ⁽³⁾ בפרויקטים שהקמתם מותנית בתנאים שטרם התממשו (חלק החברה) ⁽²⁾
42,892	42,958	-	יתרת מלאי בספרים (במאוחד) באלפי ש"ח

(1) קרי, לא כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות.

(2) קרי, לא כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות.

(3) מספר יח"ד הוא מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתבסס על תכניות בנין עיר שלמועד הדוח אינן בתוקף, על תכניות החברה וניסיונה, והוא עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, ובכלל כן החלטות גורמים רגולטוריים.

א.6. קרקעות שנמכרו בין השנים 2019-2021

החלטה על מכירת קרקעות ומגרשים המיועדים לבניה למגורים נעשית באופן פרטני ביחס לכל קרקע ופרויקט, בהתאם לשיקולים מסחריים וכלכליים.

חלק החברה ליום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
5	1	-	מספר קרקעות שנמכרו
32,175	100,435	-	הכנסות (אלפי ש"ח)
28,341	59,652	-	רווח גולמי (אלפי ש"ח)
88%	59%	-	שיעור הרווח

להרחבה אודות עתודות קרקע ראו טבלה ה. להלן.
להרחבה אודות פרויקטים אחרים ראו טבלה ו. להלן.

ב. ריכוז נתונים על פרויקטים בהקמה שעד ליום 31.12.2021 טרם הוחל באכלוסם - להלן נתונים לגבי פרויקטים בהקמה שעד ליום 31.12.2021 טרם הוחל באכלוסם. המידע בטבלאות להלן בדבר הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ושיעור רווח גולמי צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח, ובכלל כך תכניות, אישורים, הבנות מסחריות, הסכמים עם קבלנים וכן מצב השוק למועד הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו.

1. נתונים כלליים

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2021 - נתונים כלליים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)																		
שם הפרויקט - בית ומגרש	מיקום	מועד רכישת זכויות בקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	סה"כ כולל חלק שותפים	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.2021 (%)	האם קיים בנקאי סגור לפרויקט [כן/לא]	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			יח"ד שנמכרו ליום 31.12.21	חלק החברה				
										סמוך למועד הדוח	ליום 31.12.21	ליום 31.12.20		סה"כ הכנסות שהוכרו ושרם הוכרו	סה"כ עלויות שהוכרו ושרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי משוער	שיעור רווח גולמי משוער (%)	סה"כ יתרת עודפים צפויה בסיום - לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
גבעת זמר	חיפה	1964	ינו-20	אוג-22	100%	55	115	81%	לא	44	42	19	13	108,132	67,828	40,304	37%	48,821
חריש אבני חן ב.7-8	חריש	2016	יול-21	דצמ-23	100%	58	118	28%	לא	20	10	-	48	77,730	53,800	23,930	31%	52,416
חריש אבני חן ב.5-6	חריש	2016	יול-20	אוג-22	100%	57	119	90%	לא	57	56	7	1	69,149	52,250	16,900	24%	39,846
אור ים 27	אור עקיבא	2017	ינו-21	יוני-23	100%	133	110	19%	כן	82	73	-	60	211,176	153,031	58,145	28%	133,100
נתניה 1010	נתניה	2018	יול-21	דצמ-24	100%	68	131	8%	כן	36	32	2	36	179,994	147,977	32,017	18%	66,035
נוריות 155 יח"ד	ראשון לציון	2019	ספט-21	ספט-24	100%	107	133	2%	כן	17	10	-	97	269,943	175,432	94,511	35%	89,805
חלומות חדרה ב.25	חדרה	2010	ספט-21	מאי-24	100%	84	108	1%	לא	58	41	-	43	121,924	79,811	42,113	35%	35,381
חלומות חדרה ב.8	חדרה	2010	ספט-21	יוני-23	100%	34	114	5%	לא	19	17	-	17	55,343	31,435	23,907	43%	14,205
גבעת זמר מדורגים א	חיפה	1964	ספט-21	מרץ-24	100%	60	114	2%	לא	-	-	-	60	151,949	83,933	68,016	45%	80,477
סמאטס	תל אביב	ל.ר.	אוק-21	דצמ-24	50%	46	101	1%	כן	30	30	-	16	124,441	67,934	56,507	45%	68,665
גבעת שמואל בית 12	גבעת שמואל	2018	נוב-21	יוני-25	100%	48	124	1%	כן	30	15	-	33	137,397	128,265	9,133	7%	14,916
הוד השרון 1006 (ציר החינוך)	הוד השרון	2020	ספט-20	אוק-23	100%	82	131	33%	כן	82	81	13	1	233,156	186,210	46,945	20%	110,331
חלומות ברנע הירוקה ב. 24-26	אשקלון	1973	נוב-20	אוג-22	50%	120	113	77%	כן	83	72	-	48	90,542	45,610	44,933	50%	42,279
סה"כ						952	118			558	479	41	473	1,830,876	1,273,515	557,361	30%	796,277

* בפרויקטים בהם החברה בוחרת לממן בליווי סגור, בממוצע שיעור ההון העצמי נע בטווח של 15%-20%.

ב.2. נתונים על הכנסות, עלויות ומחירים בפרויקט

פרויקטים בהקמה שטרם הוחל באכלוסם, ליום 31.12.2021 - נתונים על ההכנסות, עלויות ומחירים בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח)																
שם הפרויקט - בית ומגרש	חלק החברה								מחיר מכירה ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ			חלק החברה				יתרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2021
	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		חוזים חתומים, ליום 31.12.2021						עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2021				
				מחיר ממוצע למ"ר בש"ח של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	יתרה לקבל לפי חוזים	מקדמות שהתקבלו	הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	2020	2021	מיום 31.12.2021 ועד סמוך לפרסום הדוח	קרקע, היטלים, פיתוח	בניה	אחרות	יתרת מלאי בספרים	
גבעת זמר	39%	16,376	42,165	17,489	27,213	25,158	55,761	65,967	16,969	16,296	17,547	13,263	12,513	3,994	37,846	12,724
חריש אבני חן ב.7-8	31%	22,425	73,306	11,134	62,109	9,507	6,114	4,424	10,311	10,088	10,123	29,150	21,836	1,508	25,276	8,764
חריש אבני חן ב.5-6	24%	1,926	8,003	9,494	1,097	33,513	34,540	61,147	-	12,122	12,591	4,715	1,337	1,669	28,896	9,846
אור ים ד2	27%	52,323	191,456	14,025	98,192	51,321	61,663	19,720	-	14,591	14,361	87,720	58,273	3,673	18,253	43,384
נתניה 1010	18%	30,855	173,003	20,279	95,270	56,026	28,698	6,991	19,207	19,762	21,451	117,693	66,503	6,557	4,828	18,898
נוריות 155 יח"ד	35%	94,287	269,301	18,808	242,958	19,683	7,303	643	-	20,338	22,580	140,682	101,000	4,155	3,730	26,866
חלומות חדרה ב.25	35%	41,844	121,184	12,833	62,877	35,681	23,366	740	-	14,032	14,560	69,306	27,604	3,111	1,101	6,293
חלומות חדרה ב.8	43%	23,396	54,126	14,257	30,010	7,701	17,632	1,217	-	14,310	14,214	25,549	14,803	1,463	1,336	3,087
גבעת זמר מדורגים א	45%	68,016	151,949	22,148	151,949	-	-	-	-	-	-	71,472	12,462	1,205	1,753	7,222
סמאטס	46%	56,582	123,587	51,603	39,477	62,414	22,550	854	-	53,290	-	52,641	53,206	13,873	1,024	15,688
גבעת שמואל בית 12	7%	9,136	137,165	20,259	84,713	35,426	-	232	-	20,171	21,031	105,223	52,290	4,011	1,057	11,859
הוד השרון 1006 (ציר החינוך)	20%	31,378	156,072	19,822	2,844	86,814	143,498	77,084	20,458	21,377	21,222	77,030	47,659	8,361	28,182	72,637
חלומות ברנע הירוקה ב.24-26	49%	23,882	49,017	12,902	36,383	11,077	43,082	41,525	-	13,443	14,510	9,735	15,731	3,263	60,772	6,825
סה"כ	30%	472,427	1,550,332		935,092	434,320	444,206	280,544				804,180	485,217	56,842	214,055	244,094

(1) יודגש כי הזכויות בקרקע או זכויות אחרות הקשורות בפרויקטים (כגון הסכמים, פוליסות ביטוח, חשבונות בנק) משועבדות לטובת גורם מממן.

ג. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה ליום 31.12.2021

מידע בטבלאות שלהלן, בדבר הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי ושיעור רווח גולמי צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח, ובכלל כך תכניות, אישורים, הבנות מסחריות, הסכמים עם קבלנים וכן מצב השוק למועד הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו.

ג.1. נתונים כלליים על הפרויקטים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה ליום 31.12.2021 - נתונים כלליים על הפרויקטים																			
שם מתחם	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק החברה האפקטי בי בפרויקט (%)	סה"כ שנותרו במלאי (שטרם נמכרו) ליום 31.12.2021	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי (שטרם נמכרו) ליום 31.12.2021	עלות בפועל ליח"ד שנותרו במלאי (שטרם נמכרו) ליום 31.12.2021	יתרת עלויות צפויות 31.12.2021	סה"כ עלות צפויה	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו לפי תקופות				הכנסות צפויות מדירות במלאי שטרם נמכרו	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים גולמי צפויים לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	
											Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021					לאחר ה-31.12.21 ועד סמוך למועד הדוח
אור ים 2א	אור עקיבא	2017	6.19	8.21	100%	1	161	1,557	11	1,569	-	-	-	4	2	2,341	784	33%	43
חלומות חריש 4-5,8-11	חריש	2016	10.17	1.21	100%	9	127	10,658	54	10,712	5	10	8	7	9	15,602	4,943	32%	34,001
קרית ביאליק 1	קרית ביאליק	2015	8.17	1.21	50%	17	124	10,774	162	10,936	3	2	2	6	3	13,154	2,380	18%	13,895
אשקלון ברנע 22-23	אשקלון	1973	12.18	12.2	50%	1	124	399	0	399	-	-	-	14	5	822	423	51%	785
Time Tower	רמת גן	2007	3.14	7.17	100%	3	172	11,637	4	11,642	-	2	2	-	2	14,107	2,469	18%	20,841
סה"כ						31		35,025	232	35,258	8	14	12	21	31	46,026	11,000	24%	69,565

(1) מספר יחידות הדיור בפרויקט כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש כאלה, אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין.

ג.2. נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

שם מתחם	פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה ליום 31.12.2021 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות					מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	רבעון 1 לשנת 2022	רבעון 2 לשנת 2022	רבעון 3 לשנת 2022	רבעון 4 לשנת 2022	מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח		
אור ים 2א	-	-	12,786	13,069	-	14,538	
חלומות חריש 4-5,8-11	10,694	10,712	10,654	9,979	13,762	13,650	
קרית ביאליק 1	11,465	12,436	11,045	10,444	12,547	12,492	
אשקלון ברנע 22-23	-	-	11,095	11,241	-	13,320	
Time Tower	31,245	37,218	25,017	-	-	27,392	

ד. פרויקטים בתכנון

להלן יובאו פרטים בדבר פרויקטי נדל"ן יזמי בתכנון - קרי, פרויקט שביום 31.12.2021 בנייתו טרם החלה, ולהערכת הנהלת החברה הקמתו צפויה להתחיל עד תום שנת 2022.

מידע בדבר מועד תחילת בנייה מתוכנן, מועד סיום בנייה משוער בפרויקט, יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר, ושיעור רווח גולמי צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח, ובכלל כך תכניות, אישורים, הבנות מסחריות וכן מצב השוק למועד הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו או באופן שונה.

ד.1. נתונים כלליים על הפרויקטים

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים ליום 31.12.2021 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)														
שם הפרויקט - בית/מגרש (היכן שנדרש)	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלויות שהושקעו בפועל			מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט ⁽¹⁾				האם נחתמו הסכמי מכירה או שהוחל בשיווק משמעותי
			קרקע	אחרות	סה"כ					מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני - מתוכנן		
										יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	
אור יהודה- פארק איילון	אור יהודה	2020	252,887	54,405	307,292	12/22	12/25	כן	100%	600	104	600	104	0
בן שמן	לוד	2020	66,936	114,246	181,182	01/22	07/25	כן	100%	530	108	530	108	0
בת ים 49	בת ים	2018	26,206	2,625	28,831	12/22	12/25	כן	100%	65	117	65	117	0
הוד השרון- ציר החינוך- מרקמי	הוד השרון	2013	83,107	4,123	87,230	11/22	03/25	לא	100%	85	130	85	130	0
קרית ביאליק	קרית ביאליק	2015	13,795	12,709	26,504	05/22	10/24	כן	50%	57	114	57	114	0
גבעת זמר - מדורגים	חיפה	1964	4,250	4,190	8,440	10/22	12/24	כן	100%	69	110	69	110	0
צוקי השמורה 4	נתניה	1952	35,839	20,855	56,694	01/22	01/25	כן	100%	120	150	120	150	70
חדרה מגדלים - 30	חדרה	2010	-	6,643	6,643	06/22	05/25	כן	100%	84	110	84	110	0
חריש מגף בנין 1-3	חריש	2016	13,514	8,525	22,039	06/22	10/24	כן	100%	69	102	69	102	0
אמוראים סבוראים	תל אביב - יפו	ל.ר.	-	4,729	4,729	07/22	07/25	כן	75%	32	120	32	120	0
פרי מגדים	תל אביב - יפו	ל.ר.	10,075	8,146	18,221	05/2022	06/2026	כן	100%	109	92	109	92	48
ויצמן 55	תל אביב - יפו	ל.ר.	-	2,703	2,703	11/22	11/25	לא	100%	34	100	34	100	0
סה"כ			506,608	243,900	750,508					1,854				

⁽¹⁾ מספר יחידות הדיור בפרויקט כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שישנם כאלה, אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין.

(*) במהלך שנת 2021 חלו עיכובים במספר פרויקטים של הקבוצה, שנבעו מסיבות וגורמים שאינם תלויים בחברה, וכן משינויי תכנון.

ד.2. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בתכנון

להלן נתונים נוספים על פרויקטים בתכנון בהם נחתמו הסכמי מכירה או שהוחל בהם בשיווק משמעותי:

שם הפרויקט - בית/מגרש (היכן שנדרש)	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.21			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.21	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח		מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות			מקדמות שנתקבלו :(א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)								
צוקי השמורה 4	35,839	-	20,855	204,141	32,907	70	-	356,183	-	237,405	35,000	593,588	332,753	56%	
פרי מגדים	10,075	-	8,146	195,333	36,166	48	-	120,866	-	221,704	40,324	342,570	165,458	48%	

ה. עתודות קרקע

להלן יובאו פרטים בדבר קרקעות המוצגות כמלאי או כמלאי מקרקעין, לגביהן יש תוכנית בנין עיר מאושרת או שהתקבלה החלטה למתן תוקף לתוכנית גם אם עדיין טרם נרשמה בילקוט הפרסומים, שהקמת הפרויקטים עליהן טרם החלה (על אף שלגבי חלקן התקבל היתר בניה) וכן להערכת החברה הקמתן אינה צפויה להתחיל עד יום 31.12.2022¹⁰.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים												
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע עד ליום 31.12.2021			חלק החברה האפקטיבי (%)	סוג זכויות	זכויות בנייה				
			עלות קרקע	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021			מצב תכנוני נוכחי (לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש (לפי שימושים)		
								יח"ד (חלק החברה)	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע	סטטוס הליכי תכנון
רמת אפעל	רמת גן	1963	-	5,068	5,068	100%	חכירה עד שנת 2045	2,100	104	2,100	104	התוכנית מאושרת (בהחלטה של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה של מחוז תל אביב מיום 5 באוגוסט 2021). עיקר הוראות התוכנית כוללות שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית לייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות, לרבות דיוור מיוחד. ⁽¹⁾ הוגש ערר ע"י וועד השכונה שגובל בתוכנית. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.12.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-182505).
אח"י דקר	תל אביב - יפו	ל.ר.	-	610	610	100%	התחדשות עירונית (קרקע בבעלות פרטית)	580	90	580	90	חלקנו 50%. סה"כ בתוכנית 1159 יח"ד, מתוכן 451 קיימות. תוכנית מאושרת
נשר	נשר	2019	-	1,972	1,972	100%	עסקת קומבינציה על קרקע בבעלות פרטית	1,000	122	1,000	122	התוכנית מאושרת, עסקה משותפת.

¹⁰ למועד הדוח לא ניטלו עלויות מימון ישירות בגין הקרקעות המפורטות בטבלה ולא נרשמה בדוחות הכספיים ירידת ערך בגינם. בהתאם, הטבלה אינה כוללת נתונים בנוגע לעלויות מימון שהונו והפרשות לירידת ערך.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים												
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע עד ליום 31.12.2021			חלק החברה האפקטיבי (%)	סוג זכויות	זכויות בנייה				
			עלות קרקע	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021			מצב תכנוני נוכחי (לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש (לפי שימושים)		
								יח"ד (חלק החברה)	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע	סטטוס הליכי תכנון
בית הנערה	הוד השרון	2017	108,499	9,824	118,323	100%	בעלות	171	140	171	140	התוכנית מאושרת, טרם ניתן להנפיק היתרי בנייה עקב כך שטרם הונחו תשתיות ע"י העירייה.
גן העיר	באר שבע	1993	8,533	6,863	15,396	100%	חכירה עד שנת 2058	550	132	550	132	התוכנית מאושרת, טרם ניתן להנפיק היתרי בנייה עקב כך שטרם הונחו תשתיות ע"י העירייה.
גני יהודה	יהוד	1992	881	422	1,303	100%	הרשאה לתכנון לגביה התקיימו התנאים להתקשרות בהסכם פיתוח. עם שינוי יעוד הנכס וחתימה על הסכם פיתוח יוכרו לחברה זכויות חכירה של 40% (ובכפוף לתשלום תוכל החברה להשלים את החכירה ל-91%)	475	119	475	119	התוכנית מאושרת, טרם ניתן להנפיק היתרי בנייה עקב כך שטרם הונחו תשתיות ע"י העירייה.
נוף כרמל מערבי	חיפה	1994	-	4,613	4,613	100%	קרקע בבעלות פרטית	322	115	322	115	התוכנית מאושרת
נוריות 115 יח"ד	ראשון לציון	2021	11,349	15,020	26,369	100%	חכירה	115	131	115	131	מקדמים תכנון ורישוי.
פסגות ירושלים	ירושלים	1994	-	-	43,076	56%	בעלות (14 דונם) + חכירה (69 דונם) עד לשנת 2025 (קיימת אופציה להארכה בעוד 49 שנים)	175	100	311	100	התוכנית מאושרת
אילת	אילת	2004	-	112	112	100%	חכירה עד שנת 2056 ביחס ל-148 יח"ד ובעלות ביחס ל-65 יח"ד	213	35	213	35	התוכנית מאושרת
ביקור חולים	ירושלים	2017	45,111	1,086	46,197	50%	חכירה עד שנת 2063	106	74	212	74	תוכנית מאושרת, העירייה מקדמת תכנון עתידי
סה"כ			174,373	45,590	263,039			5,807		6,049		

* יודגש כי נתוני השטח מיוצגים בהתאם להערכת הקבוצה למועד הדוח, בהתחשב בסטטוס התכנוני הקיים (ואשר חלק מהנתונים מבוססים על הליך תכנון ראשוני). הערכות אלו עשויות להשתנות, אף מהותית, בין היתר כתלות בשינויים שיערכו על ידי ועדות התכנון עד למועד מתן היתר בניה.

⁽¹⁾ יצוין כי בהתאם לתוכנית ובנוסף לזכויות הבנייה ליחידות דיור, קיימות זכויות בנייה לכ-900 יחידות נוספות המיועדות לדיור מיוחד (דיור מוגן, דירות קטנות, מעונות סטודנטים ו/או דירות להשכרה), וכ-330,000 מ"ר ברוטו למסחר ותעסוקה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 8.8.2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-062401).

ו. פרויקטים אחרים - מותלים

להלן יפורטו קרקעות שאינן זמינות להוצאת היתר בניה, קרי פרויקטים אשר תחילת ביצועם מותנית בתנאים שטרם התקיימו, כאשר הביצוע של רובם מותנה בביצוע שינויים תכנוניים משמעותיים כגון אישור תב"ע מפורטת או שינוי ייעוד וכיו"ב וכן בהליכים משפטיים, אשר אין ודאות בהתממשותם. הטבלה אינה כוללת נתונים אודות פרויקטי התחדשות עירונית (לפרטים אודות פרויקטים כאמור ראו טבלה ז להלן).

פרויקטים מותלים									
מיקום	מועד הרכישה	עלויות עד ליום 31.12.2021			חלק החברה	מספר יח"ד חלק החברה ⁽¹⁾	סוג זכויות	זכויות בנייה	
		עלות מקורית	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021				מצב תכנוני	הערות
חברות מאוחדות									
כפר יונה (הדרי השרון)	2019	-	2,850	2,850	100%	2,500	עסקת קומבינציה על קרקע בבעלות פרטית	תכנית מפורטת מקודמת מול ועדה מקומית, טרם הועברה לאישור הועדה המחוזית	עסקת קומבינציה לפיה התמורות יקבעו על פי שמאות במועד אישור התב"ע ולא פחות מ- 30% לבעל הקרקע בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים במסגרת ההסכם. במסגרת התכנית זכויות נוספות למסחר, תעסוקה ודיור מיוחד
ת"א תחנה ישנה (מתחם השומרון)	2015	216,759	35,835	252,594	100%	446	עסקת קומבינציה בקרקע בבעלות פרטית	החלטה להפקדה ב-3 תכניות איחוד וחלוקה	החברה מחזיקה ביחד עם שותף כ-900 יח"ד
נת/542 1	2019	-	2,109	2,109	100%	572	עסקת קומבינציה בקרקע בבעלות פרטית	לאחר החלטה להפקדה בוועדה המחוזית	עסקת קומבינציה עם מרבית בעלי הקרקע בתחום התכנית
נת/542 4	2019	-	1,440	1,440	100%	540	עסקת קומבינציה בקרקע בבעלות פרטית	התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ועמדה בתנאי סף	עסקת קומבינציה עם מרבית בעלי הקרקע בתחום התכנית
נת/542 3	2019	-	1,791	1,791	100%	720	עסקת קומבינציה בקרקע בבעלות פרטית	התכנית נמצאת לפני הפקדה	עסקת קומבינציה עם מרבית בעלי הקרקע בתחום התכנית
חדרה- חפציבא	1957	5,792	8,091	13,883	100%	1,929	בעלות בגין 23 דונם. הרשאה לתכנון בגין 575 דונם, באופן שאם יושלם הליך התכנון ותנאי ההרשאה, תהיה זכאית החברה לחכירה (בשיעור של 55% ותשלום את החכירה (כנגד תשלום) ל-91%	התכנית נמצאת לפני הפקדה	קיימות זכויות בניה נוספות ביעוד לתעסוקה, מסחר ודיור מוגן.
חדרה 1200 א	2018	4,854	448	5,302	100%	903	עסקת קומבינציה בקרקע בבעלות פרטית	התכנית עברה דיון להפקדה בתנאים בוועדה מחוזית. טרם הופקדה בפועל	עסקת קומבינציה בעין קיימות זכויות נוספות לתעסוקה ומסחר. שיעור הקומבינציה כ-20% לבעלי הקרקע
תל אביב מכבי	2004	32,230	1,864	34,094	100%	433	אופציה לעסקת קומבינציה ואופציה לרכוש עד 20% מהקרקע	תוכניות איחוד וחלוקה הופקדו ולאחר שמיעת התנגדויות – טרם התקבלו החלטות בהתנגדויות	לקבוצה אופציה לרכוש עד 20% מהקרקע (כ-15 דונם). בנוסף, לקבוצה אופציה במסגרת עסקת קומבינציה לפי אחוזי קומבינציה של 61% לחברה ו-39% לבעלים, ביחס לחלק שלא נרכש על ידי הקבוצה כאמור. האופציה לרכוש 20% משטח מהקרקע כאמור הינה אופציה לרכישה במזומן. לפי

פרויקטים מותלים									
מיקום	מועד הרכישה	עלויות עד ליום 31.12.2021			חלק החברה	מספר יח"ד חלק החברה (1)	סוג זכויות	זכויות בנייה	
		עלויות מקוריות	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021				מצב תכנוני	הערות
									מחיר לדונם כפי שנקבע בהסכם בשנת 2004. למועד הדוח הודיעה הקבוצה לבעלי הקרקע על דרישה למימוש אופציה לרכישת 15 דונם. במידה והאופציה תמומש החברה מעריכה שכ- 20% מכמות יח"ד תהיינה בבעלותה והשאר יותרו בעסקת הקומבינציה. קיימת התנגדות מטעם בעלי הקרקע לזכאות למימוש האופציה וכן לשיעור הקומבינציה.
קרית אתא	1993	9,837	6,898	16,735	100%	984	בעלות	--	מקודמת חלופה תכנונית חדשה בתיאום עם העירייה התוכנית בדיונים בעיריית ירושלים. טרם דיון בוועדה המקומית ובמחוזית
ירושלים טיילור	1998	16,848	4,231	21,079	100%	500	חכירה עד שנת 2061 ואורכות להסכם יהיו בהתאם להחלטת רמ"י	--	התוכנית בדיונים בעיריית ירושלים. טרם דיון בוועדה המקומית ובמחוזית
תל אהרון חיפה	1962	4,259	2,933	7,192	100%	230	בעלות	--	התוכנית בדיונים בעיריית חיפה, טרם דיון בוועדות המקומית ובמחוזית
ת"א-דובנוב	1979	231	10,468	10,699	100%	29	חוזה פיתוח		לחברה הסכם פיתוח עם רמ"י אשר בכפוף לעמידה בתנאיו תהיה זכאית החברה להתקשר עם המינהל רמ"י בחוזה חכירה. המועדים להשלמת הבניה על פי הסכם הפיתוח חלפו וזוה שנים ממושכות פועלת החברה לקידום הליכי תכנון ורישוי במקרקעין, במקביל לקידום הליכי מול רמ"י להסדרת ההסכם מולם. ביום 22.4.2020 הודיעה הנהלת רמ"י לחברה כי התקבלה על ידה החלטה, לפיה בעקבות הפרה יסודית מתמשכת (לטענת רמ"י) של הסכם הפיתוח על ידי החברה, הנהלת הרשות מנחה את המרחב לקיים שימוע לחברה בטרם תתקבל החלטה על ביטול ההסכם. השימוע התקיים בחודש אוגוסט 2020, אך נכון למועד זה טרם התקבלה החלטת רמ"י בעניין.
תבואות הארץ תל אביב	2018	92,220	20,263	112,483	100%	90	בעלות		התכנית נמצאת בדיונים בוועדת ערר לאור השגה שהוגשה על החלטת הוועדה המקומית.
נווה תמרים	2015	19,080	1,369	20,449	100%	330	חכירה עד שנת 2064 (עם אופציה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים)		הקמת ישוב חדש בשטח מועצה אזורית רמת נגב

פרויקטים מותלים									
מיקום	מועד הרכישה	עלויות עד ליום 31.12.2021			חלק החברה	מספר יח"ד חלק החברה ⁽¹⁾	סוג זכויות	זכויות בנייה	
		עלות מקורית	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021				מצב תכנוני	הערות
							נוספות)	בהליכי תיאום אל מול הועדה המחוזית	
נווה שאנן	1961	2,302	131	2,433	100%	400	בעלות	-- למועד הדוח התכנית לא מקודמת בעיריית חיפה	
קריית יערים		-	-	-	100%	26	בעלות	-- תכנית בהכנה טרם דיון בוועדה המקומית	
אחרים						9			
סה"כ		404,412	100,721	505,133		10,641			

⁽¹⁾ מספר יח"ד הוא מידע צופה פני עתיד המבוסס בין היתר על הערכות החברה הנשענות על תכניות בנין עיר בתוקף, על תכניות הקבוצה ועל ניסיונה, והוא עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם תלויים בחברה.

^(*) הקרקעות "חדרה-חפציבה", רמת אפעל, תחנה ישנה בתל אביב, נשר, כפר יונה, דובנוב תל אביב ומכבי תל אביב, הינן קרקעות הכוללת זכויות בנייה למגורים ושלא למגורים. בטבלה כלולה התייחסות ליח"ד דיור למגורים בלבד. לפרטים נוספים אודות זכויות שלא למגורים ראו סעיף 7.3.1 לדוח (המתייחס לפעילות הנכסים המניבים).

ז. פרויקטים להתחדשות עירונית

בשנים האחרונות, הקבוצה הגבירה את פעילותה בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (פרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38). ככלל, פעילות הקבוצה מתבצעת באופן בו הקבוצה מתקשרת ישירות עם בעלי דירות פרטיים או באמצעות התקשרות עם צד שלישי שהתחיל בייזום הפרויקט (כגון מו"מ והחתמות של בעלי דירות על הסכמתם לביצוע הפרויקט) לצורך העברת התכנון והקמת הפרויקט לידי הקבוצה. למועד הדוח, מתוכננים תשעה פרויקטים בהם צפויה הקמה של כ- 1105 יח"ד (חלק החברה), אשר עבורם כבר הושגו חתימות של לפחות 80% מבעלי הדירות¹¹. הקבוצה פעילה בפרויקטים נוספים בהם טרם הושגו אישורים של 80% מבעלי הדירות. בעניין זה, תשומת הלב לסעיף 7.1.17.1.2 לעיל לעניין השינויים שחלו בעקבות חוק ההסדרים. יצוין כי פרויקטים להתחדשות עירונית מותנים, בין היתר, בהסכמת הדיירים, ולכן קיימת אי ודאות גדולה לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבניה ואין ודאות שפרויקטים אלו יבשילו לכדי בניה בפועל.

פרויקטים להתחדשות עירונית - נתונים כלליים ⁽¹⁾									
שם הפרויקט	חלק החברה	עלות (באלפי ש"ח)	יח"ד בפרויקט		יתרת יח"ד (חלק החברה)	חתימות שהתקבלו (הסכמת בעלי דירות)		משך זמן צפוי להיתר (חודשים) ⁽²⁾	מצבו התכנוני של הפרויקט
			מבוקשות	קיימות		סה"כ	שיעור הסכמה (%)		
שז"ר אור עקיבא	50%	3,468	1,750	354	698	283	80%	36	פינוי בינוי - תכנית מתארית מאושרת ותכנית בסמכות מקומית בהכנה
בית צורי 22-24	75%	869	132	64	51	58	90%	30	תמ"א 38 - פתיחת בקשה להיתר
יהודה הנשיא תל אביב	44%	1,003	195	80	51	74	92%	36	פינוי בינוי - מסלול תב"ע ממתין להחלטה בוועדת ערר
איינשטיין	75%	678	67	24	32	23	96%	30	תמ"א 38 - פתיחת בקשה להיתר
אמוראים סבוראים	75%	4,729	70	28	32	28	100%	6	תמ"א 38 - לאחר ועדה, לקראת קבלת היתר, בשלב חישוב אגרות
דרך השלום	50%	1,106	192	84	54	80	95%	12	תמ"א 38 - לאחר ועדה, לקראת היתר
נחל עוז	50%	565	116	48	34	39	81%	18	תמ"א 38 - פתיחת בקשה להיתר
קהילת פאדובה	50%	3,612	282	128	77	115	90%	18	תמ"א 38 - לאחר ועדה לקראת היתר
מחרוזת 35-41	50%	110	148	64	42	51	80%	24	תמ"א 38 - פתיחת בקשה להיתר
סה"כ		18,843	3,008	897	1,105	772			

¹¹ בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (חוק "הדייר הסרבן"), כאשר ישנו שיעור חתימות בשיעור של הרוב המיוחס הקבוע בחוק מתוך בעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי לביצוע עסקת פינוי בינוי, ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מקבץ מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה, רשאי בית המשפט, בכפוף לתנאים מסוימים הנקובים בחוק: (1) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בניזקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה; או (2) לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב. יצוין, כי נכון למועד הדוח, הרוב המיוחס עמד על כ- 80% מבעלי הדירות ולפיכך, הקבוצה ראתה בהשגת שיעור הסכמה של 80% מבעלי הדירות כאמור כנקודת ציון בהערכותיה להיתכנות ביצוע הפרויקט. כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל, החל מיום 1.1.2022 הופחת הרוב המיוחס הקבוע בדיון לכשני שלישים (67%) בלבד.

- (1) נתונים המתייחסים לפרויקטים ששיעור ההסכמה של בעלי דירות לביצוע הפרויקט הגיע ל-80% או יותר. על מנת להתחיל בהקמה יש לקבל אישור של כל בעלי הדירות באותו פרויקט. ראו לעניין זה הערת שוליים 11. המועד לקבלת כל האישורים, ככל שיינתנו, אינו ידוע ויכול שאלו יתקבלו רק לאחר נקיטת צעדים משפטיים כנגד בעלי הדירות המסרבים לביצוע הפרויקט.
- (2) נתונים בדבר משך הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה הינם מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות הקבוצה נתונים המצויים בידי החברה סמוך למועד פרסום הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים שונים, לרבות אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו.
- (3) במאזן החברה רשומה השקעה נוספת בסך של 9,670 אלפי ש"ח בגין פרויקטים של התחדשות עירונית שטרם הגיעו ל- 80% חתימות של בעלי הדירות.
- (4) פרויקטים אלו נמצאים גם ברשימת הפרויקטים בתכנון לאור הסטטוס התכנוני והצפי לתחילת הקמה במהלך שנת 2022.

ח. פרויקטים שנסייתו ומכירתם הושלמה במהלך שנת 2021

להלן יובאו פרטים בדבר פרויקטים שהנסייתו ומכירתם הושלמה במהלך שנת 2021.

פרויקטים שהנסייתו ומכירתם הושלמה במהלך שנת 2021 - נתונים כלליים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)																
שם - בית ומגרש	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד בפרויקט	מ"ר ממוצע ליחידה	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
								2021	מצטבר מתחילת הפרויקט	2021	מצטבר מתחילת הפרויקט	2021	מצטבר מתחילת הפרויקט	2021	מצטבר מתחילת הפרויקט	2021
צוקי השמורה 3	נתניה	1952	דצמ-15	פבר-19	100%	96	153	82,526	380,760	35,558	182,804	46,967	197,956	57%	52%	27,467
חריש אבני חן 1-2	חריש	2016	אוג-18	פבר-21	100%	36	123	24,476	39,524	18,530	30,189	5,946	9,335	24%	24%	9,846
חריש אבני חן 3-4	חריש	2016	אוג-18	יונ-20	100%	36	123	14,686	38,468	11,393	29,861	3,292	8,607	22%	22%	9,744
אור ים 2ב	אור עקיבא	2017	יונ-19	אוג-21	100%	177	106	33,268	226,914	27,884	197,787	5,384	29,127	16%	13%	12,592
אור ים ד	אור עקיבא	2017	יונ-19	אוג-21	100%	72	113	29,579	97,540	18,934	74,492	10,645	23,049	36%	24%	13,423
נחלת יהודה 1-5	יהודה לציון	2016	נוב-17	דצמ-19	100%	208	102	22,335	437,696	16,648	339,132	5,687	98,564	25%	23%	22,320
חדרה 1200	חדרה	2010	ינו-16	אפר-21	100%	168	108	138,287	211,493	99,083	155,382	39,204	56,111	28%	27%	12,704
חדרה 26-27	חדרה	2010	יול-17	ינו-19	100%	168	108	25,815	217,459	18,586	156,136	7,229	61,323	28%	28%	12,111
חדרה 28-29	חדרה	1994	ינו-17	ינו-20	100%	212	130	152,849	478,140	95,809	303,511	57,040	174,629	37%	37%	17,945
גבעת שמואל 8-9	גבעת שמואל															
סה"כ						1,173		523,821	2,127,994	342,425	1,469,293	181,396	658,701	35%	31%	

ט. מידע על אשראי לליווי פרויקטים בביצוע

שם פרויקט ומיקום, חלק התאגיד (כאשר אינו 100%)	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	מידע על אשראי לליווי הפרויקט (כאשר קיים לפרויקט ליווי)								קבלן ביצוע (לפרויקט הנמצא בהקמה)		
			תקרת אשראי ערבויות (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	סה"כ מסגרת אשראי (באלפי ש"ח)	Non-Recourse (כן/לא)	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן וסמוך למועד הדוח (כן/לא)	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי (כן/לא)	הצמדת תמורה (לא צמוד/מדד כלשהו/אחר)
אור ים 2ד	450,000	ל.ר.	225,000	158,500	225,000	לא	מסגרת אשראי כספי לא מנוצלת	לא	כן	כן	פאושלי	כן	תשומות בנייה
נתניה 1010	224,450	-	194,450	165,950	30,000	לא	מסגרת אשראי כספי לא מנוצלת	לא	כן	לא	פאושלי	כן	תשומות בנייה
נוריות 155 יח"ד	392,813	ל.ר.	310,313	306,313	82,500	לא	מסגרת אשראי כספי לא מנוצלת	לא	כן	לא	פאושלי	כן	תשומות בנייה
סמאטס	550,000	-	496,000	184,736	54,000	לא	מסגרת אשראי כספי לא מנוצלת	לא	כן	לא	פאושלי	כן	תשומות בנייה
הוד השרון 1006 (ציר החינוך)	277,567	ל.ר.	220,000	77,331	57,567	לא	מסגרת אשראי כספי לא מנוצלת	לא	כן	לא	פאושלי	כן	תשומות בנייה

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר - ביחס לשינויים במחיר המכירה פרויקטים בהקמה באלפי ש"ח					
שם - בית ומגרש	השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
גבעת זמר	2,721	(1,361)	16,376	1,361	(2,721)
חריש אבני חן ב.7-8	6,211	(3,105)	22,425	3,105	(6,211)
חריש אבני חן ב.5-6	110	(55)	1,926	55	(110)
אור ים 2ד	9,819	(4,910)	52,323	4,910	(9,819)
נתניה 1010	9,527	(4,764)	30,855	4,764	(9,527)
נוריות 155 יח"ד	24,296	(12,148)	94,287	12,148	(24,296)
חלומות חדרה ב.25	6,288	(3,144)	41,844	3,144	(6,288)
חלומות חדרה ב.8	3,001	(1,501)	23,396	1,501	(3,001)
גבעת זמר מדורגים א	15,195	(7,597)	68,016	7,597	(15,195)
סמאטס	3,948	(1,974)	56,582	1,974	(3,948)
גבעת שמואל בית 12	8,471	(4,236)	9,136	4,236	(8,471)
הוד השרון 1006 (ציר החינוך)	284	(142)	31,378	142	(284)
חלומות ברנע הירוקה ב.24-26	3,638	(1,819)	23,882	1,819	(3,638)
סה"כ	93,509	(46,755)	472,427	46,755	(93,509)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר - ביחס לשינויים בתשומות הבנייה פרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)					
שם - בית ומגרש	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
גבעת זמר	1,326	(663)	16,376	663	(1,326)
חריש אבני חן ב.7-8	2,915	(1,458)	22,425	1,458	(2,915)
חריש אבני חן ב.5-6	471	(236)	1,926	236	(471)
אור ים 2ד	8,772	(4,386)	52,323	4,386	(8,772)
נתניה 1010	11,769	(5,885)	30,855	5,885	(11,769)
נוריות 155 יח"ד	14,068	(7,034)	94,287	7,034	(14,068)
חלומות חדרה ב.25	6,931	(3,465)	41,844	3,465	(6,931)
חלומות חדרה ב.8	2,555	(1,277)	23,396	1,277	(2,555)
גבעת זמר מדורגים א	7,147	(3,574)	68,016	3,574	(7,147)
סמאטס	5,264	(2,632)	56,582	2,632	(5,264)
גבעת שמואל בית 12	10,522	(5,261)	9,136	5,261	(10,522)
הוד השרון 1006 (ציר החינוך)	7,703	(3,852)	31,378	3,852	(7,703)
חלומות ברנע הירוקה ב.24-26	973	(487)	23,882	487	(973)
סה"כ	80,418	(40,209)	472,427	40,209	(80,418)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר - ביחס לשינויים במחיר המכירה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה באלפי ש"ח					
שם - בית ומגרש	השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
אור ים א2	234	117	784	(117)	(234)
חלומות חריש 4-5,8-11	1,560	780	4,943	(780)	(1,560)
קרית ביאליק 1	1,315	658	2,380	(658)	(1,315)
אשקלון ברנע 22-23	82	41	423	(41)	(82)
Time Tower	1,411	705	2,469	(705)	(1,411)
סה"כ	1,411	705	2,469	(705)	(1,411)

7.3.1 פעילות הנכסים המניבים

תמצית תוצאות תחום הפעילות¹²

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי ש"ח			
99,292	81,537	109,250	סך הכנסות הפעילות (במאוחד וחלק החברה) (*)
-	-	-	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד וחלק החברה) (**)
55,355	39,295	60,764	רווח גולמי המיוחס לפעילות (מאוחד וחלק החברה)
43,018	39,408	72,230	סה"כ NOI (מאוחד וחלק החברה) (***)
3,582	3,163	4,054	NOI מנכסים זהים (מאוחד וחלק החברה)
7,438	5,966	6,695	NOI מנכסים זהים וסה"כ NOI בחברות כלולות (חלק החברה)

(*) הכנסות הפעילות כוללות הכנסות משכר דירה, הכנסות מדמי ניהול וכן הכנסות שמקורן ממכירת נכסים מניבים וקרקעות.

(**) החברה אינה מבצעת שערור לנכסים בתחום פעילות זה. ראו באור 3.1. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

(***) לא כולל NOI של פרויקט מעונות הסטודנטים, אשר תוצאותיו נכללים בפרק הזכיינות וכן לא כולל את תוצאות ריקטק.

א. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

א.1. נכסים מניבים פעילים - הנתונים שלהלן מתייחסים לנכסים מניבים, לא כולל נכסים בהקמה (ראו טבלה א.2. להלן), קרקעות (ראו טבלה א.3. להלן) ונכסים שנמכרו במהלך שנת החשבון (ראו טבלה בסעיף א.6. לדוח).

¹² תקבולי השכירות נגבים באופן שוטף לאורך תקופת השכירות. יצוין, שהקבוצה נוהגת להעניק הנחות בשכר הדירה (לעומת ההסכם החוזי) לשוכרים מתקשים, בהתאם להחלטת הקבוצה. הקבוצה נוהגת לקבל ערבויות או המחאות ביטחון מהשוכרים להבטחת תשלום שכ"ד.

א.1.1. נכסים מניבים (מצרפי)

נכסים מניבים פעילים (מצרפי)								
ליום 31.12.2019		ליום 31.12.2020			ליום 31.12.2021			
	חברות מאוחדות ועסקאות משותפות (חלק החברה)							
מסחר	משרדים	מסחר	משרדים	מגורים	מסחר	משרדים	מגורים	שימוש
41,090	5,617	43,144	5,617	34,005	43,144	5,617	39,787	שטח (במ"ר) ⁽¹⁾
⁽¹⁾ 907,649	60,800	874,048	63,000	652,787	961,797	66,500	783,341	שווי הוגן (באלפי ש"ח) ⁽²⁾
545,510	33,707	532,771	32,812	440,695	533,040	34,033	497,291	עלות (באלפי ש"ח)
42,798	220	28,121	1,340	9,947	47,472	3,876	20,882	NOI (רווח תפעולי נקי) (באלפי ש"ח) ⁽³⁾
-	-	-	-	-	-	-	-	רווחי או הפסדי שיערוך דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
994	-	739	203	379	1,180	591	630	שיעורי תפוסה ממוצעים בסוף שנה (באחוזים)
84%	-	85%	70%	96%	90%	72%	100%	מספר הנכסים המניבים
4	1	4	1	3	4	1	3	שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) (באחוזים)
4.4%	-	3.2%	2.1%	1.5%	4.9%	5.8%	2.7%	פרטים בדבר שוכרים עיקריים ⁽⁴⁾
--								
חברות / שותפויות רשומות כלולות בשליטה משותפת (חלק החברה)								
מסחר	משרדים	מסחר	משרדים	מגורים	מסחר	משרדים	מגורים	שימוש
14,886	-	14,886	-	-	14,886	-	-	שטח (במ"ר) ⁽¹⁾
102,184	-	102,419	-	-	116,483	-	-	שווי הוגן (באלפי ש"ח) ⁽²⁾
28,701	-	26,404	-	-	24,322	-	-	עלות (באלפי ש"ח)
7,438	-	5,966	-	-	6,695	-	-	NOI (רווח תפעולי נקי) (באלפי ש"ח) ⁽³⁾
-	-	-	-	-	-	-	-	רווחי או הפסדי שיערוך דמי שכירות שנתיים
602	-	493	-	-	524	-	-	

נכסים מניבים פעילים (מצרפי)								
ליום 31.12.2019		ליום 31.12.2020			ליום 31.12.2021			
								ממוצעים למ"ר (בש"ח)
93%	-	90%	-	-	90%	-	-	שיעורי תפוסה ממוצעים (באחוזים)
2	-	2	-	-	2	-	-	מספר הנכסים המניבים
7%	-	5.8%	-	-	5.7%	-	-	שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) (באחוזים)
-								פרטים בדבר שוכרים עיקריים ⁽⁴⁾

(1) תחילת הפעלת הרחבת שטחי המשרדים בקניון עיר ימים הינה ברבעון השלישי של שנת 2019.

(2) השווי ההוגן אינו כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות.

(3) נתוני ה-NOI אינם כוללים הכנסות מדמי ניהול וכן כוללים הפחתת שיפורים במושכר שהסתכמו לשנת 2020 בסך של כ- 6,548 אלפי ש"ח, ולשנת 2021 בסך של כ- 4,998 אלפי ש"ח.

(4) משמע שההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מהכנסות החברה במאוחד.

א.1.2. נכסים מניבים פעילים - חלוקה לפי נכסים

נכסים מניבים פעילים (חלוקה לפי נכסים) - ליום 31.12.2021													
שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בנכס	שנת הפעלה	עלות (אלפי ש"ח)	שטח להשכרה (מ"ר) (חלק החברה) ⁽¹⁾	שיעור התפוסה לסוף שנה	הכנסות שכ"ד	שכ"ד ממוצע למ"ר (מושכר)	שכ"ד ממוצע למ"ר	הוצאות תפעול	NOI לשנת 2021	שווי הוגן	שיעור תשואה
חברות מאוחדות													
קניון עיר ימים	נתניה-עיר ימים	50%	2011	252,939	15,417	97%	32,828	2,198	2,129	(660)	33,434	620,330	5.4%
קניון שער הצפון	קרית אתא	50%	2014	173,198	14,704	80%	8,328	704	556	2,410	5,918	176,000	3.4%
דיזין פלוס	באר שבע	50%	2010	55,971	8,506	92%	4,545	582	534	491	4,054	89,867	4.5%
מרכז מסחרי חדרה	חדרה	100%	2019	50,932	4,517	91%	5,194	1,261	1,150	1,128	4,066	75,600	5.4%
קניון עיר ימים משרדים	נתניה עיר ימים	50%	2019	34,033	5,617	72%	3,317	816	591	(559)	3,876	66,500	5.8%
ארנונה ⁽²⁾⁽³⁾	ירושלים	100%	2020	412,650	29,151	100%	22,750	780	780	4,089	18,661	698,700	2.7%
חריש ⁽⁴⁾	חריש	100%	2020	51,998	4,854	100%	1,601	330	330	98	1,503	51,988	2.9%
קריית ביאליק	קריית ביאליק	100%	2021	32,643	5,782	100%	718	124	124	-	718	32,643	2.2%
סה"כ				1,064,364	88,548	93%	79,281	6,796	6,205	7,051	72,230	1,811,638	4%
חברות / שותפויות רשומות כלולות בשליטה משותפת (חלק החברה)													
קניון באר שבע	קניון באר שבע	50%	2003	7,589	3,670	77%	2,734	966	745	816	1,918	52,303	3.7%
געש	געש	50%	2000	16,733	11,216	95%	5,071	477	452	294	4,777	64,180	7.4%
סה"כ				24,322	14,886	90%	7,805	579	524	1,110	6,695	116,483	5.7%

⁽¹⁾ הנתונים חושבו בהתאם למועדים בהם שטחים להשכרה השתנו במהלך שנת 2019, לפי העניין.

- (2) יצוין כי חלק הקבוצה בתוצאות העסקיות של פרויקט ארנונה ירושלים, נכלל בשנת 2019 מחציתו בתחום הזכיינות ומחציתו בתחום יזמות נדל"ן בישראל, והחל משנת 2020 נכלל בשלמותו בתחום יזמות נדל"ן בישראל.
- (3) פרויקט ארנונה ירושלים הינו פרויקט להשכרה ארוכת טווח בשכונת ארנונה בירושלים. בחודש ספטמבר 2016 נחתם הסכם זיכיון עם חברת "דירה להשכיר" להקמת פרויקט של 333 יחידות דיור המיועדות לשכירות ארוכת טווח וכן שטח מסחרי של כ- 500 מ"ר. תקבולי הקבוצה הינם מתשלומי השכירות של הדיירים, כאשר 25% מיחידות הדיור מושכרות בשכר דירה מפקח לדיירים זכאים ויתר יחידות הדיור מושכרות במחירי השוק החופשי. תקופת ההקמה הסתיימה באפריל 2020, כאשר בתום תקופת ההקמה החלה תקופת ההשכרה למשך של 20 שנים ביחס ליחידות הדיור ואילו שטחי המסחר ניתנים להשכרה או למכירה בהתאם להחלטת הקבוצה. לאחר תקופת ההשכרה רשאית החברה למכור את הדירות במכירה רגילה. למועד הדוח העמידה הקבוצה ערבויות בסך של כ-3 מיליון ש"ח לכל תקופת ההפעלה.
- (4) לאור האטה במכירות בפרויקט חלומות חריש ב. 6 ו-7, מלוא יח"ד בפרויקט (48 יח"ד בשטח 4,844 מ"ר) לא הועמדו למכירה בשלב זה, ומיועדות להשכרה למגורים במסגרת הטבות מס על פי החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 עד להחלטה על מכירתן. יצוין כי חלק הקבוצה בתוצאות העסקיות של פרויקט חלומות חריש, נכלל בשנת 2019 ביזמות נדל"ן בישראל, והחל משנת 2020 נכלל בנדל"ן להשקעה בישראל.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (כולל שכ"ד ודמי ניהול)

תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
	הכנסות מרכיבים קבועים (ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (במ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (במ"ר)
רבעון 1 2022	23,858	46	13,983	24,628	22	2,756
רבעון 2 2022	22,290	26	3,769	24,568	7	1,242
רבעון 3 2022	21,973	52	6,156	24,610	4	292
רבעון 4 2022	20,970	62	23,892	24,418	34	20,294
סה"כ 2022	89,091	186	47,800	98,225	67	24,584
שנת 2023	72,624	161	30,786	95,708	50	8,315
שנת 2024	47,923	79	24,204	85,219	71	9,235
שנת 2025	23,158	245	26,718	80,249	36	3,634
שנת 2026 ואילך	63,058	85	51,106	470,305	555	134,632
סה"כ	295,855	756	180,613	829,705	779	180,400

הנתונים הכלולים בסעיף זה כוללים מידע צופה פני עתיד המבוסס בין היתר על הערכות החברה וניסיון העבר. ההכנסות בפועל עלולות להיות שונות מאלו המתוארות לעיל בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, וביניהם ביטול הסכמי שכירות על ידי השוכרים, אי עמידה בביצוע תשלומים על דם כתוצאה מכניסתם לקשיים כלכליים או מכירת הנכס על ידי החברה.

שוכרים עיקריים (מצרפי)

למועד הדוח, אין לקבוצה בנכסים השונים שוכר עיקרי (קרי, שוכר אשר ההכנסה ממנו מהווה 10% או יותר מהכנסות החברה המאוחדות לשנת 2021).

תלות בשוכרים מענף ספציפי (מצרפי)

בשל היקפן של ההכנסות מהשכרת נכסים ביחס לפעילות הקבוצה, למועד הדוח, לא קיימת לקבוצה תלות בשוכרים המשתייכים לענף מסוים שאובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

2. נכסים בהקמה (מצרפי)

2.2. (1) נכסים בהקמה (מצרפי)

נכסים בהקמה (מצרפי)			
שנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
141	2 ¹³	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
מוחזק 50% על ידי שיכון ובינוי נדל"ן ו-50% על ידי החברה	נכס אחד - 100% נכס שני - 50%	100%	חלק החברה
14,576	10,520	7,253	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (אלפי מ"ר), חלק החברה
29,151 מ"ר 333 יח"ד + 456 מ"ר למסחר	10,520 מ"ר 185 יח"ד + 362 מ"ר למסחר	135 יח"ד + 362 מ"ר למסחר	סה"כ זכויות בניה, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר שטח עיקרי), כולל חלק שותפים
92,724	19,306	52,246	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד, באלפי ש"ח), חלק החברה
185,634	59,751	86,023	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד, באלפי ש"ח), חלק החברה
12,236	44,791	-	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד, באלפי ש"ח), חלק החברה
12,236	81,111	22,348	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה, באלפי ש"ח), חלק החברה
13,468	1,960 מ"ר	-	השטח הנבנה לגבי נחתמו חוץ שכירות (מ"ר)
9,732	957	-	הכנסה שנתית צפויה מפריקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן, באלפי ש"ח), חלק החברה

2.2. (2) נכסים בהקמה - בחלוקה לפי נכסים

נכסים בהקמה ליום 31.12.2021 (בחלוקה לפי נכסים)									
שם הפרויקט	מיקום	ייעוד	זכויות בניה (חלק החברה במ"ר)	חלק החברה (%)	שיטת הצגה בדוח	עלויות בספרים ליום 31.12.2021	סה"כ עלויות צפויות להשלמה (חלק החברה)	שלב בניה/סטטוס תכנוני	מועד סיום צפוי
הנמל חיפה	חיפה	השכרה ארוכת טווח למגורים	7,253	100%	עלות	86,023	22,348	בהקמה	יוני-22

לפרטים בדבר הנכסים ראו הטבלה בסעיף 2.7.3.1.א.2 (2) להלן.
 קרקע שנרכשה במכרז שהוציאה חברה ממשלתית (דירה להשכיר) הכולל 333 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.
 לפרטים ראו טבלה 2.7.3.1.א.2 (2) לעיל ביחס לנכסים במניבים פעילות.

13

14

א.3. קרקעות (מצרפי)

א.3.1 קרקעות ללא תב"ע (מצרפי)

קרקעות ללא תב"ע (מצרפי) ⁽¹⁾			
שנה שהסתיימה ביום ⁽¹⁾			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
187,876	197,051	188,003	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח) כמפורט בסעיף א.3.3 (להלן)
796	884	581	מסחר/משרדים
58	45	15	דיור מוגן ודיור מיוחד
30	-	-	תעשייה
			סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) חלק החברה

⁽¹⁾ על חלק מהקרקעות ישנם נכסים זמניים שהניבו NOI בסך של 2,241 אלפי ש"ח בשנת 2019, 2,021 אלפי ש"ח בשנת 2020 ו- 3,229 אלפי ש"ח בשנת 2021.

נתונים בדבר זכויות בניה בקרקעות ללא תב"ע הינם מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה סמוך למועד פרסום הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים שונים, לרבות אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו.

א.3.2 קרקעות עם תב"ע (מצרפי)

קרקעות עם תב"ע (מצרפי) ⁽¹⁾			
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
248,907	591,971	906,805	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח) כמפורט בסעיף א.3.4 (להלן)
249	269	568	מסחר/משרדים ⁽²⁾
40	40	57	דיור מוגן
3	35	88	אחר
			סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) חלק החברה

⁽¹⁾ הנתונים המוצגים בטבלה כוללים גם זכויות בניה לפי תכניות שאושרו למתן תוקף אך טרם פורסמו ברשומות. על חלק מהקרקעות ישנם נכסים זמניים שהניבו NOI בסך של 3,875 אלפי ש"ח בשנת 2019, 3,902 אלפי ש"ח בשנת 2020 ו- 4,005 אלפי ש"ח בשנת 2021.

⁽²⁾ כולל יתרת זכויות בנייה לא מנוצלות בנכסים פעילים.

א.3. (3) קרקעות ללא תב"ע (בחלוקה לפי קרקעות)

קרקעות ללא תב"ע (בחלוקה לפי קרקעות)									
מיקום	מהות הזכויות	מועד רכישת הזכויות	חלק החברה (%)	עלויות בספרים ליום 31.12.2021	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - מסחר/משרדים	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - תעשייה	סטטוס תכנוני	הערות	
חדרה אגרוזבנק	בעלות	2012	100%	5,612	50,000		בגיבוש חלופות ביחד עם העירייה	חלק מתוכנית גדולה מתחם 27 שמקדמת עיריית חדרה	
זיכרון יעקב (אבן וסיד)	בעלות	2015	100%	8,000	25,000		זכויות הבניה הינן על פי תכנית ישנה שאינה ניתנת למימוש. הוגשה תב"ע חדשה למסחר ותעסוקה	תכנית המתאר לא מאפשרת את השימוש על פי התכנית. הוגשו ערר ועתירה מנהלית	
מגדל משרדים עיר ימים	חכירה	1964	50%	-	45,000		בגיבוש חלופות ביחד עם העירייה	ביחד עם שותף	
כפר יונה (הדרי השרון)	עסקת קומבינציה	2019	100%	-	40,000		תכנית מפורטת מקודמת מול ועדה מקומית, טרם הועברה הצדדים במסגרת ההסכם. במסגרת התכנית זכויות נוספות למסחר, תעסוקה ודיור מיוחד.	עסקת קומבינציה לפיה התמורות יקבעו על פי שמאות בעת אישור התב"ע ולא פחות מ-30% לבעל הקרקע בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים במסגרת ההסכם. במסגרת התכנית זכויות נוספות למסחר, תעסוקה ודיור מיוחד.	
ת"א תחנה ישנה (מתחם השומרון)	בעלות	2015	100%	115,190	59,656		החלטה להפקדה ב-3 תכניות איחוד וחלוקה	במסגרת התכנית זכויות נוספות למגורים. החברה מחזיקה ביחד עם שותף כ-900 יח"ד	
כפר נטר (פארק פרס למדע)	חכירה	1964	67%	1,671	272,097		ממתינים להחלטת ו. משנה בהתנגדויות לאתמ"מ	--	
חדרה- חפציבה	הרשאה לתכנון על 95% ובעלות על 5%	1957	100%	מסווג כמלאי כקרקע מותלית במגזר ייזום למגורים	18,303	15,000	התכנית נמצאת לפני הפקדה	קיימות זכויות בניה נוספות ביעוד לתעסוקה, מסחר ודיור מוגן	
תל אביב	הסכם	2004	100%	מסווג כמלאי	3,367		תוכניות איחוד	לקבוצה אופציה	

קרקעות ללא תב"ע (בחלוקה לפי קרקעות)								
מיקום	מהות הזכויות	מועד רכישת הזכויות	חלק החברה (%)	עלויות בספרים ליום 31.12.2021	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - מסחר/ משרדים	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - דיור מיוחד	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - תעשייה	הערות
מכבי	קומבינציה מותנה			כקרקע מותלית במגזר ייזום למגורים				לרכוש עד 20% מהקרקע (כ-15 דונם). בנוסף, לקבוצה אופציה במסגרת עסקת קומבינציה לפי אחוזי קומבינציה של 61% לחברה ו- 39% לבעלים, ביחס לחלק שלא נרכש על ידי הקבוצה כאמור. האופציה לרכוש 20% משטח מהקרקע כאמור הינה אופציה לרכישה במזומן, לפי מחיר לדונם כפי שנקבע בהסכם בשנת 2004. למועד הדוח הודיעה הקבוצה לבעלי הקרקע על דרישה למימוש אופציה לרכישת 15 דונם. במידה והאופציה תמומש החברה מעריכה שכ- 20% מכמות יח"ד תהיינה בבעלותה והשאר יותרו בעסקת הקומבינציה. קיימת התנגדות מטעם בעלי הקרקע לזכויות למימוש האופציה וכן לשיעור הקומבינציה
ת"א-דובנוב	חכירה	1979	100%	מסווג כמלאי כקרקע מותלית במגזר ייזום למגורים	9,815			הוראות תכנית המתאר תא/5000 מאפשרות תוספת זכויות במקרקעין עם עירוב שימושים לתעסוקה ומגורים במגרש. החברה פועלת לקידום תכנית בהכנה על בסיס תכנית תא/5000, לרבות בחינת שיתוף פעולה עם בעלי הזכויות במגרש לחברה הסכם פיתוח עם רמ"י בכפוף לעמידה בתנאיו תהיה זכאית להתקשר עם המינהל רמ"י בחוזה חכירה. המועדים להשלמת הבניה על פי הסכם הפיתוח חלפו ומה שנים ממושכות פועלת החברה לקידום הליכי תכנון ורישוי במקרקעין, במקביל לקידום

קרקעות ללא תב"ע (בחלוקה לפי קרקעות)								
מיקום	מהות הזכויות	מועד רכישת הזכויות	חלק החברה (%)	עלויות בספרים ליום 31.12.2021	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - מסחר/ משרדים	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - דיור מיוחד	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - תעשייה	סטטוס תכנוני
								הליכי מול רמ"י להסדרת ההסכם מולם. ביום 22.4.2020 הודיעה הנהלת רמ"י לחברה כי התקבלה על ידה החלטה, לפיה בעקבות הפרה יסודית מתמשכת (לטענת רמ"י) של הסכם הפיתוח על ידי החברה, הנהלת הרשות מנחה את המרחב לקיים שימוע לחברה בטרם תתקבל החלטה על ביטול השימוע. ההסכם. השימוע התקיים בחודש אוגוסט 2020, אך נכון למועד זה התקבלה החלטה רמ"י בעניין.
אחרים (קרקעות חקלאיות ושמורת נוף)	-	-	-	57,530	-			הסמך.
סה"כ קרקעות ללא תב"ע				188,003	477,238	15,000	-	קרקעות בראשון לציון, פרדס חנה-כרכור, געש ושדה ורבורג

א.3.4) קרקעות עם תב"ע (בחלוקה לפי קרקעות)

קרקעות עם תב"ע (בחלוקה לפי קרקעות)(*)								
מיקום	מהות הזכויות	מועד רכישת הזכויות	חלק החברה (%)	עלויות בספרים ליום 31.12.2021	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - במסחר / משרדים	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - דיור מוגן	זכויות בנייה (חלק החברה במ"ר) - אחר	הערות
רעננה	בעלות	2016	100%	57,049	13,536	-	-	החברה רכשה 50% מהקרקע, בעל הקרקע הודיע על ביטול ההסכם, החברה דחתה את הודעת הביטול והודיעה על מימוש אופציה לרכישת יתרת הקרקע, והגישה תביעה להצהיר כי ההסכם תקף ומימוש האופציה תקף ולחייב את בעל הקרקע לקיים את ההסכם. ההליך טרם הסתיים.
רמת אפעל	בעלות	1963	100%	2,020	290,250	31,546	-	ראו הערה בטבלה בסעיף 3.7. בדבר שינוי ייעוד הקרקע ועתירה מנהלית שהוגשה כנגד הקבוצה ואחרות בקשר עם החלטות הוועדה לאישור התוכנית.
צומת סביון	חכירה	2019	100%	214,756	128,050	-	-	מקודמת במקביל תכנית לתוספת זכויות בהתאם לתוכנית המתאר של קרית אונו. תכנית המתאר מאפשרת 25% דיור מכליל
עיר ימים - נתניה (דיור מוגן)	חכירה	1964	100%	33,710	-	13,172	-	
קניון שער הצפון - קרית אתא	חכירה	1993	100%	-	41,404	-	-	
קניון דזיין פלוס	חכירה	1993	100%	-	10,360	-	-	
נשר	עסקת קומבינציה	2019	100%	-	42,500	-	-	עסקת קומבינציה בשותפות עם צד ג' ביחס לקרקע הרשומה בבעלות המוכר. שיעור הקומבינציה ייקבע בעת קבלת היתר בניה לפי מנגנון שמאות שנקבע בהסכם ואשר יקנה ליזם רווחיות מקובלת בענף. במסגרת התוכנית זכויות נוספות למסחר ותעסוקה.
גן העיר	חכירה	1993	100%	1,442	18,420	25,000	-	
אילת	חכירה	2004	100%	5,878	5,920	-	-	
דרך השלום (**)	חכירה	2020	100%	258,366	-	-	19,650	
אור יהודה - פארק איילון דירה - להשכיר	חכירה	2021	100%	264,718	-	-	17,500	
לוד נופי בן שמן - דירה להשכיר	חכירה	2021	100%	5,000	-	-	25,500	
שדה דב - דירה להשכיר	חכירה	2021	100%	25,977	-	-	26,000	
גבעת שמואל	בעלות	1994	65%	303	11,700	-	-	תכנית חדשה בהכנה לתוספת זכויות
ביקור חולים	בעלות	2017	50%	29,860	6,088	-	-	מתוך הזכויות הקיימות כ-3,158 מ"ר לשימוש מוסד רפואי
סה"כ קרקעות עם תב"ע								
				906,805	568,228	56,546	101,822	

(*) **מידע בדבר מועד תחילת בנייה מתוכנן, מועד סיום בנייה משוער בפרויקט, יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר, ושיעור רווח גולמי צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח, ובכללל כך תכניות, אישורים, הבנות מסחריות וכן מצב השוק למועד הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו או באופן שונה.**

(**) פרויקט דרך השלום הינו פרויקט להשכרה ארוכת טווח בתל אביב. בחודש יולי 2020 נחתם הסכם זיכיון עם חברת "דירה להשכיר" להקמת פרויקט של 164 יחידות דיור (לפי שבס) המיועדות לשכירות ארוכת טווח וכן שטח מסחרי של כ- 750 מ"ר. תקבולי הקבוצה יהיו מתשלומי השכירות של הדיירים, כאשר 25% מיחידות הדיור יושכרו בשכר דירה מפקח לדיירים זכאים ויתר יחידות הדיור יושכרו במחירי השוק החופשי. תקופת ההקמה תסתיים בתוך 39 חודשים מהיום הקובע לזכייה במכרז (יולי 2020). כאשר בתום תקופת ההקמה תחל תקופת ההשכרה למשך של 20 שנים ביחס ליחידות הדיור ואילו שטחי המסחר יהיו ניתנים להשכרה או למכירה בהתאם להחלטת הקבוצה. לאחר תקופת ההשכרה רשאית הקבוצה למכור את הדירות במכירה רגילה. היקף הערבויות הנדרש עומד על כ- 15 מיליון ש"ח בשלב א' של ההקמה (עד לגמר בניית שלד), כ- 10 מיליון ש"ח בשלב ב' של ההקמה (עד תחילת תקופת ההפעלה), ולאחר מכן כ- 2 מיליון ש"ח לכל תקופת ההפעלה.

בתקופת ההקמה חשופה הקבוצה לסיכונים אי עמידה בלוחות זמנים, כאשר אי עמידה במועד הסיום ובאבני הדרך הקבועים בהסכם הזיכיון, תגרוור קנסות ועלולה ליצור עילה לביטול ההסכם על ידי המזמינה. בנוסף, חשופה הקבוצה בתקופה זו לעלייה בשיעורי הריבית ארוכת הטווח. בתקופת התפעול הסיכון המרכזי הינו שינוי בביקוש ובהיצע של שוק השכירות וכן שינוי בערך הדירות בסוף תקופת התפעול.

4.4. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) בשנים 2019-2021

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
נכסים שנמכרו			
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווח/הפסד לפני מס שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)
קרקעות שנמכרו			
-	-	-	מספר קרקעות שנמכרו
-	-	-	תמורה ממימוש הקרקעות שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	-	-	שטח הקרקעות שנמכרו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הקרקעות (מאוחד) (באלפי ש"ח)
קרקעות שנרכשו			
-	1	3	מספר קרקעות שנרכשו בתקופה
-	258,366	295,695	עלות הקרקעות שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	3,200	21,280	שטח הקרקעות שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)

7.4. נתונים נוספים לגבי תחום יזמות נדל"ן בישראל

7.4.1. צבר הזמנות ומקדמות

צבר ההזמנות שלהלן כולל הכנסות צפויות שיוכרו בגין חוזה מכירה מחייבים שנחתמו לפני יום 31.12.2021 ואשר טרם הוכרו כהכנסה בדוח רווח והפסד של החברה (בסמוך למועד הדוח, לא קיים צבר הזמנות בחברות בשליטה משותפת):

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	ייזום למגורים - הכנסות שיוכרו בגין חוזה מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)
חברות מאוחדות	
רבעון ראשון 2022	79,219
רבעון שני 2022	79,219
רבעון שלישי 2022	74,908
רבעון רביעי 2022	66,285
סה"כ שנת 2022	299,630
שנת 2023	212,083
שנת 2024	81,241
שנת 2025	5,028
שנת 2026 ואילך	-
סה"כ	597,981

צבר המקדמות שלהלן כולל מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזה מכירה מחייבים בפעילות ייזום למגורים (בסמוך למועד הדוח, לא קיים צבר מקדמות בחברות בשליטה משותפת):

תקופה	ייזום למגורים - מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזה מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)
חברות מאוחדות	
רבעון ראשון 2022	66,900
רבעון שני 2022	66,900
רבעון שלישי 2022	58,181
רבעון רביעי 2022	40,744
סה"כ שנת 2022	232,725
שנת 2023	135,412
שנת 2024	61,122
שנת 2025	5,061
שנת 2026 ואילך	-
סה"כ	434,320

הנתונים הכלולים בסעיף זה כוללים מידע צופה פני עתיד המבוסס בין היתר על הנחות, הערכות ותוכניות החברה ואין כל ודאות בהתממשותו זאת, בין היתר, לאור קצב בניית הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, ביטול הסכמי שכירות על ידי השוכרים, אי עמידה בביצוע תשלומים על ידי שוכרים וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המשפיעים על הפעילות.

7.5. תחרות

בפעילות הייזום למגורים - בפעילות זו קיימת תחרות משמעותית, בעיקר לנוכח ריבוי העוסקים בייזום (בהתחשב בחסמי הכניסה לתחום כמפורט לעיל), איתור, תכנון והקמה של יחידות דיור מסוגים שונים, ולנוכח מהלכי שיווק מסיביים של קרקעות על-ידי המדינה במסלולים השונים של דיור בר השגה. ראו הרחבה בסעיף 7.1.2 לעיל. התחרות קיימת הן בשלב הייזום והן בשלב השיווק, כאשר התחרות היא גם מול מלאי הדירות החדשות וגם מול מלאי יחידות דיור "יד שנייה".

התחרות קיימת הן מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, כדוגמת הקבוצה, הן מצד חברות יזמיות קטנות הפועלות באזורים גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק הדירות "יד שנייה".

מבנה הענף מבוצר מאד ולהערכת החברה אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח משמעותי בתחום פעילות זה. הנגישות לשוק ההון, לאשראי בנקאי ולמתחמי קרקע קטנים, אשר ממנה נהנים גם קבלנים קטנים, מאפשרת גיוס של הון עצמי הנדרש לזיום פרויקטים למספר רב יותר של מתחרים באופן המחליש את היתרון היחסי שהיה לקבוצה ולמתחרים דומים בעבר ומגביר את התחרות בענף.

התחרות נגזרת בעיקר ממיקומם הגיאוגרפי של הפרויקטים, והיא קיימת הן מצד יזמים הבונים במתחמים סמוכים לפרויקט והן מצד דירות המוצעות כ-"יד שנייה" בסמיכות מקום. עם זאת, ככל שמספר הפרויקטים שהקבוצה עוסקת בהם רב יותר, ופיזורם הגיאוגרפי רחב יותר, כך גדלה חשיפתה של הקבוצה לקהל לקוחות פוטנציאלי ומשתפר מעמדה התחרותי אל מול מתחריה.

על פי הערכות ופרסומים חיצוניים (דירוג דן אנד ברדסטריט ישראל בע"מ לשנת 2021), הקבוצה מובילה בתחום יזמות הנדל"ן למגורים בישראל. כמו כן, המתחרים הגדולים העיקריים של הקבוצה בתחום זה הינם "אפריקה ישראל מגורים", "אזורים השקעות", "י.ח. דמרי", "אשדר", "פרשקובסקי", "אאורה", "אלקטרה" ועוד. בהתאם לדוח BDI שפורסם,¹⁵ הקבוצה מדורגת במקום השני מתוך חברות הבניה, יזום ונדל"ן מניב הפועלות בישראל.

להערכת החברה, חוסנה הפיננסי של הקבוצה ונגישותה לגיוסי הון בשוק הבנקאי והחוץ-בנקאי, המוניטין יוצא הדופן שלה, פריסת הפרויקטים הרחבה שלה ותכנון קפדני בהקמת שכונות מגורים ויחידות דיור מקנים לה יתרונות מול מתחריה בתחום.

על מנת להתמודד עם התחרות מבליטה הקבוצה את מעמדה המוביל, את הוותק רב השנים שלה בתחום זה, את חוסנה הפיננסי, המוניטין, האמינות, יציבותה רבת השנים, את הידע התכנוני והביצועי העשיר שלה, וכן את מחויבותה של הקבוצה ל"בנייה ירוקה", אשר בה היא נוקטת כבר שנים רבות באופן שהיוו גורם מבדל משמעותי נוסף מול מתחרותיה וכך כלל הפרויקטים כיום המוקמים על ידי הקבוצה (ללא שותפים) מוקמים על פי תקן בנייה ירוקה 5281 או 5281 חדש. יכולתה המוכחת של הקבוצה בביצוע פרויקטים גדולים מאפשרת לה להתקשר בפרויקטים עירוניים גדולים (לדוגמה הקמת שכונות) ולקיים יחסי גומלין טובים עם רשויות מקומיות בקשר עם הקמת כלל המרכיבים הכרוכים בביצוע פרויקטים גדולים. החוסן הפיננסי של הקבוצה מהווה גם יתרון בעיני רוכשים פוטנציאליים, בעיקר בתקופות מיתון בהן נקלעים יזמים למצוקות כלכליות ולאור קריסתם של יזמים בשוק בעבר, אשר זכו לתשומת לב תקשורתית רבה.

להערכת החברה, חוסנה הפיננסי ויכולתה המוכחת של הקבוצה בכל שרשרת הערך להוציא לפועל באופן מוצלח פרויקטים גדולים, מאפשר לה להתמקד בפרויקטים מסוג זה (מאות יחידות דיור ומעלה) ובין היתר, להקים שכונות מגורים שלמות המזהות עם הקבוצה, להתקשר בפרויקטים עירוניים גדולים ובהתאם, לקיים יחסי גומלין פוריים מול רשויות מקומיות בקשר עם כלל המרכיבים הכרוכים בביצוע פרויקטים גדולים. החוסן הפיננסי של הקבוצה מהווה גם יתרון בעיני רוכשים פוטנציאליים, בעיקר בתקופות מיתון שבהן נקלעים יזמים למצוקות כלכליות.

בפעילות הנכסים המניבים - פעילות הקבוצה בתחום הנכסים המניבים מאופיינת ברמת תחרותיות גבוהה, בעיקר עקב קיומם של מרכזי מסחר ושטחי נדל"ן למשרדים רבים בפריסה גיאוגרפית. תחרות עזה במיוחד קיימת באזורים בהם ממוקמים באופן יחסי מספר רב של מרכזי מסחר, ובכללם באזור בו ממוקם קניון שער הצפון ובבאר שבע, אזור בו הקבוצה מחזיקה בזכויות בקניון דיזין + ובקניון קריית הממשלה. התחרות מובילה

¹⁵ ראו להלן: <https://www.bdicode.co.il/category/%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%94>

לעתים לדרישת שוכרים להוזלת מחירי שכירות החנויות, לדרישת רשתות גדולות לביצוע השקעות ובתחרות על התנאים הנלווים (כגון אופציות לתקופת שכירות נוספת וכו').

כניסת הגופים הפיננסיים לתחום, בו מרכיב המימון ועלותו הינם קריטיים, הביאה להגדלת התחרות. יצוין כי עדיין מאותרת מגמה של פתיחת קניונים ומרכזי מסחר נוספים וחדשים אשר תגביר את התחרות ואף יתכן ותוביל לעודף היצע בשטחי המסחר.

כמו כן, ישנם גורמים נוספים המשפיעים על התחרות, ובהם: המיקום הגיאוגרפי של הנכס ואיכותו, שיעור דמי השכירות ודמי האחזקה, מצבו הפיזי של הנכס, רמת הגימור שלו ורמת שירותי הניהול הניתנים לשוכרים. בנוסף, בענף הקניונים ומרכזי המסחר קיימים שינויים במגמות בהרגלי הצריכה של הציבור בישראל, ובכללן כך הגידול בהיקף הרכישות באמצעות האינטרנט, המייצרים אלטרנטיבה לשטחי המסחר של הקבוצה בקרב לקוחות פוטנציאליים וקיימים.

עקב התחרות העזה, בעיקר בתחום הקניונים ומרכזי המסחר, פועלת הקבוצה, בין היתר, להתאמת תמהיל החנויות לאזור הגיאוגרפי הרלוונטי ובהתחשב באופי המרכזים הפועלים בו. כך, למשל, באזור באר שבע שינתה הקבוצה את אפיונו של קניון דיזיין+ (לשעבר "השדרה השביעית") לקניון המאופיין למוצרי הבית והחליפה שוכרים (רובם בתחום אופנה) לשוכרים בתחום המוצרים לבית.

אין באפשרות החברה להעריך את חלקה בשוק, אולם להערכתה חלקה זניח בהשוואה לגופים הגדולים הפועלים בכל רחבי הארץ, הן בענף הקניונים ומרכזי המסחר והן בענף הנדל"ן למשרדים.

7.6 ספקים וקבלנים

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הפעילות כוללים בעיקר קבלנים עמם מתקשרת הקבוצה להקמת פרויקטים, לרוב כ"קבלני מפתח" (קרי, קבלן ראשי המקבל על עצמו את כל מלאכת הבנייה והאחריות לקבלני משנה הכפופים לו, עד להשלמת הבנייה ומסירת המפתח ללקוח הסופי), ספקי שירותי יעוץ, תכנון ופיקוח, אדריכלות, שמאות, שיווק והנדסה. מרבית ההסכמים עם קבלני המשנה צמודים למדד תשומות הבנייה. לרוב, הקבלנים מעמידים בטחונות לשלב ביצוע עבודות הבניה, בדרך כלל ערבות בנקאית ועכבונות בהיקף של עד 5% (ולשלב הבדק והאחריות ולעיתים אף לתקופה שלאחר מכן, בשעורים נמוכים יותר) מתמורת החוזה עם הקבלן. בנוסף, מבטחת הקבוצה את עצמה בפוליסות ביטוח מתאימות ומחייבת את הקבלן בעלותן.

להשלכות אפשריות של המלחמה באוקראינה על עליית מחירים ראו סעיף 6.2 לדוח.

למועד הדוח, במסגרת פעילותה בתחום הייזום למגורים, אין לקבוצה פעילות ישירה כלשהי הכוללת רכישה של חומרי גלם או החזקת מלאי חומרי גלם.

במסגרת פעילותה בתחום, הקבלנים העיקריים איתם התקשרה הקבוצה בתקופת הדוח לביצוע עבודות ההקמה של פרויקטים, הינם כמפורט בטבלה להלן, וביניהם שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ (להלן: **"סולל בונה"**) חברת בניה בבעלות הקבוצה.

למיטב הערכת החברה, אין לקבוצה תלות בספק או בקבלן כלשהו בתחום הפעילות. להלן נתונים בקשר עם קבלנים עיקריים בתחום עמם התקשרה הקבוצה:

ציון עניינים נוספים	תלות מיוחדת / בספק קבלן המשנה [כן/לא]	משקל הספק/קבלן המשנה מכלל רכישות החברה (%)		היקף רכישות (חלק החברה) מהספק / קבלן המשנה בשנת (באלפי ש"ח)		האם צד קשור [כן/לא]	זיהוי הספק/קבלן המשנה
		2020	2021	2020	2021		
(1)	לא	30%	23%	151,956	65,646	כן	סולל בונה
	לא	26%	26%	135,049	75,033	לא	קבלן ב' (2)
	לא	15%	11%	77,294	31,854	לא	קבלן ג' (2)

(1) ההתקשרות עם קבלנים אלו הן בהסכם "פאושלי", אשר לפיו נקבע מחיר קבוע למסירת המפתח, הצמוד לשינויים במדד תשומות הבניה. הקבלנים (כגון קבלן ב' ו-ג') מעמידים בטחונות לשלב ביצוע עבודות הבניה, בדרך כלל ערבות בנקאית ועכבונות בהיקף של עד 5% (ולשלב הבדק והאחריות ולעיתים אף לתקופה שלאחר מכן, בשעורים נמוכים יותר) מתמורת החוזה עם הקבלן. בנוסף, מבטחת הקבוצה את עצמה בפוליסות ביטוח מתאימות ומחייבת את הקבלן בעלותן.

(2) זהות קבלנים ב' ו-ג' אינה בהכרח זהה בכל שנה.

בנוסף, בתחום הנכסים המניבים - לצורך הקמת המבנים בתחום זה, מתקשרת הקבוצה עם מספר קבלנים וביניהם קבלן שלד, מערכות, אלומיניום וחיפוי וכדומה, כאשר קבלן השלד משמש לרוב כקבלן ראשי, האחראי על התיאום בין הקבלנים השונים ועל האתר בכללותו (להבדיל מההתקשרות עם קבלנים בתחום הייזום למגורים, שבו ההתקשרות עם הקבלן המבצע נעשית בשיטת "הסכם מפתח"). יצוין, כי חלק מההתקשרויות בוצעו עם סולל בונה.

בנוסף, מתקשרת הקבוצה עם נותני שירותים שונים, לצורך תכנון ומתן יעוץ הנדסי, לרבות אדריכלים, יועצי חשמל, אינסטלציה, בטיחות, מיזוג אוויר, מפקחי בנייה, וכיו"ב.

לצרכי ניהול הנכסים המושכרים, מתקשרות חברות הניהול עם נותני שירותים שונים לצורך קבלת שירותי שמירה, ניקיון, תחזוקה, משווקים ומפרסמים, וכיו"ב.

לקבוצה אין תלות באילו מהקבלנים או נותני השירותים. תנאי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים בפעילות הנכסים המניבים דומים במאפייניהם לתנאים הנהוגים בהתקשרויותיה של הקבוצה בפעילות הייזום למגורים.

7.7. הון חוזר ואשראי מספקים ולקוחות

ההון החוזר של פעילות הייזום למגורים מורכב בעיקרו ממלאי בניינים למכירה, מזומנים ופיקדונות, יתרות חובה בקיזוז מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מספקים ומנותני שירותים ויתרות זכות אחרות. התמורה מחוזי מכר מתקבלת בידי הקבוצה בתקופה שבין כריתת החוזה ועד לאכלוס הנכס, בפזיור תשלומים לאורך חיי הפרויקט: עם חתימת החוזה מתקבלת תמורה מאת הרוכש בסך של כ- 7%-15% ממחיר הדירה, ויתרת הסכום משולמת לאורך חיי הפרויקט, כאשר במועד אכלוס הדירה נותר בד"כ לתשלום סך של כ- 5%-10% ממחיר הדירה. יחד עם זאת, במבצעי מכירה מסוימים, מאפשרת הקבוצה תשלום של עד סך של 80% ממחיר הדירה בעת האכלוס. בהתאם להוראות הדיון, הקבוצה ממציאה לרוכשי הדירות ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח להבטחת התשלומים המשולמים על ידי הרוכשים.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר בדוחות הכספיים לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח):

31.12.2020			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
919,276	(301,825)	1,221,101	נכסים שוטפים
(1,233,908)	-	(1,233,908)	התחייבויות שוטפות
(314,632)	(301,825)	(12,807)	עודף (חסר) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
31.12.2021			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
1,555,039	(255,719)	1,810,758	נכסים שוטפים
(1,242,245)	131,099	(1,373,344)	התחייבויות שוטפות
312,794	(124,620)	437,414	עודף (חסר) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ההבדל המופיע בטבלה בין ההון החוזר כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובע מתקופת המחזור התפעולי שהינה 36 חודשים.

לנוכח תקופת המחזור התפעולי של הפעילות אשר עולה על תקופה של 12 חודשים כאמור, נכללים בהון החוזר נכסים שתוקפם עולה על שנה, ובהתאמה, כוללות ההתחייבויות פריטים שצפויים להתממש בתקופה העולה על שנה. מדיניות הקבוצה היא לממש את הדירות בכל פרויקט בקצב אחיד על פני תקופת הביצוע של הפרויקט, כאשר התמורה מכל חוזה מכר מתקבלת בתקופה שבין כריתתו ועד אכלוס הפרויקט. בעוד שהוצאות ההקמה משולמות על פני תקופת הפרויקט, התשלומים בגין הקרקע, תכנון, אגרות והיטלים משולמים בתחילתו של כל פרויקט. משכך, בתחום היזמות למגורים עבור פרויקטים שהקרקע נרכשה במזומן נוצר גרעון מובנה בהון החוזר שניתן לאמוד אותו בפרק זמן השקול עד לרבע האחרון בחיי הפרויקט. יצוין, כי ככל שקצב המכירות איטי יותר הגירעון יישמר למשך זמן ארוך יותר, דבר שיטיל על הפרויקט הוצאות מימון גבוהות יותר. בפרויקטים בעסקאות קומבינציה, וכן בפרויקטים הנבנים על קרקע היסטורית בבעלות הקבוצה, אין בדרך כלל גרעון בהון העצמי וההון החוזר ממומן על פי רוב על ידי הון עצמי ותקבולי דיירים.

ההתאמות לתקופה של 12 חודשים חושבו בהתאם לאומדן החברה בדבר עיתוי המימוש הצפוי.

לפרטים נוספים ראו באור ד.2. לדוחות הכספיים.

תנאי התשלום של הקבוצה בתחום היזום למגורים, לספקיה וקבלני המשנה שלה הינם, בדרך כלל, שוטף + 30 עד 60 יום. היקף החוב לספקים וקבלנים הסתכם ביום 31 לדצמבר 2021 בכ- 97,982 אלפי ש"ח.

יצוין, כי הקבוצה אינה מעניקה אשראי לקוחות בפעילות יזום למגורים, שכן ההכרה בהכנסה מתבצעת החל ממועד מכירת הדירה ובמועד זה לא קיים חוב של הרוכש לקבוצה.

בתחום הנכסים המניבים החברה מעניקה ללקוחותיה אשראי בתנאי תשלום של שוטף.

7.8. לקוחות - תחום הנכסים המניבים

הלקוחות הינם שוכרים בעלי מאפיינים מגוונים. במרכזים המסחריים, תמהיל השוכרים כולל שוכרי עוגן, כגון מרכול ותמהיל מגוון בתחום האופנה, פארם, הסעדה וכדומה.

מרבית הסכמי השכירות של הקבוצה הינם לתקופה של שלוש עד חמש שנים, עם אופציות לשוכרים להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות. בחלק מהשטחים המושכרים, משכירה הקבוצה מעטפת ללא חלוקה פנימית וגימור, ולעיתים משתתפת בעלויות התאמות הפנים והגימור המבוצעות על ידי השוכרים במושכרים. ביחס למבנים ושטחים בהם השתתפה הקבוצה בעלויות עבודות התאמת המושכר לדרישות השוכר, תקופות השכירות הינן, ככלל, ארוכות יותר והסכמי השכירות כוללים הסדרים שונים המתייחסים להחזר השתתפות הקבוצה במידה ותקופת השכירות תהא קצרה מהמתוכנן.

הסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה הינם, ככלל, הסכמים סטנדרטיים הכוללים, בית היתר, את התנאים הבאים: על השכירות לא חל חוק הגנת הדייר; דמי השכירות יחושבו ביחס לשטח ברוטו הכולל גם "העמסת" שטחים ציבוריים ומשותפים, כשהם לרוב צמודים למדד המחירים לצרכן ומשולמים מראש (מדי חודש, רבעון או שנה). בחלק מההסכמים אף קבוע מנגנון עדכון של דמי השכירות מדי תקופה; ההסכמים קובעים הוראות בדבר אחזקת המושכר ותשלום דמי ניהול בגין אחזקת המושכר, תשלומי אגרות, מיסים, היטלים, תשלומי חובה חלים על השוכר. ככלל, נדרש השוכר להעמיד בטחונות להבטחת התחייבויותיו, לשביעות רצון הקבוצה, כגון ערבויות אישיות או בנקאיות הניתנות על ידי צדדים שלישיים או על ידי צדדים קשורים לשוכר (כגון חברת האם של השוכר).

7.9. שיווק ומכירות - פעילות הנכסים המניבים

שיווק שטחים בפרויקטים להשכרה מבוצע באמצעות הקבוצה וכן באמצעות משווקים ומתווכים חיצוניים, המתמחים בשיווק יחידות ושטחים להשכרה, בהתאם לאופי הפרויקט והשימוש בו ובהתאם לעיסוקם של השוכרים הפוטנציאליים ולמיקומם הגיאוגרפי של הפרויקטים. לקבוצה אין תלות במי מהמשווקים החיצוניים והיא רשאית להפסיק את ההתקשרות עמם בכל עת בכפוף למתן הודעה מוקדמת. למתווכים ולמשווקים משולמת עמלת שיווק/תיווך על בסיס יחידות או שטחים שהושכרו.

7.10. הקמה ותפעול של מערכות תשתית לפינוי אשפה פנאומטיות

למועד הדוח הקבוצה פועלת באמצעות ריקטק בע"מ, המוחזקת בשיעור של 99.99% על ידי שיכון ובינוי נדל"ן¹⁶ (להלן: "ריקטק"). ריקטק עוסקת בתכנון, הקמה ותפעול של מערכות תשתית לפינוי והפרדת אשפה ביתית בטכנולוגיה פנאומטית והעברתם לאתר קליטה מרוחק. הפעילות מבוצעת בשכונות מגורים כאשר ריקטק מתכננת ומקימה את המערכת הפנאומטית כחלק מבניית התשתיות הציבוריות, וכן מחברת את הבניינים למערכת בשלבי אכלוס השכונה. התמורה שמסולמת לריקטק משתנה בהתאם לתנאים שנקבעו במסגרת כל מכרז על בסיס הוכחה כזכיינית, לרוב – תוך הפרדת התשלומים בין המערכת הציבורית, חיבור המגרשים הפרטיים והתפעול השוטף של המערכת. למועד הדוח ריקטק מתמקדת בעיקר בחמישה פרויקטים: שכונת "יבנה הירוקה" (כ-7,500 יח"ד + שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור) - פרויקט הנמצא

¹⁶ לטענות כנגד שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ וריקטק בנוגע להקצאת מניות ריקטק ביום 29.8.2021 לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ראו הערה 9 לעץ ההחזקות בסעיף 1.5 לדוח. יתרת הון המניות של ריקטק מוחזקת בידי צדדי ג'. בהתאם להסכם בעלי המניות בין החברה לבין צדדי ג', נקבעו מגבלות על העברת מניות בריקטק, ובכלל כן, זכות סירוב ראשונה; זכות הצטרפות (Tag Along) וזכות צירוף (Bring Along). בהתאם להסכם בעלי המניות, ככל שיידרש מימון הוא יוזרם לריקטק על ידי בעלי מניותיה בהתאם לשיעור החזקותיהם באותה העת. בעל מניות שלא יזרים את חלקו ידולל בהתאם לשווי חברה שייקבע על ידי דירקטוריון ריקטק. בפועל, מימון ריקטק נסמך עד כה בדרך על הלוואת בעלים אשר הוזרמה על ידי שיכון ובינוי נדל"ן.

בשלבי תפעול מאז 2011 וצפוי להגיע לאכלוס מלא בתוך כשנה, שכונת "נווה זמר" ברעננה¹⁷ (כ-3,500 יח"ד + שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור) – פרויקט הנמצא בשלבי תפעול מאז 2018 וצפוי להגיע לאכלוס מלא בתוך כ-4 שנים, שכונות "נרקיסים" ו"נוריות" בראשון לציון (כ-8,800 יח"ד + שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור) - שכונת "נופי בן-שמך" בלוד (כ-4,000 יח"ד + שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור) - פרויקט הנמצא בשלבי הקמה וצפוי להגיע לתפעול בתוך כשנתיים, שכונת "פארק הים" בבת ים (כ-6,400 יח"ד + שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור) - פרויקט הנמצא בשלבי הקמה וצפוי להגיע לתפעול בתוך כשלוש שנים. בשנים 2019 עד 2021 ההשפעה של ריקטק על דוחות הרווח וההפסד של החברה הינה זניחה. לפרטים נוספים ראו ביאור 13.א ו-ג בדוחות הכספיים.

ליום 31.12.2021 הסתכמו הלוואות הבעלים שהועמדו לריקטק על ידי הקבוצה בסך כולל של כ-79,463 אלפי ש"ח. כמו כן, הקבוצה מעמידה את כלל הערבויות הנדרשות במסגרת הפרויקטים, וליום 31.12.2021 היקף הערבויות שהועמדו על ידי הקבוצה הינו בסך כולל של כ-26,273 אלפי ש"ח.

ריקטק פועלת מכוח הסכם בלעדיות הדדי לפעילות בישראל שנחתם עם חברת ENVAC Iberia SA (להלן: "ENVAC") הנחשבת למובילה עולמית בתחום מערכות האשפה הפניאומטיות, ותוקפו עד שנת 2027. על פי תנאי ההסכם, ריקטק מחויבת בתשלום לחברת ENVAC בגין תכנון המערכות בפרויקטים השונים וכן מחויבת לרכוש ממנה חלק מהציוד הנדרש למערכות אלו בהתאם לרשימת פריטים נקובה. היקפי הרכש נקבעים באופן פרטני טרם הגשת הצעה בכל מכרז, בהתאם לתכנון ראשוני על פיו תוכננה המערכת בגינה מוגשת ההצעה. הסכם הבלעדיות מאפשר לריקטק להשתמש בידע והנסיון שנצברו ב-Envac (הזקפת לזכותה התקנת מערכות פניאומטיות ומתן שירותי תפעול ברחבי העולם ללמעלה מ-5 מיליון משתמשים) וכן לקבל ממנה תמיכה טכנית בתפעול המערכות. תנאי ההסכם קובעים כי בכל מקרה בו פעל מי מהצדדים בניגוד לקבוע בו, יועמדו לצד המפר 30 יום לתקן את ההפרה, ואם לא תוקנה הצד שכנגד יוכל לבטל את ההסכם.

גורמי סיכון -

- במרבית הפרויקטים החפירות לכלל התשתיות בשכונה, לרבות עבור התשתית הפניאומטית, מבוצעות על ידי קבלן תשתיות ראשי הפועל בשם העיריה, אלא שלצד היתרונות המגולמים בכך קיימת תלות של ריקטק בקצב ההתקדמות של הקבלן המשפיע על תזרים המזומנים שלה.
- פעילותה של ריקטק מושפעת מקצב האכלוס של השכונות בהן היא מתקינה ומפעילה מערכות פניאומטיות לפינוי אשפה, וזאת מאחר שמועדי והיקפי האכלוס משפיעים על תזמון התקבולים המשולמים על ידי היזמים בגין חיבור המערכת למגרשים, כמו גם על עלויות התפעול של המערכת, בהתאמה.
- בשל רכישת הציוד הנדרש מחו"ל, המהווה מרכיב משמעותי מסך כל פרויקט, קיימת רגישות לתנודות במחירי חומרי גלם (בעיקר פלדה), מחירי התובלה הימית ושערי החליפין (בעיקר אירו ודולר).
- לאחרונה נכנס מתחרה ישיר לתחום הקמה מוניציפאלי (אלקטרה תשתיות בע"מ), אשר עלול לנגוס בנתח השוק של ריקטק.

¹⁷ הפרויקט ברעננה מוחזק ע"י חברה נפרדת (ריקטק רעננה נווה זמר בע"מ) המוחזקת על ידי שיכון ובינוי נדל"ן בשיעור של 50% ועל ידי ריקטק בשיעור 50% (סה"כ אחזקה שיכון ובינוי נדל"ן בשרשור - 99.99%).

7.11. מגבלות, חקיקה, תקינה ופיקוח החלים בתחום הפעילות

פעילות ייזום למגורים - להלן יפורטו בתמצית מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים עיקריים הנוגעים לחלק מהותי בפעילות הייזום למגורים ואשר משפיעים עליו באופן מהותי.

תחום הייזום למגורים מושפע באופן ישיר ממדיניות והחלטות ממשלה, בין היתר בכל הנוגע למדיניות שיווק קרקעות רמ"י, עידוד ממשלתי לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ וכן מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים. על תחום הייזום למגורים חלות מערכות דינים שונות המסדירות את הפעילות בתחום, ובכלל זה חוקי מקרקעין, חוקי התכנון ובניה, חוק המכר דירות, חוק המכר הבטחת השקעות, הוראות בנק ישראל ועוד. בנוסף, על הפעילות בתחום משפיעות, במישרין ובעקיפין הוראות חקיקה בדבר שיעורי מיסוי מקרקעין, החלטות מדינה ביחס למענקי סיוע לרוכשי דירות, ואף בהוראות חוק המתייחסות להעסקת עובדים זרים.

לחברה לא ידוע על הוראות חקיקה רלוונטיות מהותיות בתחום שהקבוצה אינה עומדת בהן ואשר יכולה להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה.

הבטחת השקעות של רוכשי דירות - חוק המכר הבטחת השקעות קובע, בין היתר, כי במסגרת מכירת דירות לרוכשים בפרויקטים לבנייה למגורים, רוכש לא ישלם, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% ממחיר הדירה, אלא אם הבטיח המוכר את כספי הקונה באחת מ-5 הדרכים כמפורט בחוק המכר הבטחת השקעות, דהיינו, ערבות בנקאית לטובת הרוכש, ביטוח לטובת הרוכש, שעבוד לטובת הרוכש, רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש או רישום הזכות הנרכשת על שם הרוכש ("**הבטחות**").

חוק המכר הבטחת השקעות קובע כי הבטחות, בדמות ערבות בנקאית, ביטוח ושעבוד, תשמנה להבטחת כספי הקונה במקרה בו לא יוכל לקבל מהמוכר בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית (שלא לבקשת הרוכש או כנגדו), או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה (שלא עקב ביטול חוזה המכר, כשלעצמו). כמו כן, כאשר הפרויקט נבנה בליווי פיננסי על ידי בנק מלווה ("**הבנק המלווה**"), מחייב חוק המכר הבטחת השקעות פתיחת חשבון ליווי מיוחד אליו יועברו מלוא הכספים ששילמו רוכשי הדירות בפרויקט תמורת דירותיהם. במקרה כאמור, מחויבים הן המוכר והן הבנק המלווה, להמציא לכל רוכש פנקס שוברים, אשר באמצעותו בלבד ישלם הרוכש את תמורת הדירה (וכן כל תשלום למוכר בקשר עם הדירה) לחשבון הליווי. כנגד כל תשלום באמצעות פנקס השוברים, מחייב החוק כי הבטחה שתיתן לרוכש תהא ערבות בנקאית, או פוליסת חוק מכר כאמור לעיל (ולא כל בטוחה אחרת).

יצוין, כי חלק מן הפרויקטים שהקבוצה מקימה אינם בליווי פיננסי המחייב את האמור לעיל לפי חוק המכר הבטחת השקעות, ובמקרים אלה מעמידה הקבוצה לטובת הרוכשים ערבויות ו/או פוליסות ביטוח כדין. מנגנון פיקוח נוסף בחוק המכר הבטחת השקעות הוא בדמות מינוי ממונה מטעם משרד הבינוי והשיכון ("**הממונה**"), שמקבל דיווחים מהמוכר על כל עסקת מכר של כל דירה בפרויקט ופרטיה (זהות הקונה, סוג הדירה, הבטחה שהועמדה לרשותו, זהות נותן הבטוחה וכו'). בנוסף, מברר הממונה פניות מהציבור בקשר להפרות אפשריות של חוק המכר הבטחת השקעות ע"י המוכר (או על ידי הבנק המלווה). הפרת כל אחת מהתחייבויות המוכר (ו/או הבנק המלווה) כאמור לעיל, מהווה עבירה פלילית שעונשה מאסר או קנס כספי ואף עשויה לגרום להטלת עיצומים כספיים על ידי הממונה. בנוסף לכך, מוטלת אחריות ישירה על נושאי משרה בתאגיד המוכר (ובתאגיד הבנקאי) להבטיח את קיום הוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

התחייבויות ואחריות של הקבוצה כלפי רוכשי דירות - כגוף העוסק בהקמה ומכירה של דירות מגורים, אחראית הקבוצה, לקיום כל הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 והתקנות שהוצאו מכוחו ("**חוק המכר דירות**"). בין היתר, אחראית הקבוצה, על פי חוק המכר דירות, גם לפיצוי רוכשים בגין איחור במסירת דירות, העולה על 60 ימים מהמועד הנקבע בחוזה, לתיקון אי התאמות בגין ליקויי בניה בתקופת הבדק, אשר

מתחילה במועד מסירת הנכס לחזקת הרוכש ובתקופת אחריות הקבועה בחוק, וכן אחראית הקבוצה לקיים את יתר הוראות חוק המכר דירות.

חוקי התכנון והבניה - פעילות הקבוצה מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהוצאו מכוחו, כמו גם הוראות דיני המקרקעין השונים. החוק אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות. כמו כן, חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תב"ע, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4 ואישורי אכלוס ועוד. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב וכרוך לעיתים בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות בתהליך, עשויים לעכב את בניית הפרויקטים על המקרקעין שברשות הקבוצה, וכן לחייב אותה בתשלום כספי.

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות של מדינת ישראל, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח ומנוהלים באמצעות רמ"י, באופן שחלקם מוחכרים בחכירה ארוכת שנים. בהתאמה, חלות על קרקעות רמ"י הוראות ההסכמים עם רמ"י וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול זכויות במקרקעין. בנוסף, חכירה של מקרקעי רמ"י כרוכה לרוב בתשלומים שוטפים או חד פעמיים, לרבות דמי חכירה ודמי היוון, דמי היתר ודמי הסכמה. הסכמי הפיתוח עם רמ"י (שנחתמו לעיתים מכ "הסכם גג" המסדיר את זכויות היזם בשטחים גדולים של מקרקעין) וכן חוזי חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) לרוב כוללים מועדים שונים להשלמת הבניה, תנאים הנקובים לעניין התמורה, התחייבויות בקשר להכנת תכניות הבניה, הגשתן לרשויות, ביצוע הבניה וביצוע הפעולות הנדרשות לרישום יחידות הדיוור כיחידות נפרדות, ולעיתים התחייבויות הנוגעות לאיסור דיספוזיציה, הוראות אשר הפרתן תחשב להפרה יסודית, ותקנה לרמ"י את הזכות לבטל את ההסכם עמה, לחייב את היזם בפינוי המגרש ובתשלום דמי שימוש ראויים ו/או לקבל פיצויים בגין ההפרה.

קבלת אישורי רשויות כתנאי לאכלוס דירות מגורים - הקבוצה נדרשת לקבל מהרשויות הרלוונטיות המוסמכות, אישורים המהווים תנאי לחיבור הדירות לרשת החשמל ולמים ולאכלוסן, לרבות אישור ועדה מקומית ואישור כיבוי אש.

בטיחות בהקמת הפרויקטים, טיב ואיכות - במהלך הקמת הפרויקטים כפופה הקבוצה לתקנים הישראליים הקיימים והנוגעים לטיב העבודה והחומרים באתר. בהתאמה, מחויבת הקבוצה להתקשר עם קבלנים בעלי סיווג מתאים אצל רשם הקבלנים.

רישוי קבלנים - הקבוצה מתקשרת עם קבלני ביצוע, אשר בין היתר חלות עליהם חובות על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, ואשר מצהירים בפניה (בהסכמים בהם התקשרה עמם) כי הם עומדים בדרישות המפורטות בו.

מיסוי מקרקעין - פעילות הנדל"ן בכלל ותחום הנדל"ן למגורים בפרט מושפעת, בין היתר, ממדיניות הממשלה ומשרד האוצר בקשר עם שיעורי המיסוי שיוטלו על מכירות או רכישות של יחידות דיוור. כמו כן, הפעילות מושפעת מחקיקה בתחומי מיסוי נוספים (מיסוי עירוני, מס רכישה, ארנונה, מס שבח, אגרות והיטלים שונים המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין, הכוללים, בין היתר, היטלי השבחה).

חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - הפעילות בתחום מושפעת מחקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית אגרות והיטלים כגון סלילה, תיעול, שטחים ציבוריים פתוחים ולגביית דמי הקמה. לשינוי התעריפים הקבועים בחקיקה כאמור השפעה ישירה על רווחיות הפרויקטים בתחום.

עידוד דיוור להשכרה - במסגרת הפרק השביעי לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, ניתנה אפשרות ליזמים ולקבלנים לקבל הטבות מס לטובת הקמה, הרחבה או רכישה של מבנה להשכרה למגורים, וזאת לצורך קידום והגדלת היצע הדירות המיועדות להשכרה במדינה. לשינוי התעריפים הקבועים בחוק בקשר עם

הטבת המס האמורה, עשויה להיות השפעה על רווחיות הפרויקטים של הקבוצה העומדים בתנאים החוק אשר זכאים להטבה זו. בנוסף, בכוונת הקבוצה לפעול להקמת חלק מפרויקטי הדיור שלה תחת החוק הנ"ל.

מדיניות סטטוטורית בהתחדשות עירונית - ככלל, פרויקטים של התחדשות עירונית מתאפיינים בהליכים סטטוטוריים לאישור תב"ע המוסיפה זכויות בניה למתחם בו מבוצע הפרויקט. להחלטות הוועדות הסטטוטוריות הרלוונטיות ולהחלטות ומדיניות הרשויות המקומיות, השפעה על היקף הזכויות. על פי החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה, תמ"א 38 תפקע באוקטובר 2022, אולם תינתן הזדמנות לרשויות מקומיות שירצו בכך לפעול על פי הוראות התוכנית עד 2025. יצוין כי בימים אלה בוחנת הממשלה את הארכת התוכנית בשנה נוספת, עד לאוקטובר 2023. בנוסף, בפרויקטים של פינוי בינוי חלק מהעיריות מבקשות לאחרונה להגביל את התמורה שבעלי הדירות יקבלו כך שהתוספת המקסימלית תהיה 12 מ"ר ובלבד שהשטח המינימאלי של הדירה לא יפחת מ-60 מ"ר. בנוסף, הכללים שנקבעו במסגרת חוק ההסדרים לביטול הסכמי התחדשות עירונית (כגון במקרה של החתמות "באופן פוגעני"; ככל שהיזמים לא מצליחים להחתים את הדיירים בפרויקט בתוך לוחות הזמנים שנקבעו בחוק; במקרה בו יזם לא עומד בלוחות הזמנים שנקבעו לתכנון ולרישוי – ראו סעיף 7.1.2 לעיל). שינויים אלו ועוד גורמים וחסימים במימוש פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, עלולים להקשות על כדאיותם הכלכלית של פרויקטים בתחום זה.

פעילות הנכסים המניבים - הקבוצה כפופה בתחום פעילות תכנון והשבחת הקרקעות ופעילות הבנייה והקמת הפרויקטים לדיני המקרקעין וכן להוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהוצאו מכוחו, ונדרשת לעמוד בהוראותיו הנוגעות, בין השאר, לתכנון בנייה, קבלת היתרי בניה, בטיחות באתרי הבנייה ואישורי אכלוס. חוק התכנון והבנייה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר מהרשויות, וסטייה מהוראות החוק בהקשר זה מהווה עבירה פלילית בהתאם להוראות החוק. בנוסף, פעילות הקבוצה כפופה לחוקי עזר שונים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים נכסי המניבים של הקבוצה, לאגרות ולהיטלי פיתוח, ככל שחל על הקבוצה.

הפעלת השטחים המסחריים בבעלות הקבוצה, לרבות חניונים ומרכזי קניות, כפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, כאשר ככלל, בהתאם לתנאי הסכמי השכירות של הקבוצה, השוכרים הם האחראים לקבלת והחזקת רישיון עסק לעסקם כנדרש על פי דין. כמו כן, הקבוצה כפופה להוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, המחיל חיובים מסוימים על המשכיר והשוכר וקובע, בין היתר, הוראות בדבר מסירת הנכס וקבלתו, התאמת המושכר והזכויות בו וטיפול בפגמים במושכר. חוזי השכירות של הקבוצה אינם כפופים לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972. בנוסף, הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים ומחקיקה בתחום המיסוי (מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני, לרבות מס רכישה, מס שבח והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין).

חלק מקרקעות הקבוצה נמצאות בבעלות מדינת ישראל באמצעות רמ"י, וחלק מהמקרקעין בהם פועלת הקבוצה מוכרים מהרשות בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימם הוראות החוזים והוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כך גם עשויה הקבוצה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

מרכזי הקניות של הקבוצה כפופים לדינים הקשורים לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983 וכן לדינים הקשורים לנגישות בעלי מוגבלויות למקומות ציבוריים ולאזורים מסחריים, שהסנקציות בגין אי עמידה בהם הוא קנס או חשיפה לתביעה נזיקית נגד מרכז הקניות, וכן לרגולציה מקומית בקשר לבטיחות באש ושילוט. בנוסף, השוכרים במרכזי הקניות מחויבים להפעיל את עסקיהם במסגרת השעות והימים המותרים על פי חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951, אך הקבוצה אינה אוסרת על השוכרים מלהפעיל את עסקיהם מעבר לכך, ובכפוף לכך שהשוכרים ישיגו את הרישיונות וההיתרים הנדרשים לכך על פי כל דין.

8. תחום יזמות הנדל"ן בחו"ל

8.1. מידע כללי על תחום יזמות הנדל"ן בחו"ל

8.1.1. פעילות יזמות הנדל"ן בחו"ל מתרכזת למועד הדוח בערי הבירה בפולין, צ'כיה, רומניה וסרביה, בפרויקטים למגורים ושלא למגורים.

8.1.2. הפעילות מתרכזת באיתור קרקעות מתאימות, השבחתן באמצעות תכנון הפרויקט וקידום היתרי תכנון ובניה, ולאחר מכן בניית דירות ומכירתן או השכרתן.

לשם הקמת הפרויקטים מתקשרת הקבוצה עם קבלני ביצוע, לרוב בהסכם פאושלי. להשלכות אפשריות של המלחמה באוקראינה על עליית מחירים ראו סעיף 6.2 לדוח.

הפרויקטים מוחזקים בחלקם בבעלות מלאה של חברות הקבוצה ובפולין ובצ'כיה - רובם מוחזקים יחד עם שותפים.

פעילות הקבוצה בפולין מבוצעת בעיקר באמצעות חברה בת המוחזקת 75% על ידי החברה ו-25% על ידי שותף מקומי, ששימש כמנהל הפעילות בפולין. הסכם שיתוף הפעולה הסתיים בסוף שנת 2021 ולמועד הדוח לקבוצה אין מכוחו מגבלה לפעולה באופן עצמאי בפולין. על פי ההסכם, הזרימה החברה את ההון הנדרש לבניית הפרויקטים כהלוואות בעלים נושאות ריבית, שיוחזרו לחברה לפני חלוקת רווחים. למועד הדוח, החברה בוחנת את המתכונת המתאימה להמשך הפעילות בפולין.

פעילות הקבוצה בצ'כיה מבוצעת בעיקר באמצעות חברות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי שותפים שונים. בכל מדינת פעילות קיימת הנהלה מקומית האחראית לניהול השוטף של הפרויקטים באותה מדינה.

8.1.3. השינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

שנת 2021 התאפיינה בהמשך מגמת עליית מחירי הדירות והביקושים במדינות הפעילות לדירות מגורים חדשות ומודרניות. בשנת 2021, מכרה הקבוצה כ-1,000 יח"ד בהשוואה לכ-800 יח"ד בשנת 2020. כמו כן אוכלסו כ-500 יח"ד בדומה לשנת 2020 (הנתונים לעיל הינם ביחס למכירות ואכלוס של כלל יח"ד בחברות מאוחדות וכן חלק החברה בחברות כלולות).

חרף התפשטות נגיף הקורונה, לא חלה האטה מהותית בקצב הבנייה בפרויקטים פעילים ולא חל עיכוב מהותי במסירות בתקופת הדיווח, למעט עיכוב נקודתי בקבלת היתר אכלוס בשני פרויקטים ברומניה. עם זאת, חלו עיכובים נקודתיים בקבלת היתרי בנייה עבור מספר פרויקטים לנוכח צמצום הפעילות בחלק מהרשויות המקומיות והחמרת הרגולציה המקומית. במקביל לעלייה במחירי המכירה, חלו התייקרויות במחירי הביצוע הקבלניים במדינות הפעילות, העלויות להשפיע בעיקר על התקשרויות חדשות עם קבלני ביצוע.

במהלך שנת 2021 הופסקה הבנייה בפרויקט ארקדיה שבפולין בעקבות פסיקה של בית המשפט, שהחזיר את היתר הבניה לוועדה המחוזית לאישור מחדש. החברה צופה כי יתקבל היתר בניה חדש בטווח הזמן הקרוב. צפי זה הינו מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות החברה והוא עשוי שלא להתממש במקרה של התארכות בהליכי התכנון, לרבות בגין הגשת התנגדויות להיתר.

¹ הפעילות מתבצעת באמצעות Shikun & Binui Europe (להלן "SBE") וחברות מאוחדות וכלולות שלה במדינות הפעילות בחו"ל.

8.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחומי הפעילות

להערכת החברה, הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחומי הפעילות כוללים (1) היכרות מעמיקה עם שוק הנדל"ן המקומי בערי הבירה במדינות הפעילות ומיפוי מגמות וצרכי שוק בטווח הזמן הבינוני-ארוך; (2) בחירת קונספט תכנוני אופטימלי למגרשים בבעלות הקבוצה; (3) צוות עובדים מקצועי ומנוסה בכל תחומי הפעילות הרלוונטיים, בעל היכרות ארוכת שנים עם שוק הנדל"ן המקומי במדינות פעילות, יחד עם הבנה ברגולציה המקומית הנוגעת לפעילות, ובכלל כך, דיני התכנון והבניה הרלבנטיים להליך הוצאת היתרי הבניה; (4) פעולות שיווק אפקטיביות בהן נוקטת החברה באמצעות עובדיה או יועצים חיצוניים; (5) היכולת להשיג מימון לבניית הפרויקטים בתנאי מימון מיטביים; (6) בחירת קבלנים מבצעים בעלי יכולות מקצועיות וניסיון המאפשרים את השלמת הפרויקט תוך עמידה בלוחות הזמנים ובטיב ובאיכות המבוקשים; (7) מסירת הדירות לרוכשים בזמן ובאיכות לה מחויבת הקבוצה תוך המשך מתן שירות לדיירים לאחר האכלוס; ו- (8) מיתוג ושמירה על מוניטין טוב בשוק הנדל"ן המקומי בכל מדינת פעילות.

8.1.5 להערכת החברה, **חסמי הכניסה העיקריים** בתחום הפעילות כוללים מציאת מקורות מימון והשקעה לטובת הון עצמי נדרש, וכן ידע מקצועי וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח, מימון ושיווק פרויקטים ובהתנהלות מול הרשויות המקומיות. **חסמי היציאה העיקריים** בתחום הפעילות כוללים את מיקום הקרקעות ומאפייניהן, לרבות מצבן התכנוני ומצב השוק, וכן התחייבויות חזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים.

8.2 יזום למגורים

8.2.1 להלן תמצית התוצאות של פעילות היזום למגורים בחו"ל, באלפי ש"ח:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי ש"ח			
434,627	258,713	157,053	הכנסות יזום למגורים (מאוחד)
97,474	52,298	22,083	רווח (הפסד) גולמי יזום למגורים (מאוחד)
22.4%	20.2%	14.1%	שיעור רווח גולמי
75,439	50,753	32,387	רווח (הפסד) תחום הפעילות (חלק החברה)
1,272,499	1,284,420	1,445,500	סך נכסי יזום למגורים במאזן (מאוחד)

8.2.2 נתונים מצרפיים

א. פרויקטים בהקמה ופרויקטים שהקמתם הסתיימה ושאכלוסם טרם הסתיים במלואו ליום 31.12.2021: (יחידות בחברות כלולות מוצגות לפי חלק החברה):

פרויקטים שהקמתם הסתיימה	פרויקטים בהקמה	
חברות מאוחדות		
226	2,761	מספר יח"ד כולל בפרויקטים (טרם נרשמה הכנסה בגין)
98,247	576,338	יתרת מלאי בספרים באלפי ש"ח המתייחסת לפרויקטים (במונחי עלות)
9,044	14,241	יתרת מלאי בספרים באלפי ש"ח המתייחסת לשטחי מסחר בפרויקטים למגורים (במונחי עלות)
-	937,821	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2021
9,091	290,504	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים, שטרם הוכר באלפי ש"ח
244	702	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים
50	1571	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים
2	40	מספר חוזי מכירה מחייבים נוספים שנחתמו מיום 31.12.2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

פרויקטים שהקמתם הסתיימה	פרויקטים בהקמה	
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה		
82	187	מספר יח"ד כולל בפרויקטים (שטרם נרשמה הכנסה בגין)
49,809	16,911	יתרת מלאי בספרים באלפי ש"ח המתייחסת לפרויקטים (במונחי עלות)
0	134,620	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2021
32,193	30,716	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים, שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
14	14	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים
1	160	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים
-	-	מספר חוזי מכירה מחייבים נוספים שנחתמו מיום 31.12.2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

(*) הנתונים בטבלה לא מוצגים לפי חלוקה לאזורים גיאוגרפיים מטעמי אי מהותיות לחלוקה זו מבחינת מאפייני הסביבה העסקית בין המדינות בשנת 2021, ולאור כך שהצגה פרטנית של הפרויקטים מופיעה בטבלאות בסעיף 8.2.3 ו-8.2.4 להלן.

(**) נתונים בדבר עלויות צפויות ורווח גולמי צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה סמוך למועד פרסום הדוח, ובכלל כך תכנון, אישורים, הבנות מסחריות, הסכמים עם קבלנים וכן מצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, לרבות במקרה של עלויות בלתי צפויות, שינויים בשערי החליפין או חתימה על הסכמי מכירה במחירים שונים מהתקציב המתוכנן, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו.

ב. יח"ד שהקמתן הסתיימה ושטרם נמכרו ליום 31.12.2021:

מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	נתונים כספיים במטבע המסחרי שנת 2021	
חברות מאוחדות		
0-6	8,776	יתרת מלאי בספרים
6-12	-	המתייחסת לדירות שטרם נמכרו ושהקמתן הסתיימה (במונחי עלות)
12-18	-	
18-24	26,877	
מעל 24	5,045	
סה"כ	40,699	
0-6	11	גיול מלאי יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה (במונחי יח"ד)
6-12	-	
12-18	-	
18-24	-	
מעל 24	6	
סה"כ	17	
	3,287	רווח גולמי צפוי
	2	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד פרסום הדוח לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושאלוסיס טרם הסתיים במלואו לתום תקופת הדיווח
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה		
0-6	-	יתרת מלאי בספרים
6-12	-	המתייחסת לדירות שטרם נמכרו ושהקמתן הסתיימה (במונחי עלות)
12-18	-	
18-24	-	
מעל 24	297	
סה"כ	297	
0-6	-	גיול מלאי יח"ד שטרם נמכרו בפרויקטים שהקמתם הסתיימה (במונחי יח"ד)
6-12	-	
12-18	-	
18-24	-	
מעל 24	1	
סה"כ	1	
	43	רווח גולמי צפוי
	-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדוח ועד סמוך למועד פרסום הדוח לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושאלוסיס טרם הסתיים במלואו לתום תקופת הדיווח

(*) נתונים בדבר רווח גולמי צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה סמוך למועד פרסום

הדוח, ובכלל כך תכניות, אישורים, הבנות מסחריות, הסכמים עם קבלנים וכן מצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, לרבות במקרה של עלויות בלתי צפויות, שינויים בשערי החליפין או חתימה על הסכמי מכירה במחירים שונים מהתקציב המתוכנן, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו.

ג. פרויקטי מגורים בתכנון, עתודות קרקע ופרויקטים מותלים ליום 31.12.2021:

להלן יובאו פרטים בדבר פרויקטי נדל"ן יומי בתכנון (קרי, פרויקט שביום 31.12.2021 בנייתו טרם החלה, וכן להערכת הנהלת החברה הקמתו צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביו היתר בנייה), עתודות קרקע (קרי, קרקעות המוצגות כמלאי או כמלאי מקרקעין, לגביהן יש תכנית בנין עיר מאושרת שהקמת הפרויקטים עליהן טרם החלה, לא התקבל לגביהן היתר בניה וכן להערכת החברה הקמתן אינה צפויה להתחיל בשנת 2021) ופרויקטים מותלים (קרי, קרקעות שאינן זמינות להוצאת היתר בניה, קרי פרויקטים מותלים אשר תחילת ביצועם מותנית בתנאים שטרם התקיימו, כאשר הביצוע של רובם מותנה בביצוע שינויים תכנוניים משמעותיים, כגון אישור תכנית בנין עיר מפורטת או שינוי ייעוד):

31.12.2020	31.12.2021		
חברות מאוחדות			
7,243	6,224	מספר יח"ד בפרויקטים בתכנון ועתודות קרקע למגורים ⁽¹⁾	פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע
747,990	645,188	יתרת מלאי בספרים (באלפי ש"ח)	
-	-	מספר יח"ד בפרויקטים מותלים ⁽²⁾	פרויקטים מותלים (שהקמתם מותנית בתנאים שטרם התממשו)
-	-	יתרת מלאי בספרים (באלפי ש"ח)	
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה			
531	536	מספר יח"ד בפרויקטים בתכנון ועתודות קרקע למגורים ⁽¹⁾	פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע
32,113	42,505	יתרת מלאי בספרים (באלפי ש"ח)	
-	-	מספר יח"ד בפרויקטים מותלים ⁽²⁾	פרויקטים מותלים (שהקמתם מותנית בתנאים שטרם התממשו)
-	7,890	יתרת מלאי בספרים (באלפי ש"ח)	

⁽¹⁾ יח"ד בפרויקטים בתכנון הן על בסיס תכניות בתוקף.

⁽²⁾ מספר יחידות הדיוור הוא מידע צופה פני עתיד המבוסס בין היתר על הערכות החברה הנשענות על תכניות בנין עיר בתוקף, על תכניות החברה ועל ניסיונה, והוא עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם תלויים בחברה.

ד. קרקעות שנמכרו בשנים 2019-2021:

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			חברות מאוחדות
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1	1	3	מספר קרקעות שנמכרו
2,762	4,110	30,376	תמורה ממימוש הקרקעות שנמכרו בתקופה (באלפי ש"ח)
639	1,878	887	רווח/הפסד גולמי שנרשם בגין מימוש הקרקעות (באלפי ש"ח)
23	46	3	שיעור רווח גולמי (%)

8.2.3. ריכוז נתונים על פרויקטים בהקמה (לא כולל שטחי מסחר נלווים לפרויקט המגורים) שטרם הוחל באכלוסם עד ליום 31.12.2021

להלן נתונים לגבי פרויקטים בהקמה (לא כולל שטחי מסחר נלווים לפרויקט המגורים), שמכירתם החלה בשליום 31.12.2021 טרם הוחל באכלוסם. יודגש, כי ההכרה ממכירת יח"ד הינה עם מסירת הדירה לרוכש, ומשכך החברה טרם הכירה בהכנסות מהפרויקטים שיפורטו להלן. בטבלאות שלהלן, נתוני ההכנסות והעלויות כוללים את ההתחייבויות למתן שירותי בנייה.

מידע בטבלאות שלהלן, בדבר הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי ושיעור רווח גולמי צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה סמוך למועד פרסום הדוח, ובכלל כך תכניות, אישורים, הבנות מסחריות, הסכמים עם קבלנים וכן מצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו.

א. נתונים כלליים

פרויקטים בהקמה שטרם הוחל באכלוסם, ליום 31.12.2021 - נתונים כלליים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)																	
שם הפרויקט ומיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפק' בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד (*)	שיעור השלמה כספי/ הנדסי ליום 31.12.21	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (מצטבר)			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.21	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (*)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
								סמוך לתאריך הדוח	עד 31.12.21	עד 31.12.20							
חברות מאוחדות																	
ניו פוינט 2.1+2.2 רומניה, בוקרשט	אוקטובר 2016	יוני 2020	יוני 2023	100%	262	74	33%	89	81	0	181	95,530	78,380	53%	17,150	18%	55,919
סיטי פוינט שלב 2.1 רומניה, בוקרשט	ינואר 2016	יוני 2019	ספטמבר 2023	100%	355	65	43%	140	132	64	223	192,266	162,645	56%	29,621	15%	116,544
ריבר פארק 2 צ'כיה, פראג	אפריל 2017	פברואר 2020	יוני 2022	100%	237	68	67%	237	232	96	5	209,287	181,998	25%	27,289	13%	88,977
ריבר פארק 3 צ'כיה, פראג	אפריל 2017	יוני 2021	מרץ 2024	100%	226	63	18%	86	68	0	158	229,541	186,951	19%	42,590	19%	126,763
ריבר פארק 3, דירות להשכרה לטווח ארוך צ'כיה, פראג (**)	אפריל 2017	יוני 2021	מרץ 2024	100%	100	68.0	18%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
נובי דום שלב 4 סרביה, בלגרד	ינואר 2016	אפריל 2021	יוני 2022	95%	151	66	96%	121	117	24	34	66,597	55,975	42%	10,622	16%	29,481
נובי דום שלב 5 סרביה, בלגרד	ינואר 2016	נובמבר 2021	אוגוסט 2023	95%	137	64	2%	18	-	-	137	61,582	49,428	43%	12,154	20%	27,302
וול פורט שלב ג' סרביה, בלגרד	יוני 2017	יולי 2021	ספטמבר 2023	95%	177	84	10%	54	46	-	131	127,723	111,736	61%	15,987	13%	39,727
ארקדיה שלב א'+ב' פולין, ורשה	יוני 2016	ספטמבר 2019	אוגוסט 2023	75%	531	52	47%	155	204	204	327	288,433	233,584	46%	54,849	19%	94,746
טוברובה שלב א', פולין וורשה	אוגוסט 2017	אפריל 2021	אפריל 2024	75%	585	46	23%	230	210	-	375	434,245	354,004	25%	80,241	18%	145,952
סה"כ (חברות מאוחדות)	-	-	-	-	2,761	-	-	1,130	1,090	388	1,571	1,705,204	1,414,701	-	290,503	-	725,411
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה																	
מודל'רני שלב ג' צ'כיה, פראג	דצמבר 2012	אוגוסט 2020	אוגוסט 2022	50%	26	66	63%	26	26	13	-	19,515	16,352	24%	3,163	16%	7,120
OC צ'כיה, פראג	מרץ 2006	אפריל 2019	אוקטובר 2021	50%	161	81	7%	1	1	-	160	162,731	135,178	17%	27,553	17%	57,608
סה"כ (חברות כלולות)	-	-	-	-	250	-	-	27	27	13	160	182,246	151,530	-	30,716	-	64,728
סה"כ	-	-	-	-	3,011	-	-	1,157	1,117	401	1,731	1,887,450	1,566,231	-	321,219	-	790,139

(*) מ"ר ממוצע ליחידה מחושב בהתאם לשטח המכירה נטו (ללא קירות חיצוניים ושטחים משותפים), כולל מרפסות.

ב. נתונים על הכנסות, עלויות ומחירים בפרויקט

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2021 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (1)																			
שם הפרויקט ומיקום	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח):						מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחזית שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ: בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סה"כ יתר עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)	יום פרסום הדוח 1.1.22 ועד	הכנסות מחזיתות חתומים שטרם הוכרו:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חזית מכירה מחייבים ליום 31.12.2021:			סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונחו לפרויקט	אחרות	עלויות שהוכרו והפסד	יתרת מלאי בספרים	הכנסות שהוכרו:	מקדמות שנתקבלו: (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חזית: (ב)			עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור באלפי ש"ח (א)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור באלפי ש"ח (א)	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור					
חברות מאוחדות																			
ניו פוינט 2.2+2.1 רומניה, בוקרשט	8,220	12,888	1,994	106	-	23,208	55,172	6,331	4,576	-	לא רלוונטי	2,467	24,783	21,108	5,104	95,530	17,150	18%	
סיטי פוינט שלב 2.1 רומניה, בוקרשט	32,549	65,931	2,494	-	-	100,974	61,671	5,761	6,864	7,726	לא רלוונטי	11,028	47,337	94,094	9,328	192,266	29,621	15%	
ריבר פארק 2 צ'כיה, פראג	21,164	86,307	0	9,133	-	118,058	63,940	12,300	13,265	-	לא רלוונטי	37,528	155,821	15,938	15,633	209,287	27,289	13%	
ריבר פארק 3 צ'כיה, פראג	20,367	1,755	1,386	4,797	-	28,305	158,647	15,846	15,740	11,668	לא רלוונטי	6,490	63,422	138,332	15,622	229,541	42,590	19%	
ריבר פארק 3, דירות להשכרה לטווח ארוך (**) צ'כיה, פראג	10,158	935	613	2,584	-	14,290	85,168	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
נובי דום שלב 4 סרביה, בלגרד	6,250	45,512	1,849	-	-	53,611	2,364	7,040	6,688	-	לא רלוונטי	34,924	26,703	4,200	4,971	66,597	10,622	16%	
נובי דום שלב 5 סרביה, בלגרד	4,757	1,676	1,442	-	-	7,875	41,553	--	7,022	-	לא רלוונטי	-	-	50,445	61,582	61,582	12,154	20%	
וול פורט שלב ג' סרביה, בלגרד	14,600	14,628	1,608	-	-	30,836	80,900	8,800	8,642	-	לא רלוונטי	6,926	24,941	81,248	95,856	127,723	15,987	13%	
ארקדיה שלב א' + ב' פולין, ורשה	53,760	44,794	14,724	-	-	113,278	120,306	לא רלוונטי	לא רלוונטי	10,881	לא רלוונטי	61,011	38,974	154,609	188,448	288,433	54,849	19%	
טוברובה שלב א', פולין וורשה	62,188	13,950	9,765	-	-	85,903	268,101	16,083	14,005	10,882	לא רלוונטי	39,594	129,514	220,997	265,137	434,245	80,241	18%	
סה"כ (חברות מאוחדות)	234,013	288,376	37,329	16,620	-	576,338	937,821	-	-	-	-	199,968	511,495	768,102	993,742	1,705,204	290,504	-	-
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה																			
מודג'רני שלב ג' צ'כיה, פראג	845	7,394	-	3,533	-	11,773	4,580	-	11,612	-	לא רלוונטי	3,504	15,790	-	222	19,515	3,163	16%	
OC3 שלב א' צ'כיה, פראג	3,999	807	-	333	-	5,138	130,040	-	17,622	25,219	לא רלוונטי	-	469	268,716	162,262	162,731	27,553	17%	
סה"כ (חברות כלולות)	4,844	8,201	-	3,866	-	13,044	134,620	-	-	-	-	3,504	16,219	268,716	162,484	182,246	30,716	-	-
סה"כ	238,857	296,577	37,329	20,486	-	589,382	1,072,441	-	-	66,377	-	203,472	527,754	1,036,818	1,156,226	1,887,450	321,220	-	-

(*) לא כולל יח' מסחריות בפרויקט וולפורט בסך של כ-9.3 מ' ש"ח.

(**) בשנת 2021 החליטה החברה לייעד את יחיה"ד בפרויקט ריבר פארק 3 בצ'כיה להשכרה, חלף מכירה. פרויקט זה מוצג בביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה כמלאי בניינים למכירה לזמן ארוך. השקעות בפרויקט זה הסתכמו בסך של 1.4 מ' ש"ח בשנת 2021 ובשנת 2022 צפויות להסתכם לסך של 28.8 מ' ש"ח.

8.2.4. פרויקטים שהקמתם הסתיימה, ואכלוסם טרם הושלם במלואו ליום 31.12.2021

מידע בטבלאות שלהלן, בדבר הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי ושיעור רווח גולמי צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה סמוך למועד פרסום הדוח, ובכלל כך תכניות, אישורים, הבנות מסחריות, הסכמים עם קבלנים וכן מצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, לרבות שינויים במחירי המכירה של יח"ד בהשוואה לתקציב, שינויים בביקוש וכיוצ"ב, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו.

א. נתונים כלליים על הפרויקטים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ואכלוסם טרם הושלם במלואו ליום 31.12.2021 - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
הפרויקט מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיב י בפרויקט (%)	יח"ד במלאי שנוטר	עלות המיוחסת ליח"ד שנוטר במלאי ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח) (*)	יתרת עלויות צפויות ל- 31.12.21	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנוטר במלאי	מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות				הכנסות צפויות מדידות במלאי (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי מדידות במלאי (ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
											רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021				
חברות מאוחדות																		
ניו פוינט וילות רומניה, בוקרשט	מאי 2019	יוני 2019	יוני 2021	100%	26	13,471	-	23%	110	-	-	-	19	14,784	1,313	9%	33,932	
גרין פוינט רומניה, בוקרשט	דצמבר 2017	יוני 2019	יוני 2021	100%	147	40,077	-	48%	65	1	15	15	79	43,891	3,814	9%	19,810	
סבסטופול (***) רומניה, בוקרשט	מרס 2005	נובמבר 2008	יולי 2009	100%	9	7,568	-	100%	83	-	12	5	-	8,747	1,179	13%	18,377	
וול פורט שלב ב' סרביה, בלגרד	יוני 2017	ספטמבר 2019	יוני 2021	95%	10	613	-	49%	91	1	5	23	21	11,442	1,800	16%	20,200	
נובי דום שלב ג', סרביה, בלגרד	יוני 2016	ינואר 2019	אפריל 2020	95%	1	26,877	-	21%	100	-	1	4	6	640	27	4%	35,514	
K-28 משרדים, פולין, וורשה	נובמבר 2015	ינואר 2019	מאי 2020	75%	33	13,471	-	23%	110	-	6	-	-	27,835	958	3%	19,799	
סה"כ (חברות מאוחדות)	-	-	-	-	226	98,247	-	-	-	2	39	25	61	107,339	9,091	-	147,632	
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה																		
OC2, צ'כיה, פראג	מרס 2006	אפריל 2019	נובמבר 2021	50%	74	40,930	-	17%	76	-	-	-	9	66,516	25,586	38%	22,168	
מודרני שלב ב' צ'כיה, פראג	דצמבר 2012	ספטמבר 2015	יוני 2019	50%	1	297	-	25%	89	-	-	-	-	340	43	13%	18,291	
ריבר סיטי, צ'כיה, פראג	ספטמבר 2017	אוגוסט 2019	ספטמבר 2021	50%	7	8,582	-	25%	120	-	-	-	3	15,146	6,564	43%	25,781	
סה"כ (חברות כלולות)	-	-	-	-	82	49,809	-	-	-	-	-	-	12	82,002	32,193	-	66,240	
סה"כ	-	-	-	-	308	148056	-	-	-	2	39	25	82	189,341	41,284	-	213,872	

(*) עלות המלוא לא כוללת יח' מסחריות בפרויקט G85 שטרם נמסרו בתקופת הדיווח בסך של 4.5 מ' ש"ח ובפרויקטים נובי דום ווול פורט בסך של 9 מ' ש"ח.

(**) פרויקט סבסטופול סווג כמלואי בדוחות 2021 ולפני כן הוחזק כנדל"ן להשקעה.

ב. נתונים נוספים על יתרת ההכנסות צפויות

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ואכלוסם טרם הושלם במלואו ליום 31.12.2021 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות (בש"ח)						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו בפרויקט בכל תקופה, ללא מע"מ (בש"ח)					מחיר ממוצע במ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בש"ח)
	מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח	רבעון 4 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 1 לשנת 2021	
חברות מאוחדות						
ניו פוינט וילות רומניה, בוקרשט	-	-	-	-	4,766	4,766
גרין פוינט רומניה, בוקרשט	4,603	4,555	4,555	4,555	4,555	4,555
סבסטופול רומניה, בוקרשט	-	9,525	9,525	9,525	-	9,525
וול פורט שלב ב' סרביה, בלגרד	7,747	7,565	7,552	7,550	7,589	8,013
נובי דום שלב ג', סרביה, בלגרד	-	6,166	6,176	6,175	6,635	6,318
K-28 משרדים, פולין, וורשה	10,278	-	-	-	-	7,668
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה						
OC2, צ'כיה, פראג	-	-	-	14,487	12,290	11,485
מודרני שלב ב' צ'כיה, פראג	-	-	-	-	-	3,820
ריבר סיטי, צ'כיה, פראג	-	-	-	18,794	18,713	20,055

פרויקטים בתכנון 8.2.5.

להלן יובאו פרטים בדבר פרויקטי נדל"ן יזמי בתכנון (קרי, פרויקט שביום 31.12.2021 בנייתו טרם החלה, וכן להערכת הנהלת החברה הקמת שלבים בו צפויה להתחיל בשנת 2022 או שהתקבל לגביו היתר בנייה):

המידע בטבלאות שלהלן, בדבר מועדי תחילת וסיום בנייה, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה סמוך למועד פרסום הדוח, ובכלל כך תכניות, אישורים, הבנות מסחריות, הסכמים עם קבלנים וכן מצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, לרבות עיכובים בקבלת היתרי בנייה, עיכוב בהשגת מימון לפרויקט, משבר כלכלי ושינויים בביקושים, עלייה בעלויות בנייה וכיוצ"ב, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו.

א. נתונים כלליים

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים ליום 31.12.2021 (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)													
שם הפרויקט ומיקום	האם נחתמו הסכמי מכירה או שהוחל בשיווק משמעותי	מועד רכישת הקרקע	עלויות שהושקעו בפועל			מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם נחתם הושג מימון/ליווי פיננסי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
			קרקע	אחרות	סה"כ					מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
										יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליחידה
חברות מאוחדות													
פראגה שלב א', פולין, ורשה	לא	דצמבר 2019	17,006	715	17,722	ספטמבר 2022	ספטמבר 2024	כן	75%	250	52	250	52
ארקדיה שלבים ג'+ד'+ה' פולין, ורשה	לא	מרץ 2017	78,036	5,550	83,586	יוני 2022	יוני 2024	כן	75%	592	61	592	61
טוברובה יתר השלבים, פולין, ורשה (*)	לא	אוגוסט 2017	43,969	3,136	47,105	יוני 2022	יוני 2024	כן	75%	359	52	359	52
סלונצובה, צ'כיה, פראג (*)	לא	פברואר 2018	29,474	-	29,474	יוני 2022	אוגוסט 2024	לא	51%	222	50	222	50
ניו פוינט 2, יתר השלבים רומניה בוקרשט (*)	לא	אוקטובר 2016	13,037	1,225	14,262	יוני 2022	מרס 2025	לא	100%	299	62	299	62
סיטי פוינט, יתר השלבים רומניה, בוקרשט	לא	דצמבר 2016	89,065	1,148	90,213	יוני 2022	יוני 2028	לא	100%	1,071	61	1,071	61
אביאצי פארק רומניה, בוקרשט שלב 1 (*)	לא	אוקטובר 2007 (50%) דצמבר 2021 (50%)	51,405	-	51,405	יוני 2022	יוני 2027	לא	100%	577	62	577	62
וול פורט שלב 4 סרביה, בלגרד	לא	יוני 2017	4,582	2,916	7,498	דצמבר 2022	יולי 2024	כן	95%	100	89	100	89
נובי דום שלב 6 סרביה, בלגרד (**)	לא	יוני 2016	5,960	620	6,580	מאי 2022	אוגוסט 2023	כן	95%	113	61	113	61
צפטרלה שלב 1 משרדים	לא	ספטמבר 2021	14,317	-	14,317	יוני 2022	אוגוסט 2023	לא	95%	132	65	132	65
סה"כ (חברות מאוחדות)	-	-	346,851	15,310	362,162	-	-	-	-	3,715	-	3,715	-
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה													
OC3 צ'כיה, פראג	לא	יוני 2006	4,180	-	4,180	יולי 2022	פברואר 2026	כן	50%	42	75	42	75
אאורה, צ'כיה, פראג	לא	מרס 2021	22,860	-	22,860	פברואר 2022	פברואר 2024	לא	45%	265	123	265	123
סה"כ (חברות כלולות)	-	-	27,040	-	27,040	-	-	-	-	307	-	307	-
סה"כ	-	-	373,891	15,310	389,202	-	-	-	-	4,022	-	4,022	-

(*) החברה החליטה לפעול לייעוד מספר פרויקטים/שלבים בפרויקטים להשכרה לטווח ארוך, חלק מכירת יח"ד. היעוד להשכרה כפוף לבחינת הרגולציה המקומית והכדאיות הכלכלית.

(**) העלויות שהושקעו בפועל בפרויקט נובי דום שלב 6 סרביה, בלגרד לא כוללות 1.7 מיליון ש"ח המיועד לשימוש מסחרי.

עתודות קרקע

להלן יובאו פרטים בדבר קרקעות המוצגות כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה ולא התקבל לגביה היתר בניה.

שם הפרויקט ומיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2021					חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	סוג הזכויות	שטח	זכויות בנייה בעתודת הקרקע					
						מצב תכנוני נוכחי				מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן					
		עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מימון שהושקעו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידת ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2021				יח"ד / ייעוד אחר	ממוצע מ"ר	יח"ד / ייעוד אחר	ממוצע מ"ר	סטטוס הליכי תכנון	
חברות מאוחדות															
פראגה, יתר השלבים פולין, ורשה (**)	דצמבר 2019	146,095	6,729	2,145	-	154,969	75%	בעלות	117,722	1,570 יח"ד	80	1,570 יח"ד	80	דיונים מקדימים עם הרשויות, טרם הוגשה בקשה	
טורקבאלינט הונגריה, בודפשט (*)	ספטמבר 2007	23,071	-	-	(8,131)	14,940	100%	בעלות	58,348	קרקע	לא רלוונטי	קרקע	לא רלוונטי	אין צפי בניה	
סמיחוב צ'כיה, פראג (**)	אוגוסט 2019	31,005	483	-	-	31,488	100%	בעלות	11,577	239 יח"ד	43	239 יח"ד	43	הוגשה בקשה, בהליך היתר	
צפטררה, יתר השלבים, בלגד, סרביה (**)	אוקטובר 2021	81,629	-	-	-	81,629	95%	בעלות	13,514	555 יח"ד	83	555 יח"ד	83	שלבי בקשה לשינוי תב"ע	
סה"כ חברות מאוחדות	-	281,800	7,212	2,145	(8,131)	283,029	-	-	201,161	2,509	-	2,509	-	-	
אלפה, פראג, צ'כיה	מרס 2021	15,465	-	-	-	15,465	45%	בעלות	56,317	קרקע	לא רלוונטי		229	88	בהמתנה להיתר תכנון
סה"כ חברות כלולות	-	15,465	-	-	-	15,465	-	-	56,317	-	-		229	-	-
סה"כ	-	297,265	7,212	2,145	(8,131)	298,491	-	-	257,478	2509	-	2509	-	2,738	-

(*) יתרת הקרקע טורקבאלינט בבודפשט הונגריה נמכרה במהלך 2021 וצפויה להימסר בשנת 2022. הקרקע מוצגת בדוחות הכספיים כחלק ממלאי שוטף.

(**) החברה החליטה לייעד מספר פרויקטים/שלבים בפרויקטים להשכרה לטווח ארוך חלף מכירת יח"ד. היעוד כפוף לבחינת הרגולציה המקומית והכדאיות הכלכלית.

פרויקטים מותלים (שהקמתם מותנית בתנאים שטרם התממשו)

להלן יפורטו קרקעות שאינן זמינות להוצאת היתר בניה, קרי פרויקטים מותלים אשר תחילת ביצועם מותנית בתנאים שטרם התקיימו, כאשר הביצוע מותנה בביצוע שינויים תכנוניים משמעותיים כגון אישור תב"ע מפורטת או שינוי ייעוד:

פרויקטים מותלים										
שם הפרויקט ומיקום	מועד הרכישה	עלויות עד ליום 31.12.2021			חלק החברה	מספר יח"ד חלק החברה	סוג זכויות	זכויות בנייה		הערות
		עלות מקורית	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021				מצב תכנוני נוכחי	סטטוס תכנוני	
חברות בשליטה משותפת										
חוחלה צ'כיה, פראג	אוקטובר 2020	7,591	299	7,890	50%	לא ידוע	בעלות	ללא תב"ע	-	-
סה"כ	-	7,591	299	7,890	-	-	-	-	-	-

8.2.6 פרויקטים שהסתיימו ואכלוסם במהלך שנת 2021

להלן יובאו פרטים בדבר פרויקטים שהסתיימו ואכלוסם הושלם במהלך שנת 2021:

פרויקטים שהסתיימו ושאכלוסם הושלם במהלך שנת 2021 - נתונים כלליים																
שם הפרויקט ומיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד בפרויקט	מ"ר ממוצע ליחידה	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
							2021	מצטבר מתחילת הפרויקט	2021	מצטבר מתחילת הפרויקט	2021	מצטבר מתחילת הפרויקט	2021	מצטבר מתחילת הפרויקט		
חברות מאוחדות																
ניו פוינט שלב ג' רומניה, בוקרשט	ספטמבר 2016	יולי 2018	מרס 2020	100%	136	77	2,652	35,257	1,914	25,597	738	9,661	28%	27%	2,890	3,344
וול פורט שלב א', בלגרד, סרביה	יוני 2017	אוקטובר 2018	דצמבר 2019	95%	95	83	1,172	59,479	847	49,503	324	9,976	28%	17%	7,845	7,560
הורומריצה שלב 3, פראג, צ'כיה	אפריל 2016	אוגוסט 2016	אפריל 2020	100%	190	68	1,148	95,645	960	73,441	189	22,204	20%	30%	5,168	7,165
סה"כ (חברות מאוחדות)	-	-	-	-	-	-	4,972	190,381	3,721	148,541	1,251	41,841	-	-	-	-
זחאלקה שלב א', פראג, צ'כיה	אפריל 2017	יולי 2018	ינואר 2021	50%	120	63	97,118	97,118	67,722	67,722	29,396	29,396	30%	30%	12,375	12,375
סה"כ (חברות כלולות)	-	-	-	-	-	-	97,118	97,118	67,722	67,722	29,396	29,396	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	102,090	287,499	71,443	216,263	30,647	71,237	-	-	-	-

8.2.7. נתוני רגישות לגבי פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר [ביחס לשינויים במחיר המכירה] (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾						
שם פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
חברות מאוחדות						
ניו פוינט וילות רומניה, בוקרשט	9,553	4,777	17,150	(4,777)	(9,553)	
סיטי פוינט שלב ב' רומניה, בוקרשט	19,227	9,613	29,621	(9,613)	(19,227)	
ריבר פארק שלב 2 צ'כיה, פראג	20,929	10,464	27,289	(10,464)	(20,929)	
ריבר פארק שלב 4-13 צ'כיה, פראג	22,954	11,477	42,590	(11,477)	(22,954)	
נובי דום שלב 4 סרביה, בלגרד	6,660	3,330	10,622	(3,330)	(6,660)	
נובי דום שלב 5 סרביה, בלגרד	6,158	3,079	12,154	(3,079)	(6,158)	
ארקדיה שלב א'+ב' פולין, ורשה	28,843	14,422	54,849	(14,422)	(28,843)	
סרביה, וול פורט שלב ג'	12,772	6,386	15,987	(6,386)	(12,772)	
פולין, טוברובה	43,425	21,712	80,241	(21,712)	(43,425)	
סה"כ (מאוחדות)	170,520	85,260	290,503	(85,260)	(170,520)	
חברות כלולות בשליטה משותפת – חלק החברה						
OC3 צ'כיה, פראג	16,273	8,137	27,553	(8,137)	(16,273)	
מודג'רני שלב ג' צ'כיה, פראג	1,952	976	3,163	(976)	(1,952)	
סה"כ (כלולות):	18,225	9,112	30,716	(9,112)	(18,225)	
סה"כ	188,745	94,373	321,219	(94,373)	(188,745)	

שם פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
חברות מאוחדות					
ניו פוינט רומניה, בוקרשט	1,478	739	1,313	(210)	(420)
OC2 צ'כיה, פראג	6,652	3,326	25,586	(3,326)	(6,652)
וול פורט שלב ב' סרביה, בלגרד	1,144	572	1,800	(163)	(325)
נובי דום שלב 3 סרביה, בלגרד	64	32	27	(9)	(18)
גרין פוינט רומניה, בוקרשט	4,389	2,195	3,814	(623)	(1,247)
סבסטופול רומניה, בוקרשט	875	437	1,179	(124)	(249)
ריבר סיטי צ'כיה, פראג	1,515	757	6,564	(757)	(1,515)
K-28 משרדים פולין, ורשה	2,784	1,392	958	(1,392)	(2,784)
סה"כ (חברות מאוחדות)	10,734	5,367	9,091	(5,367)	(10,734)
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה					
OC2 צ'כיה, פראג	6,652	3,326	25,586	(3,326)	(6,652)
צ'כיה, מודרני שלב ב'	34	17	43	(17)	(34)
ריבר סיטי צ'כיה, פראג	1,515	757	6,564	(757)	(1,515)
סה"כ (כלולות):	8,200	4,100	32,193	(4,100)	(8,200)
סה"כ:	207,679	103,840	362,503	(103,840)	(207,679)

* יצוין כי במרבית ההתקשרויות אין הצמדה כלשהי למדד כלשהו, לרבות תשומות הבנייה.

(1) ההסכמים לפרויקטים המובאים בטבלה זו הינם "פאושליים" ולא צפויים להיות מושפעים משינויים בתשומות.

8.2.8. מידע על אשראי לליווי הפרויקטים

לחלק מהפרויקטים הועמד ליווי פיננסי של מוסדות בנקאיים, כאשר החזר האשראי מובטח בשעבוד על המקרקעין. במסגרת הסכמי הליווי נקבעות אמות מידה פיננסיות.

שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי שנוצלה בפועל		יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות	מסגרת האשראי ליום 31.12.2021	Non-Recourse?	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולתאריך הדוח (כן/לא)	חלק החברה	קבלן ביצוע			
											התאגיד משמש כקבלן ראשי?	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי (כן/לא)	
	הצמדת תמורה? (לא צמוד/מדד תשומות/אחר)	כן/לא	[פאושלי/כתב כמיות / אחר – פרט]	כן/לא										
חברות מאוחדות														
רומניה, גרין פוינט	15,225	614	-	-	15,839	כן	3 חודשים אירובור + 4.25%	צמודה	כן	100%	לא	פאושלי	כן לפי הדין המקומי	לא
רומניה, סיטי פוינט שלב 1	23,823	4,247	-	-	28,070	כן	3 חודשים אירובור + 3.1%	צמודה	כן	100%	לא	פאושלי	כן לפי הדין המקומי	לא
פולין, ארקדיה	52,423	-	-	-	52,423	לא	3 חודשים ויבור + 3.6%	צמודה	כן	75%	לא	פאושלי	כן לפי הדין המקומי	לא
פולין, טוברובה	29,099	169,119	-	-	198,218	לא	1 חודשים ויבור + 3%	צמודה	כן	75%	לא	פאושלי	כן לפי הדין המקומי	לא
סרביה, וול פורט	3,209	81,681	-	-	84,890	כן	3 חודשים אירובור + 3.1%	צמודה	כן	95%	לא	פאושלי	כן לפי הדין המקומי	לא
סרביה, נובי דום	4,101	40,167	-	-	44,268	כן	3 חודשים אירובור + 3.2%	צמודה	כן	95%	לא	פאושלי	כן לפי הדין המקומי	לא
צ'כיה, ריבר פארק	65,840	52,351	-	-	118,191	כן	1 חודשים פריבור + 2.9%	צמודה	כן	100%	לא	פאושלי	כן לפי הדין המקומי	לא
פולין, פראגה (*)	39,573	-	-	-	39,573	לא	3 חודשים אירובור + 3.0%	צמודה	לא	75%	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
סה"כ (חברות מאוחדות)	233,293	348,179	-	-	581,472	-	-	-	-	-	-	-	-	-

שם הפרויקט	מידע על אשראי לליווי הפרויקט												תקרת אשראי פיננסי שנוצלה בפועל	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	מסגרת האשראי ליום 31.12.2021	Non-Recourse?	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולתאריך הדוח (כן/לא)	חלק החברה	קבלן ביצוע		
	התאגיד משמש כקבלן ראשי?	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי (כן/לא)	הצמדת תמורה? (לא צמוד/מדד תשומות/אחר)																					
חברות כלולות בשליטה משותפת – חלק החברה																									
צ'כיה, OC3	27,102	21,939	-	-	49,041	כן	1 חודשים + פריבור 2.5%	צמודה	כן	50%	לא	פאושלי	כן לפי הדין המקומי	לא											
צ'כיה, מודג'ני	2,566	12,808	-	-	15,374	כן	1 חודשים + פריבור 3.3%	צמודה	כן	50%	לא	פאושלי	כן לפי הדין המקומי	לא											
סה"כ (חברות כלולות)	29,668	34,747	-	-	64,415	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
סה"כ	262,961	382,926	-	-	645,887	-	-	-	-	-	-	-	-	-											

(*) מימון לרכישת הקרקע לפני התקשרות בהסכם ליווי.

בחלק מהפרויקטים, בנוסף לשעבוד מלא של הפרויקט לטובת הבנק המממן, העמידה SBE ערביות מוגבלות בסכום למקרה של חריגות בעלויות הבניה.

8.3. פעילות יזום לא למגורים

8.3.1. נתונים מצרפיים

א. נכסים מניבים (לא כולל נכסים בהקמה וקרקעות - ראו ס"ק ב' ו- ג' להלן):

שם הנכס, מיקום	שנת הפעלה	חלק החברה (בשרשור סופי)	עלות הרכישה (באלפי ש"ח)	שטח להשכרה (מ"ר) (1)	ערך בספרים (באלפי ש"ח)		שווי הוגן (באלפי ש"ח)		שיעור תשואה (%) (2) (3)		NOI בפועל (באלפי ש"ח) (3)		דמי שכירות מממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)		עלויות תפעול (3)		שיעורי תפוסה מממוצעים (%)		יחס חוב לשווי הוגן (LTV)	
					2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
KBP	2015	50%	הוקם על ידי החברה	18,557	178,725	157,563	218,933	225,802	5.9%	4.3%	12,910	9,819	59	54	6,966	7,738	92.5%	93%	56.1%	47.6%
Besten	2001	50%		21,672	12,117	10,085	120,122	120,122	4.3%	3.8%	5,130	4,529	19	20	4,671	4,607	97.1%	94.9%	26.4%	26.4%
סה"כ	-	-	-	45,852	190,842	167,648	339,055	339,055	-	-	18,040	14,348	-	-	11,637	12,345	-	-	-	-

(1) השטח הינו שטח עיקרי המיועד להשכרה לרבות שטחים אחרים המניבים דמי שכירות.

(2) החישוב נעשה לפי NOI לחלק לשווי שוק הנכס.

(3) נתונים המוצגים לפי שיעור החזקה של 100%.

ב. נכסים בהקמה

שנה שהסתיימה ביום		פרמטרים
31.12.2020	31.12.2021	
	חברות מאוחדות	
-	-	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
-	-	חלק החברה
-	-	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (אלפי מ"ר), חלק החברה
-	-	סה"כ זכויות בנייה לפי תכניות מאושרות לפי שימושים (באלפי מ"ר שטח עיקרי) כולל חלק שותפים
-	-	סה"כ עלויות הקמה שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח), חלק החברה
-	-	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח), חלק החברה
-	-	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח), חלק החברה
-	-	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח), חלק החברה
-	-	השטח הנבנה לגביו נחתמו חוץ שכירות
-	-	הכנסה שנתית צפויה מהפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (באלפי ש"ח), חלק החברה

(*) למידע בדבר דירות להשכרה בהקמה ראו סעיף 8.2.3 לעיל.

ג. קרקעות (מצרפי):

שנה שהסתיימה ביום		חברות מאוחדות (*)
31.12.2020	31.12.2021	
522	594	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)
0.28	0.28	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
-	-	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
1,000	1,000	מחסנים
-	-	משרדים
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה		
-	-	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (באלפי ש"ח)
-	-	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
-	-	מחסנים
-	-	משרדים
-	-	מחלבה: מסחר מגורים ומלונות
-	-	ללא יעוד

(*) יצוין כי הקרקעות בחברות מאוחדות מסווגות כמלאי קרקעות.

ד. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) בשנים 2019-2021

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			חברות מאוחדות
			נכסים שנמכרו
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	10,736	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי ש"ח)
-	17,252	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי מ"ר)
-	690	-	NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)
-	222	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
קרקעות שנרכשו			
-	-	-	מספר קרקעות שנרכשו בתקופה
-	-	-	עלות הקרקעות שנרכשה בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	שטח הקרקעות שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר)
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה			
נכסים שנמכרו			
1	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
18,312	-	34,822	תמורה מממוש נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי ש"ח)
235,118	-	12,861	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי מ"ר)
-	-	7,127	NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)
981	-	14,974	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)
קרקעות שנרכשו			
-	-	-	מספר קרקעות שנרכשו בתקופה
-	-	-	עלות הקרקעות שנרכשה בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	שטח הקרקעות שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר)

8.4. צבר הזמנות ומקדמות

צבר ההזמנות שלהלן כולל עסקאות בגין חוזים שנחתמו לפני יום 31.12.2021 ואשר טרם הוכרו כהכנסה בדוחות הכספיים של החברה (ההכרה בהכנסה ממכירת דירות תהיה עם מסירת הדירות לרוכשים); וכן הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (כולל שכ"ד ודמי ניהול). כמו כן מוצג צבר המקדמות הכולל מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים בפעילות יזום למגורים:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	יזום לא למגורים - הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים, בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים והכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)	יזום למגורים - הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)	יזום לא למגורים - הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים, בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים והכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)
פרויקטים המבוצעים על ידי חברות מאוחדות			
רבעון ראשון 2022	45,720	2,513	
רבעון שני 2022	93,898	2,460	
רבעון שלישי 2022	37,120	1,916	
רבעון רביעי 2022	151,722	1,370	
סה"כ 2022	328,460	8,259	
2023	161,073	3,172	
2024	118,274	2,464	
2025	-	1,241	
2026 ואילך	-	2,290	
סה"כ חברות מאוחדות	607,807	17,426	
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה			
רבעון ראשון 2022	92,472	1,952	
רבעון שני 2022	-	1,885	
רבעון שלישי 2022	-	1,880	
רבעון רביעי 2022	-	1,855	
סה"כ 2022	92,472	7,572	
2023	-	5,072	
2024	-	2,880	
2025	234	2,809	
2026 ואילך	-	1,904	
סה"כ חברות כלולות בשליטה משותפת	92,706	20,237	
סה"כ	700,513	37,663	

צבר המקדמות שלהלן כולל מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חווי מכירה מחייבים בפעילות יזום למגורים:

תקופה	יזום למגורים - מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חווי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)
חברות מאוחדות	
רבעון ראשון 2022	20,329
רבעון שני 2022	29,910
רבעון שלישי 2022	18,292
רבעון רביעי 2022	40,300
סה"כ 2022	108,831
2023	61,011
2024	50,365
2025	-
2026 ואילך	-
סה"כ חברות מאוחדות	220,207
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה	
רבעון ראשון 2022	5,848
רבעון שני 2022	7,030
רבעון שלישי 2022	-
רבעון רביעי 2022	-
סה"כ 2022	12,878
2023	-
2024	-
2025	-
2026 ואילך	-
סה"כ חברות כלולות בשליטה משותפת	12,878
סה"כ	233,085

הנתונים הכלולים בסעיף זה כוללים מידע צופה פני עתיד המבוסס בין היתר על הנחות, הערכות ותוכניות החברה ואין כל ודאות בהתממשותו זאת, בין היתר, לאור קצב בניית הפרויקטים והערכות החברה ביחס למועד השלמתם וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המשפיעים על הפעילות.

8.5 תחרות

תחום יזמות הנדל"ן במדינות הפעילות מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה וכולל גופים רבים הפועלים בתחום במדינות הפעילות, לרבות חברות בהיקף קטן עד בינוני עם פעילות מקומית. התחרות קיימת החל משלב היזמות וכן בשלבים של הקמת הפרויקטים ושיווקם. מעמדו התחרותי של פרויקט מסוים מול פרויקטים דומים מושפע ממגוון פרמטרים, כגון זהות היום ומבצע הפרויקט, מיקום הפרויקט, איכות הבניה והמפרט הטכני של הפרויקט, גדלי הדירות ומחירן (או מבני המשרדים). לא ניתן להעריך את חלקה של הקבוצה בשוק יזמות הנדל"ן במדינות הפעילות. יחד עם זאת, יובהר כי הקבוצה פועלת בעיקר בערי הבירה במדינות הפעילות, שם מתרכזים היזמים המובילים יותר במדינה הרלבנטית. על מנת להתמודד עם התחרות, מבליטה הקבוצה את הוותק רב השנים שלה בתחום זה, את חוסנה הפיננסי, המוניטין, האמינות, וכן את הידע התכנוני העשיר שלה.

8.6 ספקים וקבלני משנה

סוגי הספקים וקבלני המשנה העיקריים דומים בעיקרם לאלו הקיימים בתחום יזמות הנדל"ן בישראל בשינויים ובהתאמות המחויבים - לפרטים ראו סעיף 7.6 לדוח. מדיניות הקבוצה בתחום זה הינה להתקשר עם קבלן ביצוע, לרוב בהסכם פאושלי, לשם הקמת הפרויקט. יצוין, כי קבלני הביצוע מחויבים לשפות את החברה בגין תביעות דיירים ולצורך כך לעתים מעוכבים תשלומים לקבלן המבצע עד לחמש שנים כתלות חוזית בדרישות החוק. להערכת החברה, אין לה תלות בספק או בקבלן קבוע כלשהו. לקבוצה לא קיימת תלות בקבלן משנה כלשהו אולם החלפת קבלן משנה עשויה לגרום לעיכוב בבניית הפרויקט.

להלן נתונים בדבר קבלני המשנה העיקריים עמם התקשרה הקבוצה לשנים 2020-2021:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	סוג הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (באלפי ש"ח)		משקל הספק מכלל פעילות החברה (%) (*)		תלות מיוחדת בספק
			2020	2021	2020	2021	
ספק א'	קבלן מבצע	לא	42,308	144	20%	0%	לא
ספק ב'	קבלן מבצע	לא	63,551	53,429	29%	27%	לא
ספק ג'	קבלן מבצע	לא	28,994	61,597	13%	31%	לא
ספק ד'	קבלן מבצע	לא	72,966	34,624	34%	18%	לא
ספק ה'	קבלן מבצע	לא	-	15,244	0%	8%	לא

בנוסף, הקבוצה מתקשרת עם ספקים מקומיים בכל פרויקט, כגון ארכיטקטים ומהנדסים, עורכי דין ומשוקים.

היקף האשראי מספקים הסתכם נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בכ-35 מיליון ש"ח.

8.7. הון חוזר

ליום 31.12.2021, לפעילות יזמות הנדל"ן בחו"ל הון חוזר חיובי של כ-144.6 מיליון ש"ח. ההון החוזר של הפעילות מורכב בעיקרו ממלאי בניינים למכירה, מזומנים ופיקדונות, יתרות חובה בקיזוז מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים ויתרות זכות אחרות. להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר בדוחות הכספיים לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח), אשר נובע מתקופת המחזור התפעולי שהינה 36 חודשים (לפרטים נוספים ראו באור 2.2 לדוחות הכספיים של החברה):

הון חוזר ליום 31 בדצמבר, 2021			
נכסים שוטפים	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל
628,243	1,017,716	(389,473)	628,243
התחייבויות שוטפות	(554,743)	71,103	(483,640)
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	462,973	(318,370)	144,603
הון חוזר ליום 31 בדצמבר, 2020			
נכסים שוטפים	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל
499,767	730,420	(230,653)	499,767
התחייבויות שוטפות	(423,581)	44,636	(378,945)
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	306,839	(186,017)	120,822

8.8. מגבלות ופיקוח

ככלל, פעילות הקבוצה בתחום יזמות הנדל"ן בחו"ל כפופה לדרישות החוק במדינות בהן מתבצעת הפעילות, ובכלל זה לדינים הקשורים בהיבטי מקרקעין ודיני תכנון ובניה, העוסקים בין היתר בקבלת היתרי בנייה, היתרי אכלוס והיתרי הריסה, דרישות הקשורות בתהליכי הבנייה, לרבות דרישות לעמידת חומרי הבנייה בתקנים וסטנדרטים הקבועים בדיון, דיני המס ודיני איכות הסביבה.

כגוף העוסק בייזום, מכירה והשכרה של דירות מגורים, אחראית הקבוצה, בהתאם לחוקים הרלוונטיים במדינות בהן היא פועלת, לתיקון אי התאמות בגין ליקויי בניה בתקופות משתנות בכל מדינה. חובת מתן

אחריות זו, מוטלת, ככלל, על קבלני הביצוע בהתאם להוראות הסכמי ההתקשרות. בנוסף, לרוכשי דירות נתונות הגנות בחוק, כגון סעיפי מגן שיש לקבוע בהסכמי המכר והוראות הגנה על תשלומי הרוכשים. תחום הפעילות מושפע ממדיניות ממשלתית במדיניות הפעילות ומהתמודדות מול הרשויות והגורמים הרלוונטיים העוסקים בתכנון מוניציפאלי ושינוי ייעוד המקרקעין על פי הצורך. יצוין, כי תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב וכרוך לעיתים באי וודאות, כאשר ניכרת מגמת החמרה וסרבול תהליכי התכנון והרישוי, בין היתר לאור רצון הרשויות לנהל הליכים סדורים ושקופים יותר, הארכת לוחות הזמנים לקבלת תגובה מהרשויות ועוד. גם לנוכח התפשטות נגיף הקורונה חלה האטה בהליכי הוצאת היתרים ובהליכי התכנון והרישוי, לרבות בשל מחסור בכוח אדם, קבלת קהל מצומצמת יותר במשרדי הרשויות ועוד. הדבר עלול להוביל לעיכובים בהליכי קבלת היתרי בניה ואישורי אכלוס, ולדחיית מועדי מסירה בחלק מהפרויקטים. פעילות הקבוצה במדינות אירופאיות כפופה לרוב לרגולציה של האיחוד האירופי. בין השאר, מוטלות במדינות השונות הוראות הקשורות בהגנה על נתונים אישיים לרבות עיבוד מידע אישי והעברת נתונים אישיים של צרכנים. חברות מסחריות מחויבות בקביעת מדיניות פנימית בנוגע להגנה על נתונים אישיים ונקיטת אמצעים טכניים וארגוניים לשם כך, כאשר אי עמידה בחובות עלולה לגרום הטלת עונשים חמורים. בהיבט של דיני סביבה, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים של הקבוצה, על הקבוצה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות מדיניות הפעילות, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. כך גם מחויבת הקבוצה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. הקבוצה נוקטת באמצעים להגנה על הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים והשפעות סביבתיות שליליות הנובעים מפעילות, ככל שישנם, והכל מתוך גישה עקבית של אחריות לסביבה, הן בשלב התכנון (תסקירי השפעה, קבלת היתרים) והן בשלב הבנייה וההקמה (תקני בנייה ירוקה, מניעת מטרדים). הקבוצה נוקטת במגוון אמצעים להגנה על הסביבה, כאשר חלקם נדרשים לצורך עמידה בדרישות הדין ("רף הציות") וחלקם ננקטים באופן וולונטרי ("מעבר לרף הציות") כחלק מהמדיניות הסביבתית של הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 20 לדוח.

לחברה לא ידוע על הוראות חקיקה מהותיות רלוונטיות בתחום פעילות זה שחברות הקבוצה אינן עומדות בהן ואשר יכולות להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה.

9. תחום קבלנות תשתית ובניה בישראל

9.1

מידע כללי על תחום קבלנות התשתית והבניה בישראל

9.1.1

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילות הקבוצה¹ בתחום מתאפיינת בביצוע פרויקטים מורכבים המצריכים ידע הנדסי ומומחיות, ציוד הנדסי מתאים, יכולות ניהוליות מתאימות (הן בהיבט הביצועי-לוגיסטי והן בהיבט היכולת הארגונית), ניסיון רב שנים בביצוע פרויקטים מורכבים ואיתנות פיננסית.

לקבוצה יכולת ייחודית ומומחיות במתן מטריות פתרונות בתחום הבניה, המשלבת מגוון שירותי קבלנות, (לרבות יכולות בתחום הביסוס, הדיפון, הבניה, ביצוע כל עבודות התשתית התחבורתיות ותשתית הקשורה באנרגיה לסוגיה (גז, חשמל ומים), עבודות אלקטרו-מכניקה וכן יכולות וזמינות שימוש במוצרי בניה לסוגיהם לרבות בניה מתועשת), אספקה עצמית של חלק מהתשומות וחומרי הגלם באמצעות מפעלים שבבעלות הקבוצה, ניסיון עתיר שנים, מוניטין וידע נצבר ורשיונות קבלן במגוון רחב של תחומי הבניה.

הפעילות כוללת ביצוע עבודות קבלנות תשתית ובניה מגוונות: קבלנות תשתית - עבודות תשתית בעיקר בתחום התחבורה (לרבות תשתית רכבת); קבלנות בניה - המבוצעת הן בפרויקטים של בניה למגורים והן בפרויקטים של בניה שלא למגורים, ואשר כוללות גם ביצוע עבודות גאו-טכניות תת-קרקעיות (ביסוס) (כגון עבודות קידוח, חפירה ועבודות הקשורות בטיפול במים (לרבות השפלת מים וקידוחי בארות מים)) וכן כוללות קבלנות במסגרת חטיבת ה- EPC (Engineering, Procurement and Construction) - ניהול וביצוע עבודות קבלנות בפרויקטים גדולים ומורכבים לרבות פרויקטים תהליכיים בתחומי האנרגיה והמים; קבלנות אלקטרו-מכניקה - ביצוע, הקמה ותחזוקה של מערכות תאורה, מחסומי רכבת, תנועה ורמזורים בצמתים, חשמל, מתח נמוך, מתח נמוך מאוד (מנ"מ), אוורור, מיזוג אוויר ואינסטלציה; חומרי גלם - ייצור ומכירה של חומרי גלם שונים (דוגמת בטון למוצרי, אספלט ועזרים טרומיים) המשמשים לביצוע עבודות בתחום קבלנות הבניה, קבלנות התשתית ועבודות הביסוס, ואשר מיוצרים הן לשימוש עצמי והן למכירה לחיצוניים.

ככלל, עבודות הקבלנות מאופיינות בתקופות ביצוע ארוכות יחסית (מחזור תפעולי של כשלוש עד ארבע שנים), ובמחויבות הקבוצה לעמידה במועדי ביצוע (כאשר אי עמידה בהם מטילה על הקבלן חבות לפיצויים) ומחויבות לאחריות ביחס לאיכות הביצוע וטיב העבודות.

לרוב, הקבוצה מבצעת את הפעילות בתחום כקבלן מבצע ראשי, כאשר בחלק מהפרויקטים המורכבים בתחום קבלנות התשתית וכן בפרויקטים במסגרת חטיבת ה- EPC מתקשרת הקבוצה עם צדדים שלישיים בעסקאות משותפות או בשותפויות למתן שירותי הקבלנות.

בפרויקטים שבהם תכנון הפרויקט מתבצע על ידי מזמין העבודה, על פי תוואי ותוכניות שנקבעים על ידו, פעילות הקבוצה מתמקדת בניהול הפרויקט וביצועו. בפרויקטים מסוג PPP (Partnership Private Public) ו- DB (Design Build), מזמין העבודה קובע תכנית כללית לפרויקט (הכוללת את ההיבטים המהותיים של התכנון, כגון מספר קומות והשטח הבנוי, או מספר הגשרים והמנהרות) והקבוצה אחראית על ביצוע תכנון מוקדם ולאחריו תכנון מפורט, אשר מתבססים על התוכנית הכללית כאמור (ומאושרים על ידי מזמין העבודה).

¹ פעילות זו מרוכזת על ידי שיכון ובינוי - סולל בונה - תשתיות בע"מ וחברות מאוחדות שלה.

9.1.2. שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות בתחום

שינויים בהיקף הפעילות - ככלל, היקף הפעילות בתחום שירותי הקבלנות בישראל מושפע מפרמטרים כלכליים במשק הכוללים, בין היתר, את תקציב הממשלה, תכניות ממשלה לפיתוח דרכי התחבורה של מדינת ישראל, תכניות ממשלה לפיתוח משק האנרגיה, שיעורי הצמיחה, שיעורי האבטלה, רמות הביקוש ועלויות הביצוע הקבלני.

השפעת התפשטות נגיף הקורונה - ענף הבנייה הוגדר כענף חיוני לפעילות המשק הישראלי ועל כן לא הוטלו עליו מגבלות משמעותיות ומגזר זה המשיך בפעילות כמעט מלאה באתריו ממועד התפרצות הנגיף ואילך. החברה נקטה באמצעים הנדרשים בהתאם להנחיות לצורך המשך ביצוע הפרויקטים. כמו כן, במהלך סגרים שהוטלו על הציבור בעקבות התפשטות הנגיף התאפשרה האצה של ביצוע עבודות קבלניות בחלק מן הפרויקטים. למועד הדוח, להתפשטות נגיף הקורונה לא הייתה השפעה מהותית על תחום הפעילות. כמו כן, על בסיס המידע הידוע היום, ובהנחה שלא יהיו התפתחויות שליליות נוספות בקשר עם התפשטות הנגיף בישראל, החברה מעריכה כי לא צפויה השפעה מהותית על תחום הפעילות. יודגש כי הערכות החברה בנוגע להשלכות התפשטות נגיף הקורונה ומגבלות שיטלו למניעת התפשטותו על תחום הפעילות מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על הערכות הנהלת סולל בונה בהתבסס על תוצאותיה בשנה האחרונה והמגבלות שהוטלו בתחומי פעילותה. הערכות אלו, עלולות שלא להתממש בשל גורמים שונים שאינם בשליטתה, לרבות הטלת מגבלות על ענף הנדל"ן, פגיעה בכלכלת המדינה, הפסקת ביצוע פרויקטים עבור המדינה וכיוצ"ב. ראו גם ביאור 4D1) לדוחות הכספיים השנתיים.

קבלנות התשתית - החל משנת 2019, לאחר מספר שנים של האטה בתחום, חלה התעוררות מסוימת בתחום קבלנות התשתיות בכלל ובתחום התשתיות הרכבתיות בפרט. ככלל, הפרויקטים בתחום זה מוצעים על ידי מדינת ישראל וגופים מטעמה, ובעיקר על ידי נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן: "**נתיבי ישראל**") ורכבת ישראל.

יצוין כי, למועד הדוח מצויה הקבוצה בתהליכים מכריזים למספר פרויקטים בהם עברה מיון מוקדם כגון פרויקט תע"ש רמת השרון, פרויקט הרכבת הקלה בירושלים (הקו הכחול), פרויקט בית חולים שערי צדק בירושלים ומכרז רכבת קלה חיפה נצרת, אשר למועד הדוח טרם התקבלו תוצאות בגינם. יצוין כי מעבר של הליך המיון מוקדם מצמצם את כמות המתחרים על כל פרויקט ומאפשר לקבוצה להגיש הצעה בהליך המכרזי של פרויקט. יודגש, כי אין ודאות כי הקבוצה תגיש בסופו של דבר הצעות בהליכים המכריזים האמורים ואין כל ודאות שהיא תזכה במי מהפרויקטים.

קבלנות הבניה - בשוק הבניה שלא למגורים, המשיכה לחול בשנת 2021 עליה בכמות המכרזים, בין היתר, עבור ממשלת ישראל. בשוק הבניה למגורים, לצד תכניות הממשלה לפעילות בתחום הדיור ולפרויקטים שהוציאה על מנת להזיל את מחירי הדירות, נמשכת הבניה באזורי ביקוש. יצוין כי, למועד הדוח מצויה הקבוצה בתהליך מכרז בו עברה שלב ראשון בפרויקט "אופק רחב" של צה"ל ועברה לשלב ה-BAFO (Best and Final Offer) (ראו דוח מיידי של החברה מיום 10.1.2022, אסמכתא מס' 004861-01-2022 וכן סעיף 13.1.2. לדוח).

מכירת חומרי גלם - עקב העלייה בפעילות קבלנות הבניה והתעוררות בתחום התשתיות, החל משלהי שנת 2018 חל גידול בהיקף מכירת חומרי גלם, אשר התעצם במהלך שנת 2021 ונמשך גם בשנת 2022 עד למועד דוח זה, בין היתר בתחום הבטון ומוצריו, גידול אשר בא לידי ביטוי בין היתר בהקמת מפעלי בטון זמניים בכמה מאתרי החברה, לרבות מפעלי בטון בפרויקט בטחוני בדרום.

שינויים ברווחיות - הפעילות בתחום מאופיינת בתחרות עזה ולפיכך שולי הרווח בתחום נמוכים.

9.1.3 גורמי הצלחה קריטיים ושינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה הקריטיים כוללים, להערכת החברה, מוניטין, ותק וניסיון מוכח בביצוע פרויקטים בתחום; ידע ניהולי ויכולת ביצוע פרויקטים באופן איכותי תוך בקרה קפדנית על תהליכי העבודה, מתוך מטרה לצמצם את היקף עבודות התיקונים הנדרש לאחר מסירת העבודות לנוכח אחריות הקבלן המבצע; איתנות פיננסית המאפשרת הגשת הצעות במכרזים פומביים לביצוע פרויקטים ציבוריים, לרבות בפרויקטים בהם נדרש מימון ביניים של הקבלן (פרויקטים מסוג Design Build) והגשת ערבויות מתאימות כנדרש על פי תנאי ההתקשרות; יכולות תכנון וביצוע של פרויקטים באופן יעיל תוך הקצאת משאבים נכונה; עמידה ביעדי הביצוע של הפרויקט בלוחות זמנים מוגדרים; הענקת שירותים ופתרונות מגוונים למזמיני העבודה תחת קורת גג אחת (פעילות הייצור והמכירה של חומרי הגלם ועבודות הביסוס אותן מבצעת הקבוצה מאפשרת לה לספק שירותי קבלנות ללא תלות בספקים בתחומים אלו ובמחירים תחרותיים); יכולת התאמה של תשומות ותקורות ניהוליות להיקפי הביצוע המשתנים; ציוד מתאים; כוח אדם מקצועי וניהולי מתאים; ויכולת התאמה של מחירי העבודות לשוק המשתנה.

9.1.4 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

בשנת 2021 חלה עליה מסוימת במחירי הביטומן, הצמנט והברזל, וזאת למרות המשך הירידה בשער הדולר. בנוסף, נמשכה העלייה במחירי האגרגטים וכל המוצרים המיוצרים באמצעותם, לרבות כפועל יוצא מהגברת הרגולציה בתחום המחצבות וכן העלייה בשכר עובדי הייצור. כתוצאה מכך, בין היתר, המשיך המחסור בחומרי מחצבה וכן מחסור בבטון באזור המרכז (וזאת נוכח העובדה שלבטון אורך חיים קצר ולכן צריך להיות מיוצר במרחק גיאוגרפי הסמוך לאזורי הבניה).

מגמת העלייה במחירים נמשכה ביתר שאת גם במהלך שנת 2022 בדגש על סחורות המבוססות על נפט ומוצריו (ראו גם סעיף 6.2 לעיל) לרבות מגמת העלייה במחירי האגרגטים, בייחוד ביחס להיצע המשאבים הנמוך בשוק ובשל בעלות קבלנים מתחרים על מחצבות באזורי ביקוש, אשר ביחד עם העלייה במחיר הברזל, תביא, בסיכומו של דבר, לעלייה כללית בעלויות ביצוע הפרויקטים בתחום. **מובהר כי ההערכות בדבר מחירי התשומות בשנת 2022 מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על הערכות החברה. הערכות אלו, עלולות שלא להתממש בשל גורמים שונים שאינם בשליטתה, כגון אי-התממשות התחזיות עליהן מבוססות ההערכות, כמו גם השפעתם האפשרית של גורמים אחרים.**

9.1.5 חסמי כניסה ויציאה עיקריים ושינויים החלים בהם

קיומם של רישיונות, היתרים וסיווגים קבלניים מתאימים וניסיון קודם לביצוע הפרויקטים מהווים את חסם הכניסה העיקרי לפעילות בתחום. בחלק מהפרויקטים המוזמנים על ידי משרדי ממשלה נדרשים כתנאי מוקדם אישורים נוספים כגון אישורי "קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות", "קבלן רשום", ניסיון קבלני תעבורתי בביצוע פרויקטים דומים בהיקף ביצוע ובמאפיינים וכד', אשר קבלתם נבחנת מחדש מידי שנה (ביחס לקבלן רשום) או שנתיים (ביחס לקבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות). כמו כן, היות שמרבית ההתקשרויות בפרויקטים של תשתית מתבצעות באמצעות מכרזים, נדרשים העוסקים בתחום לעמידה בתנאי סף מינימאליים, לרבות עמידה בתנאי הון מינימאלי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקפי ביצוע מינימאליים וותק וניסיון מוכח בתחומים ספציפיים וביצוע פרויקטים מורכבים, לרבות היקפי פרויקטים מינימאליים בתחום נשוא המכרז אשר בוצעו על ידי הקבלן. לעיתים נבדקים הפרמטרים הנ"ל על פני מספר שנים לפני ההגשה למכרז על פי ממוצע הנתונים. פעילות ייצור חומרי הגלם מחייבת קבלת רישיון עסק להפעלת מפעלי ייצור, לרבות אישורים סטטוטוריים מגופים ממשלתיים ומוניציפאליים הקשורים להגנה על הסביבה, כמו גם איתור קרקע מתאימה לשם הקמת המפעלים. כמו כן, כניסה לתחום ייצור חומרי גלם בהיקפים משמעותיים ובפריסה רחבה המאפשרת אספקה שוטפת לאתרי הבניה הפרוסים גיאוגרפית, מחייבת השקעות בציוד יקר, מלאי וחלפים.

חסם היציאה העיקרי בתחום הינו האחריות הניתנת למזמין העבודה בקשר עם איכות וטיב הביצוע וכן אחריות לתקופת בדיק. תקופות האחריות לטיב הביצוע ולבדק לרוב מגובות בערבויות בנקאיות הניתנות למזמיני העבודה (לרוב ערבות ביצוע היא בשיעור של 5% - 10% מהיקף העבודה וערבות בדיק היא בשיעור של 2.5% - 5% מהיקף העבודה, כאשר בחלק מהמקרים השיעור פוחת עם התקדמות תקופת האחריות). ביחס לפרויקטים של בנייה למגורים, תקופות הבדיק הינן על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973.

9.2 מוצרים ושירותים

9.2.1 השירותים והמוצרים העיקריים בתחום כוללים עבודות קבלנות שונות, כמפורט להלן. יובהר כי ההבחנה בין עבודות הקבלנות השונות נעוצה, בין היתר, בשונות הקיימת בין הפרויקטים המבוצעים בכל אחד מסוגי הקבלנות, בשונות ברישיונות הדרושים לביצוע כל אחד מסוגי העבודות, בהיקפי הפרויקטים, ביכולות התכנון, במאפייני מזמיני העבודה ובמאפייני הלקוח הסופי.

א. **קבלנות תשתיות (בעיקר מסילות רכבת וכבישים) - ביצוע פרויקטים ברמה הלאומית-ארצית,** בהיקפי ביצוע גדולים, אשר במרבית המקרים מוזמנים על ידי גופים ממשלתיים וציבוריים. במהלך 2021 המשיכה הקבוצה בביצוע פרויקטים עבור משרד הבטחון, בביצוע תשתיות רכבתיות: בניית שלושה קטעים במבנה התחתון של המסילה המזרחית החדשה, בניית שלושה קטעים במבנה התחתון של מסילת ראשון לציון - מודיעין בסמוך לכביש 431, סיימה את בניית פרויקט המקטע המערבי של הקו האדום של הרכבת הקלה בתל אביב (יצוין כי פרויקט זה היווה בשנת 2020 פרויקט מהותי כהגדרתו בה"ש 2 לסעיף 9 זה לדוח). בנוסף, זכתה הקבוצה במהלך שנת 2021 בפרויקט בניית המבנה העליון של המסילה המזרחית.

ב. **קבלנות בניה - ביצוע פרויקטים שלא למגורים בעלי היקפי ביצוע גדולים.** במהלך שנת 2021 המשיכה הקבוצה בביצוע עבודות עבור משרד הביטחון, פרויקטי בנייה למגורים, פרויקטים ממשלתיים כגון הקריה המחוזית של משרדי הממשלה בנצרת, הקמת קמפוס לבנק דיסקונט, פרויקט לבניית המרכז הלוגיסטי של חברת החשמל ומספר פרויקטים מסחריים אחרים. כמו כן, המשיכה החברה בביצוע פרויקט מרכז קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע (בשותפות עם צד ג', 50-50) (הקבוצה משמשת גם כזכיין הפרויקט. לפרטים ראו סעיף 13.17 לדוח, לרבות בקשר עם עדכון בדבר תוספת ללוחות הזמנים להקמת הפרויקט). בנוסף, במהלך שנת 2021 סיימה הקבוצה בנייה של מספר פרויקטים עבור משרד הבטחון, וכן מספר פרויקטים מסחריים ופרויקטים לבניה למגורים. כמו כן, במהלך שנת 2021 זכתה הקבוצה במספר פרויקטים בהיקף גדול שטרם הוחל בביצועם, הכוללים, בין היתר, מספר פרויקטים עבור משרד הבטחון, מגדל הספירלה (בשותפות עם צד ג'), פרויקט לבניית בניין משרדים וחניון באינטל קריית גת, פרויקטים לבניית תחנות עבור רכבת ישראל, פרויקט לבניית חניון, מעבדות ובניין משרדים עבור אלביט ביוקנעם ופרויקט לבניית שני מגדלים בתל אביב.

בנוסף, במהלך שנת 2021 המשיכה הקבוצה בהפעלת תחנת הכוח בצאלים (שעברה בשנת 2022 לתפעול של הזכיין), המשיכה בהקמה של פרויקט אתגל בו הקבוצה מהווה גם את הזכיין (לפרטים בדבר ההקמה והתפעול של פרויקט אתגל ראו סעיף 12.2.5 (ג) לדוח), החלה בהקמת הפרויקט למחזור פסולת בו הקבוצה מהווה גם את הזכיין (לפרטים בדבר הסכם ההקמה והתחזוקה של פרויקט מחזור פסולת (בשותפות עם צד ג', 50-50) ראו סעיף 13.19 לדוח). בנוסף, במהלך שנת 2021 זכתה הקבוצה (בשותפות עם צד ג') בפרויקט תהליכי להקמת מתקן לטיפול שפכים תעשייתיים של מפעל אינטל בקריית גת.

עבודות הקבלנות כוללות גם ביצוע עבודות גיאטכניות תת-קרקעיות (ביסוס), הכוללות, בין היתר, עבודות קידוח שונות, לרבות כלונסאות, CFA, מיקרופייל, עבודות חפירה שונות, ביצוע עוגנים וברגי סלע (לרבות ייצור), ביצוע עבודות Jet-grouting ועבודות הקשורות בטיפול במים, לרבות השפלת

מים וקידוחי בארות מים ועבודות בטון שונות. עבודות הביסוס מבוצעות בין היתר באמצעות צמנטכל. בשנת 2021 סיימה הקבוצה את ביצוע העבודות ההנדסיות בדרום הארץ עבור משרד הביטחון והמשיכה בביצוע מספר פרויקטי ביסוס רחבי היקף נוספים עבור מזמיני עבודה חיצוניים, סיימה מספר פרויקטים שהיו בביצועה וכן זכתה במספר פרויקטים חדשים שטרם הוחל בביצועם למשרד הבטחון, למשרדי ממשלה או גופים הקשורים בהם ולמזמינים מסחריים.

ג. **תחום האלקטרו-מכניקה** - ביצוע, הקמה ותחזוקה של פרויקטים המשלבים את השירותים השונים הניתנים בתחום הפעילות ושל מערכות תאורה, מחסומי רכבת, תנועה ורמזורים בצמתים, חשמל, אוורור, מיזוג אוויר ואינסטלציה וכן מתן שירותי תחזוקה (תיק שירות), וכן תפעול רמזורים.

ד. **ייצור, מכירה ורכש של חומרי גלם** - ייצור ומכירה של חומרי גלם שונים המשמשים לביצוע עבודות בתחום קבלנות הבניה, קבלנות התשתית ועבודות הביסוס. חומרי הגלם מיוצרים הן לשימוש עצמי והן למכירה לחיצוניים. פעילות הייצור והמכירה של חומרי הגלם כוללת, למועד הדוח, הפעלה של 7 מפעלי בטון בפריסה ארצית כאתרים קבועים לייצור בטון מובא על סוגיו, טיט ומוצרים נלווים. בנוסף, לקבוצה 3 מפעלי בטון "משימתיים" המופעלים על ידי הקבוצה על פי דרישה והמוקמים מפעם לפעם באתרי בניה בהם פועלת הקבוצה. המפעלים המשימתיים מספקים פתרון לריחוק אתרי בניה מהותיים ממפעלי הקבע, מוזילים עלויות שינוע ומצמצמים היווצרות זיהום שנגרם בעקבות השינוע; כמו-כן, למועד הדוח, הקבוצה מפעילה 2 מפעלים לייצור אספלט. בנוסף, הקבוצה מפעילה "מרחב טרומי" בשטח של כ- 85 דונם באזור התעשייה במפרץ חיפה המתמחה בייצור ואספקת אלמנטים טרומיים לבנייה מתועשת. כמחצית מחומרי הגלם המיוצרים משמשים את הקבוצה עצמה ויתרת חומרי הגלם נמכרים לחיצוניים.

9.2.2 **פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים** - להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) כאמור (באלפי ש"ח ובשיעור מכלל הכנסות החברה) בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)			הכנסות באלפי ש"ח			קבוצת שירותים דומים
2019	2020	2021	2019	2020	2021	
17.2%	22.5%	17.5%	1,115,757	1,482,750	1,079,518	קבלנות תשתיות
23.2%	20.6%	23.2%	1,504,084	1,357,937	1,428,763	קבלנות בניה

9.2.3. להלן יובאו פרטים אודות הכנסות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר של הקבוצה בגין פרויקטים בתחום הפעילות **שביצועם הושלם במהלך שנת 2021**, ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2019 ו-2020 אשר נזקפו לדוחות רווח והפסד (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח):

הכנסות לקבל (אלפי ש"ח) ליום 31.12.2021	ליום 31 בדצמבר 2019			ליום 31 בדצמבר 2020			ליום 31 בדצמבר 2021			
	שיעור רווח גולמי מצטבר ב-%	רווח גולמי מצטבר שהוכר בתקופה	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר ב-%	רווח גולמי שהוכר בתקופה	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר ב-%	רווח גולמי שהוכר בתקופה	הכנסות מצטברות	
	חברות מאוחדות									
98,825	0.17%	1,945	1,125,814	4.47%	73,253	1,639,442	4.36%	76,047	1,743,820	קבלנות תשתיות
15,166	4.19%	48,005	1,145,770	6.41%	108,548	1,693,839	11.77%	228,050	1,936,856	קבלנות בניה
16,254	2.13%	837	39,346	9.12%	9,007	98,727	10.17%	13,369	131,438	אחר(*)
130,245	2.20%	50,786	2,310,929	5.56%	190,807	3,432,007	8.33%	317,466	3,812,114	סה"כ

(*) אחר - כולל עבודות אלקטרו-מכניקה וחומרי גלם.

יצוין, כי קיימת תנודתיות בשיעורי הרווח הגולמי בין סוגי שירותי הקבלנות השונים בהם פעילה הקבוצה ואף בין פרויקטים שונים אותם מבצעת באותו סוג של שירותי קבלנות. תנודתיות זו מקורה הן בתחומי העיסוק השונים של הקבוצה והן בשונות בין הפרויקטים ומזמיני העבודה.

9.24. להלן יובאו נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות, אשר **הינם בביצוע** נכון ליום 31.12.2021. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לשנים 2019, 2020 ו-2021 אודות פרויקטים אלו:

מס' פרויקטים ליום 31.12.2021	טווח מועדים צפויים להשלמה	הכנסות מצטברות שהוכרו עד לתום שנת			סה"כ הכנסות בפועל וצפויות עד לתום שנת 2021	שיעור השלמה ליום 31.12 בשנת	תקבולים במצטבר עד ליום 31.12.2021	סך המחזור לשנת 2021					
		2021	2020	2019				באלפי ש"ח	% מכלל הכנסות התאגיד				
חברות מאוחדות													
קבלנות תשתיות	11	2024	1,064,013	392,397	35,224	1,393,965	2,457,978	43.3%	16.0%	1.4%	1,057,080	671,616	10.9%
קבלנות בניה	38	2026	2,069,943	906,270	245,550	8,372,711	10,442,655	19.8%	8.7%	2.4%	1,773,397	1,163,674	18.9%
אחר (*)	8	2025	418,779	157,767	32,609	1,596,560	2,015,339	20.8%	7.8%	1.6%	354,513	261,013	4.2%
חברות כלולות בשליטה משותפת													
קבלנות בניה (חלק חברה)	2	2025	134,584	49,120	18,469	1,205,116	1,339,700	10.0%	3.7%	1.4%	18,573	85,463	1.4%
סה"כ	59		3,687,320	1,505,554	331,852	12,568,353	16,255,672	22.7%	9.3%	2.0%	3,203,563	2,181,765	35.4%

(*) אחר - כולל עבודות אלקטרו-מכניקה וחומרי גלם.

עלויות שהוכרו במצטבר עד לתום שנת	עלויות צפויות ליום 31.12.2021	סה"כ עלויות בפועל וצפויות	רווח גולמי מצטבר שהוכר עד לתום שנת			יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31.12.2021	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל וצפוי לשנת 2021	שיעור רווח גולמי מצטבר					
			2019	2020	2021			2019	2020	2021			
חברות מאוחדות													
קבלנות תשתיות	1,025,551	388,475	35,224	1,275,509	2,301,060	38,462	3,922	-	118,457	156,919	3.6%	1.0%	-
קבלנות בניה	1,972,075	875,218	230,310	7,684,133	9,656,208	97,869	31,052	15,240	688,578	786,447	4.7%	3.4%	6.2%
אחר(*)	376,644	144,286	29,203	1,434,892	1,811,535	42,136	13,481	3,405	161,668	203,804	10.1%	8.5%	10.4%
חברות כלולות בשליטה משותפת													
קבלנות בניה (חלק החברה)	134,584	49,120	18,469	1,121,266	1,255,849	-	-	-	83,851	83,851	-	-	-
סה"כ	3,508,853	1,457,100	313,206	11,515,799	15,024,652	178,467	48,455	18,646	1,052,554	1,231,021	4.8%	3.2%	5.6%

(*) אחר - כולל עבודות אלקטרו-מכניקה וחומרי גלם.

מועד סיום, הכנסות, עלויות הפרויקטים ורווחיותם הינן מידע צופה פני עתיד אשר מתבסס על הערכות ההנהלה בהתאם לחוזי התקשרות קיימים של הקבוצה ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים קיימים או אפשריים בלוחות זמנים מצד מזמיני העבודות, עיכובים קיימים או אפשריים מצד רשויות וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שינויים במחירי התשומות לרבות שינויים במחירי חומרי גלם, שכר עבודה או גורמים נוספים שאינם תלויים בקבוצה.

יצוין, כי לעיתים מועדי השלמת ביצוע העבודות בפועל הינם מאוחרים ביחס למועדים אשר סוכמו במסגרת לוחות הזמנים בהסכמי ההתקשרות. להערכת החברה, לא קיימת לקבוצה חשיפה מהותית בגין פערים אלו שכן התמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים שאינם בעטיה של הקבוצה או מהגדלת היקף העבודות בפרויקט או שינויי תכנון המתבצעים ביוזמת מזמין העבודות.

9.2.5. לנתונים אודות **פרויקטי זכיינות (PPP)** - מעונות סטודנטים אקדמית תל אביב יפו, מעונות סטודנטים חולון, קריה מחוזית נצרת, בית משפט חדרה, מעונות רחובות - שבהם סולל בונה הינה הזכיין וקבלן ההקמה, אשר נכללים בתחום פעילות זה ואינם נכללים בתחום הזכיינות, אולם לשם הנוחות הפרטים לגביהם מפורטים בתחום הזכיינות - ראו סעיף 13.5 לדוח זה.

9.26. להלן פרטים אודות **הפרויקטים המהותיים**² של הקבוצה בתחום נכון ליום 31.12.2021: (יודגש כי פרויקט קרית המודיעין בנגב שבו הקבוצה היא גם הזכיין, נכלל בפרויקטים במגזר זה ובצבר ההזמנות של העבודות הקבלניות, לאור חתימת הסכם הזיכיון והסבירות הגבוהה להשלמת הסגירה הפיננסית, שלמועד דוח זה טרם הושלמה ואין ודאות בהשלמתה).

פרויקט	מהות הפרויקט	סוג החוזה	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חזוי ³	חלק החברה בפרויקט	אופן קביעת שיעור השלמה	אומדן החברה כולל בהכנסות בפרויקט (במצטבר וצפויות) באלפי ש"ח ⁴	שיעור השלמה הנדסי ליום			שיעור רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעורי הרווחיות הגולמית הממוצעת של כלל הפרויקטים ליום 31.12.2021	נתונים רלוונטיים לפרויקטים בעלי שיעור השלמה מעל 25% ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח		
								31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		הכנסות מצטברות	יתרת התקבולים הצפויה מיום 31.12.2021 ועד לסיום הפרויקט	יתרת העלויות הצפויות מיום 31.12.2021 ועד ליום הפרויקט
א'	בניה	פאושלי	2021	2026	100%	עלויות	4,600,000	0.0%	0.0%	0.0%	ממוצע	-	-	-

² הקבוצה מגדירה פרויקט מהותי כפרויקט העומד באחת או יותר מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במיוחד) ובהתאם לחלקה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות בפרויקט מהווה 10% או יותר מסך צבר ההכנסות של הקבוצה; (ב) סך ההכנסות שהוכרו בפרויקט בתקופת הדוח, מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה, בתקופת הדוח או (ג) הפרויקט מלווה ברווח או הפסד מהווה 10% או יותר מהרווח או ההפסד הגולמי המאוחד של החברה בשנת הדיווח או 10% מסך ההון העצמי המאוחד של החברה.

³ המידע בדבר מועד סיום חזוי הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, אשר מתבסס על הערכות החברה בהתאם לחזוי התקשרות קיימים והוא עלול שלא להתקיים, בין היתר, במקרה של עיכובים בלוחות זמנים או גורמים אחרים שאינם תלויים בחברה.

⁴ הנתונים בדבר הכנסות צפויות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1967, המבוסס על הערכות ותוכניות החברה ואין כל ודאות בהתממשותו במידה והתחזיות וההנחות עליהן מבוססת התוכנית כאמור לא יתממשו, וכן עקב השפעתם של גורמי הסיכון המפורטים בפרק זה ובסעיף 26 להלן.

פרויקט קרית המודיעין בנגב

כמפורט בסעיף 13.16 (תחום הזכיינות) לדוח, הקבוצה הינה הזכיין שנבחר כזוכה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של פרויקט קריית המודיעין בליקית (בסמוך לצומת שוקת בנגב), הכולל הקמת קריה שתשרת את מרבית יחידות אגף המודיעין של צה"ל בשטח של כ-2,500 דונם, מתוכם כ-450,000 מ"ר בנוי (כ-125 מבנים) ובעלות כוללת של כ-11 מיליארד ש"ח, מתוכם כ-4.6 מיליארד ש"ח אשר מיועדים להקמת הקריה החדשה. במסגרת הפרויקט, יוקמו בין היתר מבני משרדים, מתחמי מגורים, מתחם הדרכה, מתחם הסעדה, מתחם כנסים, מתחם תעשייה, תחמ"ש, מנהרת תשתיות ומבנים הקשורים במפקדת המחנה, אשר צפויים לשרת כ-13,000 חיילים וקצינים. התקופה לביצוע הפרויקט עומדת על כ-26 שנים, כאשר הליך התכנון וההקמה צפוי להתפרש על פני כ-6 שנים (הפעלה חלקית צפויה כבר לאחר 4 שנים).

הקבוצה הינה גם הקבלן בפרויקט ובמסגרת מגזר זה, נכללות תוצאות הפעילות הקבלנית בגין הפרויקט. החברה הקבלנית של הקבוצה התקשרה עם הגוף הזכייני בקבוצה בהסכם עקרונות לפיו הסכם ההקמה המפורט יהיה מבוסס על הוראות מסמכי המכרז, ויכלול מנגנון "גב אל גב" להוראות הסכם הזיכיון בקשר עם עבודות ההקמה, לרבות אחריות קבלן ההקמה להתחייבויות הזכייין בהסכם הזיכיון.

למועד הדוח, הקבלן נערך להקמה ובמסגרת זו התקשר עם מתכננים ועם משרדי ניהול תכנון, בהיקף כספי של כ-150 מיליון ש"ח, ביצע סקרי קרקע וקידוחי ניסיון בפרויקט לרבות דוח גיאולוגי ובדיקות מעבדה לקרקעות ברחבי הפרויקט לטיוב וייעול עבודות הביסוס המתוכננות, התקשר עם ספקים וקבלני משנה שונים בין היתר בקשר להקמת חומה גדר היקפית, ביצוע מבני מגורים וביצוע עבודות עפר, והוא ממשיך לנהל משאים ומתנים עם קבלני משנה נוספים בפרויקט.

העבודות מתבצעות במתכונת של Turn Key, לפיה אחראי קבלן ההקמה לכל עבודות ההקמה ולקבלני המשנה הכפופים לו, עד להשלמת הבניה. ההיקף הכספי של הסכם ההקמה נכון ליום 31.12.2021 הינו כ-4.6 מיליארד ש"ח. קבלן ההקמה התחייב להקים את הפרויקט בתמורה לסכום קבוע מראש (Lump Sum), כאשר התמורה לשותפות הקבלנית משולמת על בסיס חודשי, בהתאם לשיעורי הביצוע והתקדמות הפרויקט על פי לוחות זמנים מוגדרים ואבני דרך להיתרי שימוש תפעולי אשר נקבעו במסגרת הסכם הזיכיון. במסגרת הסכם העקרונות, וכפי שיפורט בהסכם ההקמה המפורט, הועברו ההתחייבויות הרלוונטיות של הזכייין לתכנון והקמת הפרויקט מול מזמין העבודה אל השותפות הקבלנית במתכונת "גב אל גב". על פי ההסכם, תקופת אחריותו של קבלן ההקמה הינה למשך 24 חודשים מהיום בו נמסר כל אחד מהקטעים נשואי היתרי השימוש התפעולי כאמור. אם וכאשר תתגלה תקלה, לאחר תיקונה, תינתן בגינה אחריות נוספת של 12 חודשים נוספים. כמו כן, נדרש קבלן ההקמה להעמדת בטחונות שונים להבטחת טיב העבודות, ובין היתר ערבות בנקאית ועכבון בשיעורים שייקבעו בהסכם ההקמה המפורט.

9.3. לקוחות / מזמיני עבודה

9.3.1 מרבית לקוחות הקבוצה הם משרדי ממשלה וחברות ממשלתיות (כגון: נתיבי ישראל ונתיבי תחבורה עירוניים), המתאפיינים באיתנות פיננסית ויציבות ומנגד לעתים בעיכובים בגבייה הנובעים מהליכים ממושכים של אישור חשבונות. פרויקטים מלקוחות אלו מושגים באמצעות הליך של מכרז תחרותי. חלק קטן יחסית ממזמיני העבודה הנם גופים פרטיים (חברות ופרטיים) העוסקים בייזום ופיתוח מקרקעין. במסגרת הפעילות בתחום, מספקת הקבוצה שירותי קבלנות בניה הן לצדדים שלישיים והן לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולחברות נוספות בקבוצה. סך ההכנסות מחברות הקבוצה של תחום הפעילות הסתכם בכל אחת מהשנים 2021 ו-2020 בכ-128,480 אלפי ש"ח ובכ-232,554 אלפי ש"ח, בהתאמה.

9.3.2 מכירות חומרי גלם מבוצעות על פי הסכמי מסגרת המתייחסים לכל פרויקט בנפרד בהתאם להזמנות נקודתיות על פי קצב התקדמות העבודה. ביחס לרוב המוצרים נדרשת העמדת בטוחה על ידי מזמין העבודה או מזמין חומר הגלם כתנאי להתחלת ייצור ו/או לאספקת חומרי גלם כאמור.

כאמור לעיל, על לקוחות הקבוצה, נמנים משרדי הממשלה וחברות ממשלתיות שונות, ולקבוצה תלות בקבוצת לקוחות אלו באופן שאובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות. נכון לשנים 2019, 2020 ו-2021, מדינת ישראל, באמצעות משרדי הממשלה וחברות ממשלתיות, הינה לקוח אשר הכנסות ממנו בתחום הפעילות מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד). להלן פרטים בדבר לקוחות אלו:

שם הלקוח		ליום 31.12.2021		ליום 31.12.2020		ליום 31.12.2019	
		הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)
מדינת ישראל [משרדי הממשלה וחברות ממשלתיות]		1,655,632	26.88%	2,434,090	36.98%	1,426,501	21.98%

לפרטים אודות אופי ומאפייני ההתקשרות עם מדינת ישראל ראו סעיף 9.3.1 להלן.

9.3.3 להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה מלקוחות חיצוניים בעלי מאפיינים קבועים בתחום, ושיעורם מסך הכנסות החברה (במאוחד), בכל אחת מהשנים 2021 ו-2020:

שם הלקוח	לשנה שנתיימה ביום					
	31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)
משרדי ממשלה וחברות ממשלתיות ⁽¹⁾	21.98%	1,426,501	36.98%	2,434,090	26.88%	1,655,632
יזמים וקבלנים ראשיים (ללא חברות הקבוצה)	26.84%	1,742,360	13.69%	901,088	20.69%	1,274,281
סה"כ:	48.82%	3,168,861	50.66%	3,335,178	47.56%	2,929,913

⁽¹⁾ כולל פעילות קבלנית בגין פרויקטים במתכונת BOT ו-PFI.

9.3.4 אופן ההתקשרות עם מזמיני עבודות קבלנות –

מרבית העבודות בתחום הפעילות מתקבלות בדרך של זכייה במכרז. תהליך ההתקשרות עם הזוכה במכרז אורך בדרך כלל מספר חודשים ויכולת המיקוח ביחס לתנאי ההתקשרות הינן מוגבלות. בהתאם, מרבית ההסכמים בתחום מנוסחים באופן חד צדדי לטובת מזמין העבודה.

התמורה משולמת בדרך כלל בשיטת "כמויות למדידה" המושתתת על מדידת כמויות עבודה שבוצעו בפועל לפי קצב ההתקדמות, בהתאם לכתב כמויות ומחירים ועל פי מדידות בשטח. סוג זה של פרויקטים הינו בעל רמת סיכון נמוכה יחסית לאור שיטת חישוב התמורה. התחרות בפרויקטים מסוג זה היא רבה עקב תנאי סף נמוכים באופן יחסי לענף, אשר מאפשרים לחברות רבות להתחרות על הפרויקטים.

במקרה של פרויקטים מסוג PPP ו-DB מבוצע התשלום בגין העבודות בשיטה "פאושלית" (המכונה גם "Turn-Key") על פי עמידה באבני דרך קבועות מראש בהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט ועל בסיס מחיר קבוע ומוסכם מראש.

לעתים, התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה או למדד תשומות הסלילה. כמו כן, ישנם פרויקטים, שאינם פרויקטים מסוג PPP ו-DB, בהם התמורה היא פאושלית.

בדרך כלל, למזמין העבודה קיימת האפשרות לשנות את לוחות הזמנים של ביצוע הפרויקט ולהורות על הפסקת הביצוע לזמן קצוב או לצמיתות. ברוב ההסכמים קיים מנגנון פיצוי שעל הקבוצה לשלם במקרה של פיגורים מצידה, המתייחס לפער בין מועד ביצוע העבודות לבין לוח הזמנים הקבוע בחוזה, או במקרה של ביצוע עבודה לקויה או אי-ביצוע העבודה באיכות הנדרשת.

לעתים כוללים ההסכמים גם מנגנון של תשלום בונוס לקבלן במקרה של סיום העבודות מוקדם מן המתוכנן, וכנגד מתן הצהרה על העדר תביעות כלפי המזמין. בחלק קטן מההסכמים, ניתנה למזמין זכות לבטל את ההסכם מבלי שאירעה הפרה מצד הקבוצה וזאת בכפוף לתשלום פיצויים.

בהסכמים כלולה התחייבות של הקבוצה לתקופות בדק ואחריות לעבודות המבוצעות וזאת לתקופה קצובה שתחילתה לאחר מועד סיום העבודות, לרוב לתקופה של שנה עד שנתיים, ובפרויקטים מסוג PPP ו-DB אף לתקופות ארוכות יותר העשויות להגיע לחמש שנים. בפרויקטים של בניה למגורים ישנה התחייבות לתקופת בדק שאורכה עד שבע שנים (כתלות בסוג הליקוי) שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, ולתקופת אחריות של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק, והכל בהתאם לחוק מכר (דירות), תשל"ג - 1973.

9.4 צבר הזמנות⁵

9.4.1 להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע בשנים 2019, 2020 ו-2021 (באלפי ש"ח):

חברות מאוחדות	
4,107,789	יתרה ליום 31.12.19
3,893,462	כניסת עבודות בשנת 2020
(3,268,454)	ביצוע עבודות בשנת 2020
4,732,797	יתרה ליום 31.12.20
10,144,469	כניסת עבודות בשנת 2021
(2,951,603)	ביצוע עבודות בשנת 2021
11,925,663	יתרה ליום 31.12.21 (חברות מאוחדות)
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה	
785,213	יתרה ליום 31.12.2019
520,560	כניסת עבודות בשנת 2020
(46,739)	ביצוע עבודות בשנת 2020
1,259,034	יתרה ליום 31.12.2020
79,144	כניסת עבודות בשנת 2021
(61,398)	ביצוע עבודות בשנת 2021
1,276,780	יתרה ליום 31.12.2021 (חברות כלולות בשליטה משותפת)

⁵ הזמנות מחייבות שטרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים.

להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה		ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
חברות מאוחדות		
רבעון 1 - 2022	1,001,597	
רבעון 2 - 2022	916,130	
רבעון 3 - 2022	970,861	
רבעון 4 - 2022	905,572	
סה"כ שנת 2022	3,794,160	
סה"כ שנת 2023	4,260,680	
סה"כ שנת 2024 ואילך	3,870,823	
סה"כ (חברות מאוחדות)	11,925,663	
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה		
רבעון 1 - 2022	91,800	
רבעון 2 - 2022	111,476	
רבעון 3 - 2022	158,814	
רבעון 4 - 2022	126,188	
סה"כ שנת 2022	488,278	
סה"כ שנת 2023	436,243	
סה"כ שנת 2024 ואילך	352,259	
סה"כ (חברות כלולות בשליטה משותפת)	1,276,780	
סה"כ	13,202,443	

הנתונים בסעיף זה בדבר תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות ותוכניות החברה ואין כל ודאות בהתממשותו במידה והתחזיות עליהן מבוססות התוכניות לא יתממשו וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 26 לדוח.

סמוך למועד פרסום הדוח, סך צבר ההזמנות עבור תחום קבלנות תשתית ובניה הינו כ- 13.2 מיליארד ש"ח (לא כולל עבודות שנתקבלו וטרם נחתם בגינם חוזה בסך של כ- 0.586 מיליארד ש"ח שיחד מהווים צבר שא של כ- 13.786 מיליארד ש"ח).

9.5 תחרות

מבנה התחרות ושינויים החלים בו - בישראל פועלים מספר רב של קבלנים, ביניהם מספר גופים גדולים הפועלים בתחום במשך שנים ומתחרים על ביצוע הפרויקטים הבינוניים והגדולים. להערכת החברה, מידת התחרותיות בתחום והשפעתה על הקבוצה נגזרות, בין היתר, מהיקף התחלות הבניה והיקף תקציבי הממשלה ומוסדותיה המופנים לעידוד תחום הפעילות. יצוין, כי בשנה האחרונה המשיכה מגמת הירידה, בייחוד בתחום תשתיות הכבישים, שאפיינה את השנים האחרונות, בתנאי הסף הנדרשים בחלק מהמכרזים שהמדינה פרסמה בתחום קבלנות התשתית, מה שהביא לעליה במספר הקבלנים העומדים בתנאי הסף. הירידה בתנאי הסף כאמור, הקיצוץ בתקציב המדינה והאטה בקצב יציאת המכרזים, בפרט בתחום התשתיות, הביאו להגברת התחרות ולירידה במחירים.

יצוין כי חלק מהחברות הקבלניות מחזיקות במחצבות, ועשויה להיות לכך השפעה על יכולת התחרות ועל זכייה במכרזים.

תחום קבלנות התשתית ותחום קבלנות הבניה - בתחום קבלנות התשתית שוררת תחרות בין עשרות קבלני תשתיות, בעוד שלגבי פרויקטים בהיקפים גדולים, מצטמצם מספר המתחרים לכ- 10-20 מתחרים עיקריים. למיטב ידיעת החברה, המתחרים המשמעותיים הפועלים בתחום הינם "שפיר הנדסה ותעשייה",

"דרכים" (מקבוצת "אשטרום"), "מנרב", "אלקטרה תשתיות" (לשעבר "חופרי השרון", מקבוצת "אלקטרה"), "דניה סיבוס" (מקבוצת "לפידות") ו"גילי וואל עזריה" (מקבוצת "אורון"). לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בתחום קבלנות התשתית בישראל. המתחרים העיקריים בתחום קבלנות הבניה, למיטב ידיעת הקבוצה, הינם "דניה סיבוס", "מנרב", "אשטרום", "אלקטרה בניה", "שפיר הנדסה ותעשייה", "בסט", "אל הר" ו"תדהר". לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בתחום קבלנות הבניה בישראל, אולם, להערכת החברה, חלקו של כל אחד מהמתחרים הפועל בשוק אינו עולה על אחוזים בודדים, והקבוצה נחשבת כאחת הקבוצות המובילות בתחום הבניה בישראל. הקבוצה מתמודדת עם התחרות, בין היתר, על ידי אספקת מגוון פתרונות ושירותים לתחום הפעילות ללא תלות בספקים; עמידה בלוחות זמנים; זמינות גבוהה; מקצועיות ועלויות נמוכות יחסית. כל אלה ועוד, מאפשרים לקבוצה לספק פתרון כולל בפרויקטים אותם היא מבצעת.

תחום ביצוע עבודות ביסוס - למיטב ידיעת החברה, המתחרים העיקריים הינם "גאו דניה", "בייס פייל", "א. גבאי" וה"קודחים שבת". בתחום הביסוס קיימות עשרות חברות קטנות בעלות כלים בודדים. למועד הדוח, אין ביכולת החברה להעריך את חלקה בתחום זה. הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום הביסוס, בין היתר, על ידי תחזוקה מתקדמת של כליה ההנדסיים, לרבות היכולת לשפצם ולהשביחם ועל ידי הצטיידות בכלים חדשים, זאת בין השאר, לאור הניסיון הרב שצברה הקבוצה בעבודות ביסוס מורכבות.

תחום ייצור הבטון והאספלט - למיטב ידיעת החברה קיימים עשרות מתחרים, ביניהם מספר חברות גדולות בעלות פריסה רחבה ויכולת ייצור גדולה, לרבות "רדימיקס", "הנסון" ו"שפיר הנדסה ותעשייה". בנוסף, פועלים בתחום מספר רב יחסית של גופים קטנים הפועלים בפריסה גיאוגרפית מצומצמת ובהיקף פעילות וכושר ייצור מוגבל. להערכת החברה, נתח השוק של חמשת הגופים הגדולים בישראל הפועלים בתחום (ובכלל כך הקבוצה) עומד על כ- 80% והיתרה מסופקת על ידי גופים קטנים.

בתחום ייצור אלמנטים טרומיים פועלת הקבוצה למול מספר מועט של גופים בעלי יכולת ייצור של מוצרים אלו ("אשטרום", דניה סיבוס, "שפיר הנדסה ותעשייה" "רמט" ו"כלל בטון") מתוכם מספר בודד של מתחרים מחזיקים ביכולת ייצור של כלל המוצרים המיוצרים על ידי הקבוצה. להערכת החברה חלקה אינו מהותי.

בתחום האלקטרו-מכניקה - קיימים בתחום עשרות מתחרים, ביניהם מספר חברות גדולות, לרבות "אלקטרה", "אפקון", "משב ארדן", "אינטראלקטריק", "אלמור" ו"מנוליד". בנוסף, פועלים בתחום מספר רב יחסית של גופים קטנים הפועלים בחלק מהתחומים בהם פעילה החברה. למועד הדוח, אין ביכולת החברה להעריך את חלקה בתחום זה. להערכת החברה, בין הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי בתחום הפעילות ניתן למנות את יכולת הקבוצה לספק מטריות פתרונות בתחום הבניה המשלבת מגוון שירותי קבלנות (לרבות יכולות בתחום הביסוס, הדיפון, הבניה, ביצוע כל עבודות התשתית, וכן יכולות חומניות שימוש בבניה מתועשת); אספקה עצמית של חלק מהתשומות באמצעות מפעלים שבבעלות הקבוצה; ניסיון עתיר שנים, מוניטין וידע נצבר; ורישיונות קבלן ברוב תחומי הבניה. מנגד, בין הגורמים השליליים המשפיעים לרעה על מעמדה התחרותי של הקבוצה בתחום זה ניתן למנות עלויות העסקה גבוהות מאלו של חלק ממתחרי הקבוצה ומחסור במחצבות. הפער נובע בעיקרו מהקפדה על תשלום לעובדים ישראלים על פי הסכמים קיבוציים וכן על העסקת עובדים זרים על פי חוק ובעליית עלות העסקתם בשנים האחרונות.

9.6 רכוש קבוע

לצורך פעילותה (בעיקר בתחום קבלנות התשתית ועבודות הביסוס) מחזיקה הקבוצה בצידוד מכני הנדסי (מכונות וציוד מכני הנדסי כבד - מנופים, מעמיסים, מכששים, מחפרים, מפלסות, מגרסות, מפזרי אספלט, מכונות קידוח שונות, מחצבות ומפעלים ניידים, כלי צמ"ח וכד', וכן בצידוד כללי רלוונטי). סך הרכוש הקבוע

המשמש את התחום למועד הדוח הינו כ- 418 מיליוני ש"ח.

להלן יפורט סך ההשקעה בתחום קבלנות התשתית והבנייה בישראל ברכוש קבוע במהלך השנים 2019 עד 2021:

מועד	סך ההשקעה (אלפי ש"ח)
2019	77,753
2020	54,286
2021	29,925

9.7 כושר יצור

למפעלי הבטון והאספלט כושר ייצור המושפע ממספר מפעלי הייצור ומכמות אמצעי הייצור שבבעלות הקבוצה. פעילות הייצור של בטון ואספלט נעשית בהתאם למספר והיקף ההזמנות המתקבלות. למועד הדוח, סך כושר הייצור של מפעלי הבטון בקבוצה מסתכם בכ- 800 מ"ק בשעה. הניצולת בפועל של כושר הייצור במפעלי הבטון הינה כ- 500 מ"ק בשעה. סך כושר הייצור של מפעלי האספלט של הקבוצה מסתכם בכ- 400 טון בשעה. הניצולת בפועל של כושר הייצור במפעלי האספלט הינה כ- 280 טון בשעה. למפעלי האלמנטים הטרומיים כושר ייצור מקסימאלי של כ-210,000 מ"ר בשנה של לוח"דים. בשנת 2021, בשל משבר הקורונה ומבצע שומר החומות, קווי הייצור של המפעל הטרומי לא נוצלו במלואם.

9.8 חומרי גלם, ציוד, ספקים וקבלני משנה

חומרי גלם וספקים - חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש בתחום הפעילות, ואשר מסופקים על ידי ספקים חיצוניים הנם: ברזל, אגרגטים, ביטומן וצמנט (מלט). הקבוצה עושה שימוש גם בחומרי גלם המיוצרים במפעליה (בטון, אספלט ומוצרים טרומיים). להערכת החברה, שליטתה ביכולת אספקת חומרי הגלם האחרונים ובכמויותיהם ומחיריהם מקנה לקבוצה יתרון יחסי בתחום פעילותה, הן בשלב הגשת הצעות למכרים, ביכולת תמחור טובה וגמישה של עלויות הביצוע, והן בשלב ביצוע הפרויקט, בזמינות חומרי הגלם ואיכותם. ככלל, הקבוצה מקפידה ככל שניתן על רכישת חומרי גלם ממספר ספקים תחליפיים על מנת להימנע בתלות מספק חומרי גלם אחד.

יצוין כי הקבוצה חשופה לתנודתיות במחירי חומרי הגלם ובמרכיביהם.

להתייכרות חומרי גלם בגין המלחמה באוקראינה, ראו סעיף 6.2 לדוח.

התקשרויות עם ספקים - במרבית הסכמי ההתקשרות של הקבוצה קיימים מגננונים להתמודדות עם עליית מחירי חומרי הגלם כאמור, אם בדרך של התייכרות מחירים ואם בדרך של הצמדת התמורה למדד רלבנטי (תשומות הבניה או תשומות הסלילה לפי העניין), הגם שמגננונים אלו אינם מפצים בהכרח על מלוא ההתייכרות בפרויקט. יצוין, כי בחוזים "פאושליים", לרוב לא קיימים סעיפי פיצוי בגין ההתייכרות. הקבוצה מתמודדת עם עלויות מחירים כאמור לעיל, בין היתר, באמצעות ביצוע עסקאות גידור.

ככלל, זמינות חומרי הגלם בהם עושה הקבוצה שימוש במסגרת פעילותה בתחום הינה גבוהה למדי וניתן לרכוש אותם מספקים רבים אחרים, למעט חול ים המופק בישראל על פי זיכיונות מרמ"י (הגם שלעניין זה קיים תחליף של חול מחצבות), ולמעט צמנט (מלט) אשר מלוא התצרוכת הנדרשת למפעלי הקבוצה בתחום הפעילות נרכשת מ"נשר" (למעט כמויות קטנות של מלט הנרכשות מספקים מחוץ לישראל). ברזל נרכש מספקים שונים בארץ. להערכת החברה, אין לקבוצה תלות כלשהי בספק חומר גלם או ציוד כלשהו ושיעור הרכישות מכל אחד מהספקים אינו מהותי, למעט הרכישות כאמור מנשר שהינו הספק העיקרי בארץ לצמנט (מלט).

התקשרויות עם קבלני משנה - הקבוצה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות קבלנות. ככלל, ההתקשרות נעשית ביחס לפרויקט ספציפי בהתאם לתנאיו ודרישותיו המיוחדות. במסגרת

התקשרויותיה עם קבלני משנה נהגת הקבוצה לקבל בטוחות מתאימות (ערבויות בנקאיות, שטרות חוב או בטוחות אחרות), בנוסף להתחייבות אותה נוטל קבלן המשנה על עצמו כלפי הקבוצה לאחריות למזקים שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו, במסגרת עבודות בביצועו. התמורה משולמת לקבלני המשנה על בסיס שעות עבודה או על בסיס היקפי עבודה, לפי העניין. לרוב, הקבוצה מספקת לקבלני המשנה את חומרי הגלם הנדרשים לביצוע העבודות. למועד הדוח, לחברה אין תלות בקבלן משנה כלשהו. למועד הדוח, מחזיקה הקבוצה ברישיונות והסיווגים הקבלניים הנדרשים לפעילותה.

להלן נתונים בקשר עם ספקים וקבלנים עיקריים בתחום עמם התקשרה הקבוצה:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף הרכישות (חלק החברה) מהספק / קבלן המשנה בשנת (באלפי ש"ח)		משקל הספק/קבלן המשנה מכלל רכישות בתחום הפעילות (%)		תלות מיוחדת בספק / קבלן המשנה [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
		2021	2020	2021	2020		
נשר	לא	45,568	97,779	7.9%	14.9%	כן	הערה ⁽¹⁾

⁽¹⁾ ההתקשרות עם נשר היא בהזמנות אד-הוק.

9.9 הון חוזר ואשראי ספקים ולקוחות

נכון ליום 31.12.2021, לפעילות הקבלנות הון חוזר חיובי של כ-179 מיליון ש"ח. ההון מורכב בעיקרו ממזומנים, הלוואות לחברות קשורות ולקוחות בקיזוז ספקים, זכאים, הפרשות ומקדמות ממזמיני עבודה. ההבדל המופיע בטבלה בין ההון החוזר כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובע מתקופת המחזור התפעולי שהינה 36 חודשים. לפרטים נוספים ראו באור 2.ד. לדוחות הכספיים של החברה.

2021			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	
2,105,387	123	2,105,264	נכסים שוטפים
(1,926,484)	(206)	(1,926,278)	התחייבויות שוטפות
178,903	(83)	178,986	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
2020			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	
2,018,711	(16,186)	2,034,897	נכסים שוטפים
(1,731,739)	97	(1,731,836)	התחייבויות שוטפות
286,972	(16,089)	303,061	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

תנאי התשלום של הקבוצה, בתחום הפעילות, לספקיה וקבלני המשנה שלה הינם, בדרך כלל, "שוטף + 60 יום" והיקף האשראי מספקים וקבלני משנה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 בכ-1,066 מיליון ש"ח. כמו כן, האשראי שמעמידה הקבוצה ללקוחותיה משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, והינו בדרך כלל "שוטף + 45 יום", ממועד העמידה באבן הדרך המזכה בתשלום, כשהיקף האשראי ללקוחות הסתכם נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בכ-839 מיליון ש"ח.

9.10 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום קבלנות תשתית ובניה בישראל

9.10.1 **דיני תכנון הבניה** - פעילות הקבוצה בתחום מבוצעת בכפוף להוראות חוקים, תקנות וצווים בתחום דיני התכנון והבניה, לרבות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1968, אשר אוסר על בניה בישראל ללא קבלת היתר בניה מהרשויות וקובע את העקרונות וההליכים לקבלת היתרים כאמור.

- 9.10.2 **רישיונות קבלן וסיווגים קבלניים** - תנאי ראשוני לביצוע פרויקטים בתחום קבלנות הבניה למגורים הינו קיומו של רישיון קבלן בישראל לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ותקנותיו, המסדיר את נושא סיווג רישיון הקבלנים והפרויקטים בהם הם רשאים ליטול חלק. לצורך פעילותה, מחזיקה הקבוצה ברישיונות קבלן מתאימים באמצעות חברות מקבוצת סולל בונה הרשומות כל אחת אצל רשם הקבלנים בסיווג בלתי מוגבל במספר ענפים.
- 9.10.3 **התחייבויות ואחריות של חברות הקבוצה כלפי רוכשי דירות בישראל** - לפרטים ראו בפרק ייזום נדל"ן בישראל, בסעיף 7.11 לדוח.
- 9.10.4 **קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות** - תנאי מוקדם להשתתפות במכרזי בינוי, כבישים, פיתוח ותשתיות המתפרסמים על ידי משרדי ממשלה הינו, בין היתר, החזקת תעודת "קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות" הניתנת על ידי הוועדה הבין משרדית לקביעת סדרי מסירת עבודות הממשלה לקבלנים. למועד הדוח, אוחזות חלק מחברות קבוצת סולל בונה בתעודת קבלן מוכר תקפה לביצוע עבודות ממשלתיות בהיקף בלתי מוגבל ועומדות בתנאים הנדרשים לשם כך. יצוין כי על פי הנחיות הוועדה האמורה, החל מיום 15 בפברואר 2019, קבלן המחזיק באישור קבלן מוכר אשר ניתנו לו שני צווי הפסקת עבודה או יותר במהלך תקופה של שנה יפסיק להיות קבלן מוכר לתקופת השעיה (שהינה תקופה של שנה החל ממועד צו הפסקת העבודה השני), שבמהלכה לא יהיה רשאי להשתתף במכרזים של משרדי הממשלה לביצוע עבודות הנדסה בנאיות או לחתום על חוזה ביצוע בהתאם לזכייה במכרז כאמור.
- 9.10.5 **העסקת עובדים זרים באמצעות תאגיד מורשה** - פעילות הקבוצה בתחומי קבלנות הבניה וקבלנות התשתית מבוצעת, בין היתר, על ידי עובדים זרים באמצעות "תאגיד מורשה" בהחזקת הקבוצה – לפרטים ראו סעיף 16 לדוח.
- 9.10.6 **הוראות בטיחות בעבודה** - ביצוע הפרויקטים מחייב עמידה בכללי בטיחות על פי פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות והצווים מכוחה. בקבוצה פועלת מחלקת בטיחות בה מועסקים ממוני בטיחות ומפקחים האמונים על כלל היבטי הבטיחות בקבוצה ומספקים ייעוץ ופיקוח בהיבטים אלו לחברות הקבוצה. בנוסף, בהתאם להוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954, מכהן בכל פרויקט קבלנות מנהל עבודה כאחראי בטיחות באתר הבניה וכן ממונה בטיחות בעל הכשרה וותק כקבוע בתקנות. בנוסף, בהתאם לתיקון לחוק ארגון הפיקוח על העבודה האמור, שנכנס לתוקפו במהלך 2019, בפרויקטים ששטחם מעל 1,000 מ"ר ומוקם בהם מבנה שגובהו מעל 7 מטרים יועסקו עוזרי בטיחות אשר הוסמכו על פי דרישות החוק, וזאת על מנת לסייע למנהל העבודה בשמירה על קיום הוראות הבטיחות המחייבות על פי החוק. יצוין כי סולל בונה בית ספר לבטיחות ועבודה בגובה לעובדי סולל בונה ולעובדי קבלני המשנה שעובדים באתרי סולל בונה. פעילות הבניה באתרי הקבוצה מבוצעת בהתאם לדיני הבטיחות בעבודה. פעילויות הבניה והכבישים, חטיבת ה-EPC ומנורה הוסמכו על ידי מכון התקנים הישראלי לתקן 45001 - תקן לבטיחות ובריאות בתעסוקה.
- 9.10.7 **רישוי עסקים** - פעילות הקבוצה לייצור אלמנטים טרומיים, בטון ואספלט במפעליה חייבת ברישיון עסק לפי חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, אשר קובע את העקרונות וההליכים לקבלתו. רישיונות עסק ניתנים לתקופה מוגדרת כאשר תוקפם מותנה בהתניית שונות ויש לחדשם מעת לעת. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בהתאם לדרישות החוק והרישיונות הנדרשים.
- 9.10.8 **מפעלי ייצור אספלט: היתר רעלים וחובות דיווח על פליטות והעברות מזהמים לסביבה** - פעילות הקבוצה במפעלי ייצור אספלט מחייבת בהחזקת היתר רעלים (או קבלת פטור) אותו מנפיק המשרד להגנת הסביבה לעוסקים ברעלים על פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 (להלן: "**חוק החומרים המסוכנים**"), לרבות ייצור, יבוא, אריזה, מסחר, ניפוק, העברה, אחסנה, החזקה ושימוש, והמתיר שימוש בהתאם לכמויות והריכוזים המפורטים בחוק החומרים המסוכנים. למועד הדוח, מחזיקה הקבוצה בהיתר

רעלים תקף, כנדרש.

החל מחודש יוני 2013 מחויבים מפעלי ייצור אספלט בדיווח שנתי למשרד להגנת הסביבה על פליטות והעברות של חומרים מזהמים (PRTR) מהמפעלים לסביבה. דיווח כאמור מוגש על ידי הקבוצה בהתאם להוראות חוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובות דיווח ומרשם), תשע"ב-2012 (להלן: "**חוק פליטות והעברות לסביבה**"). לפרטים נוספים בקשר להשלכות חקיקה בנושא סיכונים סביבתיים ראו גם סעיף 20 לדוח.

9.10.9 **תקינה ובקרת איכות** - במסגרת פעילות הקבוצה לרבות כל חטיבותיה ומפעליה מחזיקה הקבוצה בהסמכה לפי תקני ISO 9001 ומבצעת את בקרת האיכות הנדרשת כדי לעמוד בדרישות התקנים באמצעות מעבדות חיצוניות שהוסמכו על ידי הרשות הלאומית להסמכת מעבדות, וכן באמצעות מעבדות פנימיות לבדיקת טיב העבודות והמוצרים. הקבוצה מבצעת בקרת איכות לעבודותיה באופן מתמיד. העבודות מבוצעות בהתאם לתקנים מחייבים (כגון תקנים בקשר עם איכות חומרים, עיבודם וטיב ביצוע העבודה).

9.10.10 **תווי תקן** - במסגרת פעילות הקבוצה בייצור אספלט, בטון ואלמנטים טרומיים מחזיקה הקבוצה בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי על פי דרישות החוק.

9.10.11 **דיני הגנת הסביבה** - בביצוע הפעילות הקבלנית על הקבוצה להקפיד על עמידה בהוראות דין שונות בתחום הגנת הסביבה, כגון תקנות למניעת רעש ותקנות ביחס לרעש בלתי סביר מצידוד בניה, טיפול בפסולת בניה, לרבות חוקי עזר עירוניים שונים הנוגעים להיבטים אלה. לפרטים נוספים בקשר להשלכות חקיקה בנושא סיכונים סביבתיים ראו גם סעיף 20 לדוח. בנוסף, פעילויות הבניה, הכבישים, מנורה וה-EPC, מבוצעות על פי תקן ISO 14001 לניהול איכות הסביבה.

לחברה לא ידוע על הוראות חקיקה רלוונטיות בתחום שחברות קבוצת סולל בונה אינן עומדות בהן ואשר יכולה להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה, למעט קיומן של מחלוקות בסוגיות שלהערכתה אין להן השפעה מהותית על מצב עסקיה.

10. תחום קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)

10.1. מידע כללי על תחום קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)

10.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילות הקבוצה בתחום¹ מתאפיינת בביצוע פרויקטים מורכבים, המצריכים ידע הנדסי ומומחיות, ציוד הנדסי מתאים ויכולות ניהוליות של פרויקטים מורכבים, הן בהיבט הביצועי-לוגיסטי והן בהיבט היכולת הארגונית, ניסיון רב שנים בביצוע פרויקטים מורכבים ואיתנות פיננסית. הפעילות מבוצעת ברובה במדינות מתפתחות, שבחלקן שורר חוסר יציבות פוליטי, מדיני וכלכלי. לרוב, מזמיני העבודה במדינות אלו הם גורמי ממשל ושלטון ולכן אחד השיקולים המרכזיים לגבי כניסה לפעילות במדינה חדשה הוא מידת היציבות הפוליטית והמדינית בה. בהתאם לכך, היקפי הפעילות של הקבוצה בחו"ל עלולים להשתנות בכל מדינה בהתאם למצב הפוליטי והמדיני.

למועד הדוח, הפעילות מתרכזת במספר מוקדי פעילות: (א) **במערב אפריקה**, בה החלה הפעילות לפני עשרות שנים ולמועד הדוח היא מבוצעת בניגריה, שהינה מדינת פעילות מרכזית של הקבוצה לאורך השנים; (ב) **במזרח אפריקה**, כאשר למועד הדוח היא מבוצעת בקניה, אוגנדה, טנזניה, מוזמביק ואתיופיה; (ג) **באמריקה הלטינית**, כאשר למועד הדוח הפעילות מבוצעת בעיקר בגואטמלה ובקולומביה. לפרטים אודות מדינות הפעילות העיקריות ראו סעיף 6.8 לדוח.

למועד הדוח, פעילות הקבלנות בתחום כוללת ביצוע עבודות תשתית מגוונות - תשתיות תחבורה ותשתיות מים.

עבודות הקבלנות כוללות ביצוע פרויקטים ברמה לאומית-ארצית, ובהיקפי ביצוע גדולים, אשר במרבית המקרים מוזמנים על ידי גופים ממשלתיים. חלק מהפרויקטים ממומנים על ידי גורמים בינלאומיים, דוגמת האיחוד האירופי, הבנק העולמי, הבנק לפיתוח אפריקה ומוסדות פיננסיים בינלאומיים דומים, כאשר לעיתים אחראית הקבוצה על איתור המימון.

במרבית הפרויקטים אחריות הקבוצה הינה במתכונת של "עד מפתח" (Turn Key). הקבוצה מבצעת את מרבית הפרויקטים באופן עצמאי כקבלן ראשי, כאשר רק חלק קטן של העבודות מבוצע באמצעות קבלני משנה. אופי פעילות עצמאי זה מחייב, קיום מערך ביצועי, אדמיניסטרטיבי, לוגיסטי ופיננסי, לרבות החזקת ציוד, מכונות, חלקי חילוף ומוסכים לביצוע תחזוקה ותיקונים על ידי הקבוצה. בבעלות הקבוצה מחצבות, מפעלי אספלט ומפעלי בטון המייצרים ומספקים את חומרי הגלם לביצוע הפרויקטים. כמו כן, לקבוצה מערכות לוגיסטיות לרכישת חומרי גלם מספקים חיצוניים (בעיקר דלק, ביטומן, מלט וברזל) ולהובלתם לאתרי הפרויקטים.

הקבוצה מנהלת את הפעילות לרוב באמצעות מוקדי ניהול המצויים במדינות השונות, כאשר ביצוע העבודות נעשה באמצעות עובדים מקומיים בכל מדינה, תחת ניהול ופיקוח של מנהלים שאינם מקומיים, מרביתם ישראלים. העובדים המקומיים וכן המנהלים, מועסקים על ידי החברות המקומיות או הסניפים של הקבוצה במדינות הפעילות, בהתאם לדין המקומי.

רכש ציוד וחלקי חילוף מחוץ למדינת הפעילות מבוצע באופן מרוכז עבור כלל מדינות הפעילות באמצעות מחלקה הממוקמת בשווייץ. ייעוץ בנושאי הנדסה, ציוד וגיוס עובדים זרים אחרים (שאינם ממדינות הפעילות), ניתנים במרוכז באמצעות חברה בקבוצה הפועלת בישראל ובאמצעות המטה בשווייץ.

¹ פעילות זו מרוכזת על ידי שיכון ובינוי - אס.בי.איי תשתיות בע"מ וחברות בשליטתה, המהוות יחד את זרוע הקבלנות של הקבוצה בחו"ל למעט ארה"ב (להלן: "**קבוצת SBI**").

בפעילות הקבלנית, במרבית המקרים, הפרויקטים מתבצעים מכוח מכרזים המפורסמים על-ידי גופים ציבוריים, הכוללים תניות רבות המוכתבות במסגרת מסמכי המכרז ואשר הינן לטובת מזמיני הפרויקט. בנוסף, הסכמי הפרויקטים כוללים בחלקם מנגנון קנסות בגין אי עמידה בלוחות זמנים, וזאת במקרים שהקבלן אחראי לעיכוב. בפרויקטים זכיינים בהם הקבוצה משמשת גם כקבלן ההקמה, החשיפה היא לקנסות גבוהים בגין אי עמידה בלוחות הזמנים. ראו גם סעיף 10.2.3.ב להלן. לפרטים לגבי השפעות אפשריות של הליכי החקירה בסעיף 1.4 לדוח על פעילות הקבוצה, ראו באור 1.1 לדוחות הכספיים של החברה וכן סעיף גורמי הסיכון, סעיף 26.3.1 לדוח.

10.1.2. **שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות בתחום**

הפעילות בחלק מהמדינות התאפיינה בשנת 2021 בקשיי גבייה, אשר גרמו להאטה יזומה של הקבוצה בקצב הפעילות, ואף להפסקת עבודות במספר פרויקטים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה למזמיני העבודה.

במהלך שנת 2021 הקבוצה המשיכה לבצע **באתיופיה** פרויקט של כביש בין עירוני דו-מסלולי ודו נתיבי באורך של כ-57 ק"מ, הכולל הקמת שני מחלפים עם גשרים וכ-30 מעברים; המשיכה לבצע **באוגנדה** פרויקט להקמת שדה תעופה; **בניגריה** הקבוצה התקשרה בהסכם להגדלת ההיקף בפרויקט קיים לשיקום כביש באורך של כ-98 ק"מ וכן המשיכה בביצוע עבודות בכ-11 פרויקטים נוספים של סלילת כבישים; **בטנזניה** המשיכה הקבוצה בביצוע פרויקט לשדרוג כביש באורך של כ-67 ק"מ, הכולל הקמת גשרים; **בקניה** הופסקו העבודות בשני פרויקטי סלילת כבישים עקב אי תשלום חובות; **בחוף השנהב**, בהמשך להפסקת העבודה בפרויקט סלילת כבישים בשנת 2019 עקב אי תשלום חובות מאושרים, המשיך ניהול מו"מ עם מזמין העבודה ביחס לחשבון הסופי, התנאים ליציאה מהפרויקט והסדרת החובות; **בקולומביה** בוצעו תיקונים לצורך מסירה סופית של מקטע 2 בפרויקט Cundinamarca לסלילת כביש אגרה, שהזכיין בו הוא חברה המוחזקת על ידי הקבוצה (לפירוט בדבר הפרויקט ובכלל כך עיכובים בעבודות ההקמה מעבר למועד החוזי במקטע 1 וכן במקטעים 2 ו-3, ולחשיפה לקנסות בגין כך וכן להפסקה בעבודות ההקמה במקטעים 4 ו-5 ולקנסות שהתקבלו מהמזמין ראו בתחום פעילות זכיינות, סעיף 13.16 לדוח); **בגואטמלה** הקבוצה זכתה בפרויקט (שהקמתו טרם החלה) לסלילת כבישים באורך של כ-11 ק"מ, התקשרה בחוזה להגדלת פרויקט הקמת תחנת כוח הידרו אלקטרית, המשיכה בביצוע פרויקט כבישים שהתקבל בדצמבר 2018 במימון קרן יפנית בהיקף כולל של כ-124 מיליון דולר ארה"ב וכן החלה בהקמת פרויקט הכולל מרכז מסחרי.

השפעת התפשטות נגיף הקורונה - התפשטות הנגיף גרמה בשנת 2021 להאטה זמנית בביצוע פרויקטים בחלק ממדינות הפעילות, עקב מגבלות על תנועת כוח האדם, לצמצום כוח האדם ולהאטה זמנית של חלק מהפרויקטים, בהתאם להנחיות של מדינות הפעילות. בהיבט התפעולי ובהיבטי המשכיות עסקית, נקטה הקבוצה בשורה של תהליכים ואמצעים ובכללם עבודה מרחוק, שימור כוח אדם וציוד ההכרחי להמשך ביצוע הפרויקטים ועוד. בשנת הדיווח חל גידול של כ-2% בהכנסות מביצוע עבודות ביחס לשנת 2020, וכן נרשמו הוצאות מימון נטו בסך של כ-6 מיליון ש"ח. יצוין שעל אף התפרצות מגפת הקורונה, בשנת 2021 הקבוצה התקשרה במספר הסכמים לביצוע פרויקטים חדשים, כמפורט לעיל. בשל אי הוודאות בקשר עם השפעת הנגיף, משך אירועי התפשטות הנגיף במדינות הפעילות השונות, והצעדים שנקטו לעצירת התפשטותו, לא ניתן להעריך בשלב זה את מלוא ההשפעות העתידיות והיקפן על תחום הפעילות. לפרטים ראו פרק גורמי הסיכון, סעיף 26.1.1 להלן וכן ביאור 1(ד) לדוחות הכספיים.

הרווחיות בתחום עלולה להיות מושפעת מהיחלשות חלק מהמטבעות המקומיים ביחס לדולר האמריקאי ומשינויים בעלויות הקמת הפרויקטים, אשר עלולים, בין היתר, לגרום להכרה בהפסדים. לפעולות גידור ראו באור 3.ב לדוחות הכספיים של הקבוצה.

יצוין כי, ככלל, תנודתיות במחירי חומרי גלם, כאשר קיימת, לא משפיעה באופן ניכר על הרווחיות והתוצאות של התחום, לאור קיומם של מנגנונים לפיצוי מלא או חלקי במקרה של התייקרות במחיר התשומות ביחס למחירי הבסיס שנקבעו במסגרת ההתקשרויות (כגון מנגנון עדכון של מחיר בסיס לפי קבלות בגין הוצאה בפועל). מנגנון הפיצוי ממתן את ההשפעה גם במקרה של ירידות במחירי חומרי הגלם.

10.1.3. **גורמי הצלחה קריטיים ושינויים החלים בהם** - גורמי ההצלחה הקריטיים ושינויים בהם דומים בעיקרם לאלו הקיימים בתחום קבלנות תשתית ובניה בישראל, בשינויים ובהתאמות המחויבים. לפרטים ראו סעיף 9.1.3 לדוח.

10.1.4. **חסמי כניסה ויציאה עיקריים ושינויים החלים בהם** - חסמי הכניסה והיציאה העיקריים דומים בעיקרם לאלו הקיימים בתחום קבלנות תשתית ובניה בישראל, בשינויים ובהתאמות המחויבים. לפרטים ראו סעיף 9.1.5 לדוח. כמו כן, חסם כניסה בתחום הפעילות הוא בעלות על ציוד מכני או הנדסי כבד, המצריך השקעות רבות.

10.1.5. **ליסיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם וכן ליעדים ואסטרטגיה עסקית** ביחס לתחום הפעילות ראו בהתאמה סעיפים 20 ו-24 לדוח.

10.2. שירותי קבלנות התשתית והבנייה

10.2.1. השירותים העיקריים הניתנים על ידי הקבוצה בתחום כוללים בעיקר:

תשתיות תחבורה - סלילת כבישים, שיקום ושדרוג כבישים (לרבות ביצוע עבודות חישוב, חפירות, הכנת תשתית - ניקוז, חשמל, תקשורת וכיו"ב), הקמת גשרים, מנהרות ומחלפים, הקמת מסלולי המראה ונחיתה בשדות תעופה ועבודות פיתוח סביבתי לצורך בניה עתידית (חפירה, עבודות עפר, ניקוז והנחת תשתיות).

תשתיות בתחום הידרו אלקטרי - ביצוע הטיית נהרות, בניית סכרים והרכבת שערים הידראוליים, הקמת מאגרי מים לוויסות ייצור האנרגיה, הקמת מערכות הולכת מים בלחץ נמוך וגבוה, כריית מנהרות, הקמת חדרי מכונות והרכבת הציוד האלקטרו מכני לייצור האנרגיה.

10.2.2. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) כאמור (באלפי ש"ח ובשיעור מכלל הכנסות החברה) בכל אחת מהשנים 2020 ו-2021:

קבוצת שירותים דומים	הכנסות באלפי ש"ח			שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (במאוחד)		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
תשתיות תחבורה	1,019,723	996,200	1,271,119	16.59%	15.13%	19.58%

10.2.3. פרטים אודות פרויקטים של הקבוצה

א. להלן פרטים, בחלוקה למדינות הפעילות, אודות הכנסות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר של החברה בגין פרויקטים בתחום קבלנות התשתיות והבניה, **שביצועם הושלם במהלך שנת 2021**, ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנת 2020 ו-2019, אשר נזקפו לדוחות רווח והפסד (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח):

הכנסות לקבל ליום 31.12.2021	ליום 31 בדצמבר 2019			ליום 31 בדצמבר 2020			ליום 31 בדצמבר 2021			
	שיעור רווח גולמי מצטבר ב-%	רווח גולמי מצטבר שהוכר בתקופה	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר ב-%	רווח גולמי מצטבר שהוכר בתקופה	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר ב-%	רווח גולמי מצטבר שהוכר בתקופה	הכנסות מצטברות	
31,719	34%	20,145	58,656	34%	22,426	65,211	31%	20,455	66,518	ניגריה
15,936	-	(64,677)	151,452	-	(90,983)	148,988	-	(106,468)	117,721	חוף השנהב (*) (**)
(15,733)	-	-	-	-	-	2,068	17%	1,259	7,404	מוזמביק (*)

(*) הפרויקטים בחוף השנהב ובמוזמביק לא הושלמו אולם העבודות בהם הופסקו בהסכמה עם מזמין העבודה.

(**) לפרטים בדבר בקשה לבוררות אזרחית שהוגשה כנגד הקבוצה מצד חברה מקומית בחוף השנהב (המוחזקת בעקיפין (45%) על ידי הקבוצה), ראו ביאור 31א. (7) לדוחות הכספיים של החברה.

יצוין כי לקבוצה הכנסות נוספות שהתקבלו במהלך השנים 2020 (בסך של כ- 65.9 מיליון ש"ח) ו-2021 (בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח) בגין פרויקטים שביצועם הושלם לפני ה-1 בינואר 2020 ו-2021, לפי העניין, וההכנסה בגינם נרשמה בשנים 2020 ו-2021, לפי העניין. עוד יצוין כי, לרוב קיימת תנודתיות בשיעורי הרווח הגולמי בקשר עם הפעילות במדינות השונות, הנובעת מהשונות בין מזמיני העבודה והפרויקטים במדינות השונות.

ב. להלן פרטים, בחלוקה למדינות פעילות, אודות הפרויקטים של הקבוצה בתחום אשר הינם בביצוע ליום 31.12.2021 (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח):

סך המחזור לשנת 2021		תקבולים במצטבר עד ליום 31.12.21	שיעור השלמה ליום 31.12 בשנת			סה"כ הכנסות בפועל וצפויות	הכנסות צפויות ליום 31.12.21	הכנסות מצטברות עד לתום שנת			טווח מועדים צפויים להשלמה	מס' פרויקטים ליום 31.12.21	
% מהמחזור המאוחד	באלפי ש"ח		2019	2020	2021			2019	2020	2021			
חברות מאוחדות													
9%	540,340	4,967,091	51%	56%	62%	8,987,169	3,414,541	4,550,841	5,032,289	5,572,628	2022-2025	17	ניגריה
2%	110,703	1,360,569	74%	82%	89%	1,639,924	186,578	1,214,179	1,342,643	1,453,346	2022-2023	5	גואטמלה
4%	227,820	744,676	34%	50%	71%	1,123,276	330,428	381,944	565,028	792,848	2023-2023	1	אוגנדה (*)
0%	1,689	553,600	95%	98%	98%	692,671	15,000	660,932	675,982	677,671	2022-2022	1	קולומביה
0%	19,630	88,620	55%	65%	74%	204,909	52,506	113,263	132,773	152,403	2022-2023	2	קניה (**)
1%	49,784	99,909	23%	43%	66%	212,839	72,587	49,813	90,468	140,252	2023-2023	1	טנזניה
2%	94,769	76,770	10%	22%	42%	472,700	273,776	46,220	104,155	198,924	2024-2024	1	אתיופיה
17%	1,044,735	7,891,235	53%	60%	67%	13,333,489	4,345,416	7,017,192	7,943,337	8,988,072		28	סה"כ

(*) לפרטים בדבר כוונת תאגיד בנקאי למימוש ערבות בדק בסך של כ-6.58 מיליון אירו (לבקשת מזמין עבודה בפרויקט שביצעה הקבוצה באוגנדה) וכן בדבר דחיית בקשת הקבוצה למתן צו מניעה בקשר עם מימוש הערבות, ראו דיווחים מידיים שפרסמה הקבוצה בימים 20.2.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-017322) ו-8.3.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-022824) וכן באור ג31 (19) לדוחות כספיים של החברה.

(**) לפרטים בדבר דרישת הקיזוז שניתנה למזמין עבודה ממשלתי מצד רשות המסים בקניה בסך 32.6 מיליון דולר (מכספים שנפסקו לטובת הקבוצה בקשר עם עבודות שביצעה), ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 9.1.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-004564) ו-16.1.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-006988) וכן באור ג31 (17) לדוחות כספיים של החברה.

שיעור רווח (הפסד) גולמי מצטבר			סה"כ רווח (הפסד) גולמי מצטבר בפועל וצפוי לשנת 2021	יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31.12.2021	רווח (הפסד) גולמי מצטבר שהוכר עד לתום שנת			סה"כ עלויות בפועל וצפויות	עלויות צפויות ליום 31.12.2021	עלויות שהוכרו במצטבר עד לתום שנת			
2019	2020	2021			2019	2020	2021			2019	2020	2021	
חברות מאוחדות													
29%	29%	28%	2,506,273	947,485	1,314,336	1,451,512	1,558,788	6,480,896	2,467,056	3,236,505	3,580,777	4,013,840	ניגריה
7%	8%	8%	126,233	13,093	87,629	102,539	113,140	1,513,691	173,485	1,126,550	1,240,104	1,340,206	גואטמלה
42%	42%	42%	473,195	139,513	161,076	236,389	333,682	652,123	190,915	220,869	328,639	461,208	אוגנדה
(19%)	(20%)	(21%)	(144,244)	-	(125,603)	(138,176)	(144,244)	836,915	15,000	786,535	814,159	821,916	קולומביה
3%	(7%)	(12%)	(18,772)	177	3,479	(9,587)	(18,949)	223,681	52,329	109,784	142,360	171,352	קניה
5%	8%	(6%)	(7,909)	-	2,620	6,890	(7,909)	220,748	72,587	47,193	83,578	148,160	טנזניה
0%	0%	0%	10,466	6,204	(371)	(990)	4,262	462,234	267,573	46,591	105,145	194,662	אתיופיה
21%	21%	20%	2,945,242	1,106,472	1,443,165	1,648,576	1,838,770	10,390,288	3,238,945	5,574,028	6,294,761	7,151,344	סה"כ

הערכות החברה הכלולות בנתונים דלעיל בדבר צפי מועדי ההשלמה של הפרויקטים (במקרים בהם הפרויקטים טרם הסתיימו), וכן בדבר היקף הכנסות ועלויות הפרויקטים הצפויות ורווחיותם הצפויה, מהוות מידע צופה פני עתיד ונסמכות על אומדנים של הקבוצה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עשויות להשתנות ואף לא להתקיים במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים קיימים או אפשריים מצד מזמיני העבודות, עיכובים קיימים או אפשריים מצד רשויות, מצב פוליטי-מדיני העשוי להשפיע על יכולת ביצוע עבודות באותו אזור וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שינויים במחירי חומרי גלם, שכר עבודה, מזג אוויר קשה וכיו"ב. עוד יצוין, כי לעיתים מועדי השלמת הפרויקטים בפועל הינם מאוחרים ביחס למועדים אשר סוכמו במסגרת לוחות הזמנים בהסכמי ההתקשרות. להערכת החברה, בפרויקטים שאינם פרויקטים זכיינים לא קיימת לקבוצה חשיפה מהותית בגין פערים אלו שכן התמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים שאינם בעטיה של הקבוצה ו/או מהגדלת היקף העבודות בפרויקט ו/או שינויים תכנון המתבצעים ביוזמת מזמין העבודות ו/או עקב עיכובים בתשלומים על ידי המזמין. לעומת זאת, בפרויקטים זכיינים (כדוגמת כביש האגרה בקולומביה) בהם מבצעת הקבוצה את עבודות ההקמה, קיימת חשיבות יתרה לעמידה בלוחות זמנים, כאשר אי עמידה בלוחות הזמנים הינה בעלת השלכות מהותיות על הקבוצה בשל הקנסות המוטלים במקרים כאלו. יצוין כי במקרים מסוימים קיימת לזכיון אפשרות להודיע מראש על הארכת מועד תוך תשלום קנס מופחת, אשר עשוי להיות מושת על הקבלן, בהתאם להסדר האחריות שלו מול הזכיון.

ג. להלן פרטים אודות הפרויקטים המהותיים (*) של הקבוצה בתחום נכון ליום 31.12.2021:

בשנת 2021, אף אחד מהפרויקטים לא היה פרויקט מהותי.

(*) הקבוצה מגדירה "פרויקט מהותי" כפרויקט העומד באחת או יותר מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאחד) ובהתאם לחלקה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות בפרויקט, מהווה 10% או יותר מסך צבר ההכנסות של הקבוצה; (ב) סך ההכנסות שהוכרו בפרויקט בתקופת הדוח, מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה, בתקופת הדוח; או (ג) הפרויקט מלווה ברווח או הפסד מהווה 10% או יותר מהרווח או ההפסד הגולמי המאוחד של החברה בשנת הדיווח או 10% מסך ההון העצמי המאוחד של החברה.

10.3. לקוחות / מזמיני עבודה

10.3.1 מזמיני העבודה באפריקה הנם ברובם גופים ציבוריים, לרבות גורמים ממשלתיים ומוניציפאליים וכן חברות הנשלטות על ידי הממשלות המקומיות. מזמיני העבודה בניגריה הם ברובם משרדי ממשלה פדראליים ומשרדי ממשלה של מדינות הפדרציה בניגריה. הפרויקטים ממומנים מתקציבי הממשלה הפדראלית וממשלות המדינות ומשולמים לפיכך במטבע מקומי. באוגנדה מזמיני העבודה הינם גופים ממשלתיים, כאשר מימון הפרויקטים מתבצע לעיתים על ידי הגופים הממשלתיים ולעיתים באמצעות גופים פיננסיים בינלאומיים. ביתר מדינות אפריקה הפרויקטים ממומנים לרוב על ידי גורמים פיננסיים בינלאומיים, דוגמת הבנק העולמי, הבנק לפיתוח אפריקה, האיחוד האירופי, מוסדות פיננסיים לפיתוח וכד'. במקרים אלו, רוב התמורה משולמת במטבע זר.

בגואטמלה מזמיני העבודה הם ברובם גורמים ממשלתיים ובחלקם גורמים פרטיים. מזמיני העבודה בקולומביה הם הזכיינים בפרויקט, אשר מוחזקים על ידי חברות בקבוצה ביחד עם שותפים. הכנסות הקבוצה מהפעילות תלויות, בין היתר, בזמינות המימון על ידי גורמי מימון בינלאומיים ובתקציבים ממשלתיים במדינות הפעילות. עובדה זו משפיעה על כמות העבודות הקבלניות המוצעות לביצוע. נכונותם של מוסדות המימון להשתתף במימון פרויקטים בארצות הפעילות משתנה מתקופה לתקופה ונגזרת, בין היתר, מטיב הקשרים הפוליטיים של כל אחת מהמדינות ומנכונותן ליישם מדיניות כלכלית הזוכה לתמיכת מוסדות המימון הבינלאומיים המפורטים לעיל. לאור הליכי החקירה האמורים לעיל, הקבוצה מעריכה כי עלולים להתעורר קשיים במקרים בהם תידרש להמציא ערבויות מבנקים מדורגים.

10.3.2 בחלק ממדינות הפעילות מתרחשים שינויים בתנאים הכלכליים והפוליטיים המשפיעים על זמינות אמצעי התשלום שעומדים לרשות מזמיני העבודה, ובתקופה של חילופי שלטון יש לעיתים הקפאת תקציבים ולכן קיימים קשיים בגביית התמורה בגין ביצוע עבודות (תופעה זו ניכרת במיוחד בפרויקטים אשר מלוא המימון עבורם מועמד על ידי הממשלה המקומית בהשוואה לפרויקטים הממומנים באמצעות מוסדות המימון הבינלאומיים). פיגורים בתשלום על ידי מזמיני עבודה הינם תופעה שגרתית שקיימת בכל מדינות הפעילות, ובדרך כלל חולפת תקופה בת מספר חודשים למן הגשת החשבונות ועד לפירעונם, שבמהלכה חלה לעיתים שחיקה של חלק מהתמורה הנקובה במטבע המקומי כאשר המטבע המקומי נחלש אל מול הדולר האמריקאי. האיחורים בגביית התמורה לרוב לא גורמים להיווצרות חובות שאינם משולמים כלל. יצוין, כי צפי לאיחור בגבייה והשחיקה כאמור נלקחים לעיתים בחשבון במסגרת תמחור הפרויקטים. כמו כן, הקבוצה מתמודדת עם סיכוני הגבייה הקיימים במדינות הפעילות בדרך של קבלת מקדמות ממזמיני העבודות טרם תחילת ביצוע העבודות. בחלק מהפרויקטים, במהלך ביצוע הפרויקטים סך המקדמות עולה על סך החוב שנצבר. עוד יצוין כי בחלק ממדינות הפעילות גובה הקבוצה ריבית פיגורים על עיכובים בתשלום בפרויקטים מסוימים. בנוסף, וככלל, במקרה של חובות שהצטברו וטרם שולמו, מאטה או מפסיקה הקבוצה את ביצוע הפרויקטים. לפרטים נוספים ראו באור 7 ו-33 לדוחות הכספיים.

10.3.3 כל ההכנסות בתחום פעילות זה, המהוות שיעור של כ- 17% מתוך סך הכנסות הקבוצה, מתקבלות במטבע זר, מתוכן כ- 7% בדולר ארה"ב, כ- 26% ביורו, כ- 53% בניירה ניגרית וכ- 14% במטבעות שונים. לחשיפה לשינויים בשער החליפין של המטבע המקומי מול דולר ארה"ב ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה.

בשנת 2021, לקבוצה לא היה בתחום פעילות זה לקוח אחד אשר ההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאחד) וכן לא היה לקוח אשר יתרת התקבולים שהקבוצה זכאית לקבל ממנו מהווה

10% או יותר מסך התקבולים להם זכאית החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים.

להלן תפורט התפלגות הכנסות הקבוצה מהתקשרויות עם לקוחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום קבלנות התשתית בחו"ל, בחלוקה להכנסות מהתקשרויות עם גופים ציבוריים ומוסדות שלטון ולהכנסות מהתקשרויות עם יזמים וקבלנים ראשיים ושיעורן מסך הכנסות החברה (במאוחד), בכל אחת מהשנים 2019, 2020, ו-2021:

לשנה שנסתיימה ביום												שם הלקוח
31.12.2019				31.12.2020				31.12.2021				
אחוז רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	אחוז רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	אחוז רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	
16%	202,217	19.58%	1,271,552	19%	190,118	15.15%	997,293	17%	167,205	16.49%	1,013,361	גופים ציבוריים ומוסדות שלטון
56%	9,053	0.25%	16,124	11%	409	0.06%	3,709	24%	1,764	0.12%	7,365	לקוחות פרטיים
-	211,270	19.83%	1,287,676	-	190,527	15.21%	1,001,002	-	168,968	16.61%	1,020,726	סה"כ:

10.3.4. אופן ההתקשרות עם מזמיני עבודה

אופן ההתקשרות עם מזמיני עבודה דומה בעיקרו לזה הקיים בתחום קבלנות תשתית ובניה בישראל בשניונים ובהתאמות המחויבים. לפרטים ראו סעיף 9.4 לדוח.

בפרויקטים שבמימוןם משתתפים מוסדות מימון בינלאומיים, יכול הקבלן לבקש תשלום של חלק מהתמורה, בהתאם לתנאי המכרז, במטבעות זרים (דולר ארה"ב ואירו). התקרה הינה בדרך כלל עד לגובה המימון החיצוני, והתשלום מתקציבים ממשלתיים במדינות הפעילות נעשה במטבעות מקומיים. בחלק מהמקרים, הבקשה לתשלום במט"ח כוללת ניתוח והוכחה של מרכיבי העלויות הנקובים במט"ח.

ברוב הפרויקטים בתחום קבלנות התשתית בחו"ל מתקבלת מקדמה על חשבון התמורה בשיעור של 10% עד 20% מהיקף הפרויקט. כמו כן, לרוב תמורה בשיעור של כ-5% נותרת לתשלום גם לאחר השלמת הפרויקט, ומשולמת עד לתום תקופת האחריות. ביחס לערבויות בתחום קבלנות התשתית בחו"ל יצוין, כי "ערבות המכרז" היא לרוב בשיעור של 1% - 2% מסכום ההצעה וכי "ערבות הביצוע" היא בדרך כלל בשיעור של כ-5% - 10% מסכום החוזה.

10.4. צבר הזמנות²

10.4.1. להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע בשנים 2020, 2021, ו-2019 (באלפי ש"ח):

חברות מאוחדות	
6,536,979	יתרה ליום 31.12.2019
1,018,487	כניסת עבודות בשנת 2020
(976,105)	התאמות מתרגום בשנת 2020 ^(*)
(1,001,002)	ביצוע עבודות בשנת 2020
5,578,359	יתרה ליום 31.12.2020
234,698	כניסת עבודות בשנת 2021
(446,915)	התאמות מתרגום בשנת 2021 ^(*)
(1,020,726)	ביצוע עבודות בשנת 2021
4,345,416	יתרה ליום 31.12.2021
4,345,416	סה"כ

(*) לרבות התאמות מתרגום דולר ארה"ב לש"ח.

10.4.2. להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
חברות מאוחדות	
רבעון 1 - 2022	267,186
רבעון 2 - 2022	285,729
רבעון 3 - 2022	200,127
רבעון 4 - 2022	268,483
סה"כ שנת 2022	1,021,525
סה"כ שנת 2023	1,123,678
שנת 2024 ואילך	2,200,213
סה"כ	4,345,416

סמוך למועד פרסום הדוח, סך צבר ההזמנות ההנדסי הוא כ-4,607 מיליוני ש"ח.

תמהיל צבר ההזמנות של החברה אינו שונה באופן מהותי מתמהיל המכירות של החברה בשנים קודמות. לפרטים ראו סעיף 10.2.2 לעיל.

10.4.3. להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה מממשלת ניגריה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
רבעון 1 - 2022	168,028
רבעון 2 - 2022	156,042
רבעון 3 - 2022	83,752
רבעון 4 - 2022	147,919
סה"כ שנת 2022	555,741
סה"כ שנת 2023	666,889
שנת 2024 ואילך	2,191,911
סה"כ	3,414,541

סמוך למועד פרסום הדוחות, סך צבר ההזמנות ההנדסי מממשלת ניגריה הוא כ-3,753 מיליוני ש"ח.

הנתונים בדבר תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בסעיף 10.4 זה, מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות ותוכניות החברה ואין כל ודאות בהתממשותן במידה והתחזיות עליהן מבוססות התוכניות כאמור לא יתממשו, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בדוח זה.

10.5 תחרות

מבנה התחרות בתחום קבלנות התשתית ושינויים החלים בו - בשנים האחרונות התדלדלה פעילותן של חברות אירופיות במדינות אפריקה בתחום קבלנות התשתית, והתגברה התחרות מצד חברות מקומיות או זרות, בעיקר מצד חברות סיניות הפועלות בעיקר במזרח ובמערב אפריקה, וכן מצד חברות מהודו, פקיסטן, ברזיל, פורטוגל, מצרים, תוניסיה, דרום אפריקה וטורקיה. התגברות התחרות מהווה גורם סיכון אשר עלול להשפיע על היקפי העבודה ורווחיות הקבוצה בתחום הפעילות. במדינות אמריקה הלטינית קיימת תחרות קשה בתחום קבלנות התשתית, בעיקר מצד חברות מקומיות גדולות ומצד חברות ממקסיקו, ספרד, ארגנטינה, ברזיל ופרו.

בניגריה המתחרים העיקריים בתחום תשתיות וסלילת כבישים הינם הקבלנים Julius Berger (מקומי), PW (אירלנדי), Dantata (מקומי), Setraco (לבנוני), Salini (איטלקי), מספר חברות סיניות (CCECC, CRCC) וישראליות (גילמור, SCC) וחברות מקומיות. להערכת החברה, הקבוצה היא השנייה בגודלה בשוק. **במזרח אפריקה (אוגנדה, קניה, טנזניה, מוזמביק ואתיופיה)** קיימת תחרות משמעותית מצד קבלנים סינים, קבלנים הודים, קבלן פורטוגזי (MOTA) וקבלנים מקומיים, אשר משפיעה על רמת המחירים ועל שיעורי הרווחיות של הפרויקטים. להערכת החברה, לקבוצה מעמד מוביל באוגנדה. **בגואטמלה** המתחרות העיקריות בתחום תשתיות וסלילת הכבישים הינן חברות מקומיות (CONASA ו-SIGMA), חברות מקסיקניות וחברות ברזילאיות. להערכת החברה, הקבוצה הינה בעלת מעמד מוביל בגואטמלה בתחום זה, וגם בתחום עבודות הקמת תחנות כוח הידרואלקטריות, בו המתחרות העיקריות הן חברות ספרדיות. **בקולומביה**, בה

לקבוצה פרויקט אחד בלבד, כמתואר בסעיף 13.12 להלן, קיימת תחרות רבה מצד חברות מקומיות (Concreto, Solarte) ומצד קונצרנים בינלאומיים כגון VINCI (צרפת), FCC (ספרד).

למוניטין הנצבר והניסיון המוכח רב השנים, כמו גם לאיכות הבניה של הפרויקטים שבוצעו על ידי הקבוצה, קיימת השפעה חיובית משמעותית על מעמדה התחרותי של הקבוצה. כמין כן, החברה שואפת להרחיב את תחומי הפעילות בהם פועלת על מנת לבסס את מעמדה התחרותי בזירה הבינלאומית. מנגד, הליכים משפטיים בהם מעורבות חברות הקבוצה, כמו גם הקושי באיתור מקורות מימון הנובע מהיותה של הקבוצה ישראלית, עלולים להשפיע לרעה על מעמדה התחרותי של החברה.

10.6. רכוש קבוע

לצורך פעילותה מחזיקה הקבוצה בציוד מכני הנדסי (מכונות וציוד מכני הנדסי כבד - מנופים, מעמיסים, מכשירים, מחפרים, מפלסות, מגרסות, מפזרי אספלט, מחצבות ומפעלים ניידים, מפעלי אספלט ובטון כלי צמ"ה וכד') וכן ציוד כללי רלוונטי. הקבוצה מחזיקה בציוד ברוב מדינות הפעילות, המשמש לביצוע העבודות. הקבוצה משנעת לעתים ציוד ממדינה אחת לאחרת, בהתאם לצרכיה. הציוד מתוחזק על ידי הקבוצה באמצעות מערך פנימי של מוסכים. הוצאות תפעול ותחזוקה של הציוד, לרבות רכישת חלקי חילוף, מהוות מרכיב גדול של עלות ביצוע העבודות. הציוד נרכש ברובו בעשור האחרון. למיטב ידיעת החברה, למעט שעבודים הקיימים על ציוד בשווי לא מהותי, למועד הדוח, לא קיים ציוד משועבד ואין מגבלות על השימוש בו.

סך הרכוש נטו הקבוע המשמש את תחום קבלנות התשתית בחו"ל ליום 31.12.2021 הינו כ- 177 מיליוני ש"ח, בהשוואה לכ- 257 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2020.

להלן יפורט סך ההשקעה ברכוש קבוע בתחום קבלנות התשתית בחו"ל במהלך השנים 2019 עד 2021 (נתונים תזרימיים):

מועד	סך ההשקעה (אלפי ש"ח)
2019	29,274
2020	22,891
2021	3,513

10.7. חומרי גלם, ציוד, ספקים וקבלני משנה

10.7.1. חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש הנם דלק, ביטומן, מלט, חומרי מחצבה, מוצרי תשתית מבטון תת קרקעי ועל קרקעי, ברזל לסוגיו וצינורות פלדה, וכן צנרת ואביזרים לשימוש בפרויקטי מים.

חומרי מחצבה, בטון, אספלט ועזרים טרומיים מיוצרים ברובם על ידי חברות הקבוצה, בייצור עצמי המבוצע במחצבות ובמפעלים שהקבוצה מקימה ומפעילה בסמוך לאתרי הפרויקטים. יצוין, כי הקבוצה שוכרת את שטחי המחצבות מצדדים שלישיים לתקופות הנעות בין שלוש לחמש שנים, כאשר לרוב ההסכמים כוללים אופציה להארכת תקופת השכירות.

רכישת יתר חומרי הגלם (ברזל, מלט, עץ ודלק) נעשית מספקים מקומיים בכל מדינה, בהתאם לצרכי הפרויקטים המנוהלים בה באותה העת. כמו כן יצוין כי הקבוצה רוכשת ביטומן בעיקר מספקים מקומיים. עלויות הביצוע מושפעות משינויים במחירי חומרי הגלם בהם עושה הקבוצה שימוש, כגון צמנט וברזל, מחיר הדלק וחומרי הגלם הנגזרים של דלק, כגון ביטומן, ואולם במרבית הסכמי ההתקשרות של הקבוצה עם מזמיני עבודה קיימים מנגנונים להתמודדות עם עליית מחירים, אם בדרך של התייקרות מחירים ואם בדרך של הצמדת התמורה למדדים רלוונטיים, הגם שמנגנונים אלו אינם מפצים בהכרח על כל ההתייקרויות בפרויקט. הציוד העיקרי שבו עושה הקבוצה שימוש הינו ציוד מכני והנדסי, בעיקר ציוד מכני כבד ומשאיות. רכישת ציוד מכני והנדסי, לרבות משאיות וחלקי חילוף, נעשית באופן מרוכז בהתאם לתקציב הרכש של כל מדינת פעילות. לקבוצה אין תלות במי מספקי הציוד, אולם עשויה להתעורר תלות בחלק מספקי חומרי הגלם המקומיים, בעיקר בחומרים כגון דלק וצמנט. יחד עם זאת, לשם ייעול, תפעול ותחזוקה של הציוד המכני וההנדסי, מדיניות הקבוצה היא לפעול לסטנדרטיזציה של הציוד ולרכישתו מהספקים עימם נוהגת

הקבוצה להתקשר.

להתייקרות חומרי גלם בגין המלחמה באוקראינה ראו סעיף 6.2 לדוח.

10.7.2. **מלאי חומרי גלם וחלפים** - הפעילות תלויה באספקה סדירה של חומרי גלם וחלפים הנדרשים לביצוע העבודות. הקבוצה מחזיקה בכל פרויקט מלאי דלק וביטומן, המספיק לרוב לכשבעה ימי עבודה, ולעיתים גם מלאי מלט שמספיק עד לחודש ימים בקירוב. מלאי של חומרי מחצבה (אגרגטים) מתחדש על פי תכנית הביצוע על בסיס ייצור עצמי. בנוסף, מחזיקה הקבוצה במלאי חלקי חילוף, במלאי חלקי שחיקה ובצמיגים המוחזקים בכל מדינה לתקופה של כשלושה עד ארבעה חודשים.

10.7.3. **קבלני משנה** - לעיתים נהגת הקבוצה להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות הקבלנות (כאמור לעיל, בעיקר באמריקה הלטינית). ככלל, ההתקשרות נעשית ביחס לפרויקט ספציפי בהתאם לתנאי ודרישות המיוחדות, ככל הניתן בתנאי Back to Back, להתחייבויות החברה כלפי מזמין העבודה. לרוב, ההתקשרות האמורה עם קבלני המשנה נעשית על בסיס ניסיון עבר של הקבוצה בהתקשרויות עם קבלני משנה לביצוע פרויקטים שהקבוצה ביצעה בעבר, והמו"מ לקראתה מתבצע במקביל מול מספר קבלני משנה לשם קבלת הצעות מחיר. במסגרת התקשרויותיה עם קבלני משנה משתדלת הקבוצה לקבל (במסגרת חתימה על הסכם קבלן ראשי או הסכם משולש עם מזמין העבודה וקבלן המשנה) בטחונות מתאימים (ערבויות בנקאיות, שטרות חוב או בטוחות אחרות) בנוסף להתחייבויות אותן נוטל קבלן המשנה על עצמו כלפי הקבוצה לאחריות לנזקים שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו, במסגרת עבודות בביצועו. התמורה משולמת לקבלני המשנה על בסיס שעות עבודה או על בסיס היקפי עבודה, לפי העניין. לרוב, הקבוצה מספקת לקבלני משנה קטנים אשר עובדים עימה, את חומרי הגלם הנדרשים לביצוע העבודות, ואילו קבלני משנה גדולים מספקים לעצמם את חומרי הגלם. לחברה אין תלות בספק או קבלן משנה כלשהו. למועד הדוח מחזיקה הקבוצה ברישיונות והסיווגים הקבלניים הנדרשים לפעילותה, ומשכך, אין לקבוצה צורך מיוחד בהתקשרות עם קבלנים בעלי מקצועות, רישיונות וסיווגים ספציפיים.

10.7.4. להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה עיקריים, לשנים 2021, 2020 ו-2019:

התפלגות סך (באלפי ש"ח) ושיעור (%) הרכישות מספקים/קבלני משנה עיקריים מתוך כלל הרכישות מספקים/קבלני משנה בתחום הפעילות						ספק / קבלן משנה
לשנה שנסיימה ביום 31.12.2021		לשנה שנסיימה ביום 31.12.2020		לשנה שנסיימה ביום 31.12.2019		
1%	4,777	1%	4,753	2%	13,992	קבלן משנה
4%	20,226	3%	12,652	3%	15,229	ספק

10.8. הון חוזר ואשראי ספקים ולקוחות

10.8.1. נכון ליום 31.12.2021, בתחום הפעילות קיים הון חוזר חיובי של כ- 1,452 מיליוני ש"ח. ההון החוזר מורכב בעיקרו ממזומנים, פיקדונות, הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה, יתרות חובה ומלאי, בקיזוז מקדמות מלקוחות, אשראי בנקאי, התחייבויות פיננסיות, התחייבויות לנותני שירותים וקבלני משנה והתחייבויות בגין עובדים, הפרשות ויתרות זכות אחרות.

ההבדל המופיע בטבלה בין ההון החוזר כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובע מתקופת המחזור התפעולי שהינה 36 חודשים. לפרטים נוספים ראו באור 2.ד. לדוחות הכספיים של החברה.

2021			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
2,314,527	(19,181)	2,333,708	נכסים שוטפים
(921,665)	(39,728)	(881,937)	התחייבויות שוטפות
1,392,862	(58,909)	1,451,771	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

2020			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
2,448,563	(37,672)	2,486,235	נכסים שוטפים
(1,119,857)	(33,580)	(1,086,277)	התחייבויות שוטפות
1,328,706	(71,252)	1,399,958	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

10.8.2. תנאי התשלום של הקבוצה לספקיה וקבלני המשנה שלה הינם בדרך כלל "גב אל גב" ובקבלני משנה שהחברה מספקת להם את חומרי הגלם תנאי התשלום הם בדרך כלל "שוטף + 30 יום". היקף האשראי מספקים וקבלני משנה הסתכם, נכון ליום 31 לדצמבר 2021, בכ-78,047 אלפי ש"ח. היקף האשראי מספקים וקבלני משנה מושפע מאופן הפעולה של החברה ושליטתה על חלק משרשרת הייצור בדגש על ייצור האגרטים וביצוע מרבית העבודה באופן עצמאי. לפרטים נוספים ראו סעיפים 10.1.1 ו-10.7 לעיל. כמו כן, האשראי שמעמידה הקבוצה ללקוחותיה משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, והינו בדרך כלל "שוטף + 90 יום" בהתאם להסכם, כשהיקף האשראי ללקוחות נטו הסתכם נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בכ-792,719 אלפי ש"ח (אשראי לקוחות בסך של 1,348,037 אלפי ש"ח בניכוי מקדמות מלקוחות בסך של כ-555,318 אלפי ש"ח). לגבי פיגורים בתשלום וסיכוני גבייה, ראו סעיף 10.3.2 לעיל.

10.9. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום קבלנות תשתית ובניה בחו"ל

10.9.1. בחלק ממדינות הפעילות, נדרשות חברות קבוצת SBI להירשם במרשמים מתאימים כדי לשמש בפועל כקבלן.

10.9.2. בחלק מהמדינות נדרשים היתרים ואישורים לשם הפעלת מחצבות.

10.9.3. פעילות הקבוצה בתחום קבלנות תשתיות בחו"ל כפופה לדרישות החוק בכל אחת מהמדינות בהן מתבצעת הפעילות, ובכלל זה דיני התכנון והבניה, דיני המס והתנאים וההגבלות שנקבעו במכרזים שפורסמו בקשר עם הפרויקטים המבוצעים על ידי הקבוצה. בנוסף, כפופה הפעילות לדיני איכות הסביבה הקיימים במדינות הפעילות. לפרטים נוספים ראו סעיף 20 לדוח.

11. תחום קבלנות תשתית ובניה בארה"ב

11.1. מידע כללי על תחום קבלנות תשתית ובניה בארה"ב

11.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

למועד הדוח, הקבוצה¹ מבצעת בארה"ב פרויקטי קבלנות בתחומי התשתיות, בעיקר בתחום הכבישים, הכוללים, פרויקטים בהיקף של עד מאות מיליוני דולרים לפרויקט במספר מדינות באזור החוף המזרחי של ארה"ב, בדגש על פנסילבניה, מרילנד, ווירג'יניה והחל מסוף שנת 2021, גם בפארגו, דקוטה הצפונית.

ככלל, מגה פרויקטי תשתיות בארה"ב, ובמיוחד פרויקטי PPP (פרויקטים זכייניים), מתאפיינים ברמת מורכבות גבוהה, בהיקפי ביצוע גדולים, המצריכים ידע הנדסי ומומחיות, ויכולות ניהוליות של פרויקטים מורכבים, הן בהיבט הביצועי-לוגיסטי והן בהיבט היכולת הארגונית, וכן ניסיון עבר בביצוע פרויקטים מורכבים דומים ואיתנות פיננסית. לאור מורכבותם והיקפם של הפרויקטים, חלק ניכר מהם מבוצע על-ידי שותפויות המורכבות ממספר חברות גדולות ומובילות בתחום. במרבית המגה פרויקטים בתחומי התשתיות כאמור אשר מבוצעים במתכונת זכיינית (PPP) או במתכונת Design-Build קבלן ההקמה אחראי, בנוסף לביצוע עבודות ההקמה גם לתכנון ההנדסי של הפרויקט. יודגש כי במתכונות התקשוריות אלו, הקבלן חשוף, בדרך כלל, לקנסות גבוהים וקשיחים בגין אי עמידה בלוחות הזמנים החוזיים וכן לסיכונים תמחור הנוגעים לתכנון והקמת הפרויקט, בעיקר לאור העובדה שהתמחור הינו למחיר קבוע (lump sum turn-key). בנוסף, חשוף הקבלן גם לעלויות תכנון והכנת הצעה גבוהות בשלב ההגשה מבלי שיש וודאות לזכייה בפרויקט. בהתאם, ישנה חשיבות בתמחור מתאים של הסיכונים בפרויקטים הללו, בשמירה של רווחיות שמשקפת את הסיכונים הגלומים בפעילות בתחום ובהפעלת מנגנוני בקרה שונים הן בשלב התכנון והתמחור והן בשלב הביצוע. לאור מורכבות המכרזים בפרויקטים אלו, הליכי המכרז והכנת ההצעה הינם כאמור ארוכים ויקרים כאשר ההוצאות (שעיקרן עלויות תכנון) משולמות בפועל, לאורך הליך הכנת ההצעה, ללא ודאות לגבי זכייה בפרויקט. מנגד, בכדי לתת מענה מסוים לסוגיה זו, מזמיני העבודה מבצעים הליך מיון מוקדם (RFQ), אשר במסגרתו המזמין מכריז לרוב על 3-4 מציעים נבחרים (Short List) אשר מוזמנים לשלב הגשת ההצעות (RFP) שבמסגרתו מגישים הצעה כוללת, לרבות תכנון ומחיר. כך, מרבית עלויות הכנת המכרז מתהוות רק לאחר בחירת המציעים ב-Short List, כאשר מספר המתמודדים מוגבל כאמור ועל כן סיכויי הזכייה גבוהים יותר באופן יחסי. כמו כן, בחלק לא מבוטל מהמקרים מזמין העבודה משלם החזר הוצאות מלא או חלקי למציע שהצעתו לא נבחרה כזוכה. יצוין כי ישנם מכרזים מסוימים שבהחלטת המזמין מוגשים במתכונת של PDA (Pre Development Agreement) שבו בוחר המזמין זוכה לאחר הליך מכרזי שאינו כולל הצעת מחיר כוללת, אלא הצעה, בעיקרה איכותית, לקדם את הפרויקט ביחד עם המזמין ולנהל משא ומתן על המחיר. במכרזים אלו היקף ההוצאות לפני בחירת המציע הזוכה אינו מהותי והן מתהוות רק לאחר הבחירה והעבודה המשותפת. המזמין מחויב לשפות את הקבוצה הנבחרת בהוצאות המכרז אך אינו מחויב להעניק את העבודה לקבוצה הנבחרת.

מזמיני העבודה בתחום המגה פרויקטים בארה"ב הנם ברובם גופים ציבוריים, לרבות גופים ממשלתיים פדרליים, גופים ממשלתיים מדינתיים וסוכנויות ממשלתיות ייעודיות שהוקמו לצורך הפרויקטים הנ"ל.

הפרויקטים הקבלניים האחרים (שאינם במסגרת PPP או Design-Build), בדגש על פרויקטי קבלנות תשתיות בתחום התחבורה (כבישים, גשרים, מנהרות), וכן עבודות ימיות והתמחות ייחודית בפעולות הריסת תשתית

¹ פעילות זו מרוכזת על ידי Shikun & Binui America Inc. וחברות בשליטתה, המהוות יחד את זרוע הקבלנות של הקבוצה בארה"ב.

(demolition), מבוצעים באמצעות חברה קבלנית בארה"ב. למועד הדוח, הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה הינם בהיקף של עד מאות מיליוני דולרים. בפרויקטים אלו מתכונת ההתקשרות הנפוצה הינה בשיטת Bid-Build' (שיטת התקשרות אשר במסגרתה מזמין העבודה אחראי על התכנון ועל מרבית הממשקים "ההיקפיים" של הפרויקט ואילו הקבלן המבצע אחראי בעיקר על ביצוע עבודות ההקמה). בחלק ניכר מהמקרים העבודה מתבצעת על בסיס כתב כמויות ותמחור ליחידה. מתכונת זו מקטינה את הסיכונים לקבלן מחד, אך גם מקטינה את שיעורי הרווחיות מאידך. מזמיני העבודה הם מגוון לקוחות ציבוריים ופרטיים במדינות שונות, וההתקשרויות מתבצעות לרוב באמצעות מכרזים, כאשר במקרה של מזמין עבודה שהוא המדינה או גורם מטעמה מחייבים עמידה בתנאי סף בהתאם לדרישות כל מדינה.

כלל הכנסות הקבוצה בתחום זה מתקבלות בדולר ארה"ב. לחשיפה לשער חליפין ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה. הקבוצה מנהלת את פעילותה בארה"ב באמצעות חברה והנהלה מרכזית הממוקמת בארה"ב.

11.1.2 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות בתחום

שינויים בהיקף הפעילות - ככלל, היקף הפעילות בתחום קבלנות התשתית בארה"ב מושפע מפרמטרים כלכליים וממצבו הכלכלי הכללי של המשק, הכוללים, בין היתר, את תקציבי הממשלה הפדרלית, תקציבי הממשלות המקומיות במדינות (States) השונות, תוכניות לפיתוח התשתיות במדינה, הצמיחה, שיעורי האבטלה, רמות הביקוש ועלויות הביצוע הקבלני. בשנים האחרונות ניכרת מגמה של השקעה בתשתיות אזרחיות, במטרה לסגור את פער התשתיות הקיים, לרבות השקעה בפרויקטי תחבורה מכל הסוגים (כבישים, גשרים, מנהרות, רכבות, שדות תעופה). לצד השקעה בפרויקטים להקלת העומס בדרכים, משאבים רבים מוקדשים גם לחיזוק וחיידוש גשרים במצב תחזוקתי רעוע. אחד המקורות למימון סגירת פער התשתיות הקיים כאמור הינו באמצעות מימוש וביצוע של פרויקטים במודלים של PPP ו-Design-Build-Finance.

יצוין כי למועד הדוח, קונסורציום שהקבוצה חברה בו נבחר כהצעה הזוכה במכרז PPP במתכונת של PDA לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תשעה גשרים בפנסילבניה. הפרויקט יבוצע בשני שלבים, כאשר היקף עלות השלב הראשון נאמד בסכום של כ- 800 מיליון דולר ארה"ב והיקף עלות השלב השני נאמד בסכום של כ-1.2-1.4 מיליארד דולר ארה"ב. תקופת הזיכיון לתפעול ולתחזוקת הפרויקט הינה 30 שנים מתום הקמת כל שלב. תקופת ההקמה של השלב הראשון של הפרויקט צפויה להימשך כחמש שנים, החל מהרבעון הראשון לשנת 2023. יודגש כי המידע המתייחס להיקף הפרויקט, מועד הקמתו והפעלתו וכדומה, הינו מידע צופה פני עתיד, המתבסס על המידע והנתונים שבידי הקבוצה במועד זה, ואשר עשוי שלא להתממש, בין היתר, מאחר שהוא תלוי בגורמים שאינם בשליטתה הקבוצה.

השפעת התפשטות נגיף הקורונה - בשנת 2021 התפשטות נגיף הקורונה, כמו גם המגבלות שהוטלו בעקבותיו, המשיכו להשפיע על ביצוע פרויקטים בתחום הפעילות, לרבות בכביש האגרה בטקסס (כביש SH288) בדגש על בידודים של עובדים, שרשרת אספקה איטית יותר כחלק ממגמה עולמית, עליית מחירים, מענה איטי יותר של חלק מהרשויות וקושי בגיוס עובדים. בנוסף, התמודדות הממשלות המקומיות (State) עם 'משבר הקורונה' גרם לעיכוב בקידום פרויקטי פיתוח ותשתיות, והאיץ את התחרות ביחס לכל מכרז שהתפרסם, דבר שגרם לשחיקה ברווחיות הפרויקטים. לפרטים נוספים ראו סעיף 26.1.1 להלן וכן ביאור 1.1 ד. לדוחות הכספיים.

שינויים ברווחיות בתחום - הרווחיות בתחום מושפעת בעיקרה מהתחרות בענף וכן מעלויות חומרי גלם וכוח אדם. בשנים האחרונות, בכלל, ובעקבות משבר הקורונה בפרט, ניכר בענף בארה"ב, התחזקות בתחרות, במקביל לעליה בחלק מחירי חומרי הגלם הגורמות לשחיקת מחירים.

11.1.3 **גורמי הצלחה קריטיים ושינויים החלים בהם -** גורמי ההצלחה הקריטיים כוללים, להערכת החברה: מוניטין; ותק וניסיון מוכח בביצוע פרויקטים בתחום; ידע ניהולי ויכולת ביצוע פרויקטים באופן איכותי תוך

בקרה קפדנית על תהליכי העבודה, מתוך מטרה לצמצם את היקף עבודות התיקונים הנדרש לאחר מסירת העבודות לנוכח אחריות הקבלן המבצע וכן למניעת איחורים בהשלמת הפרויקט; איתנות פיננסית המאפשרת הגשת הצעות במכרזים לביצוע פרויקטים ציבוריים גדולים, לרבות בפרויקטים בהם נדרש מימון ביניים של הקבלן, העמדת מסגרת Surety² והגשת ערבויות נוספות כנדרש על פי תנאי ההתקשרות; יכולות תכנון וביצוע של פרויקטים באופן יעיל תוך הקצאת משאבים נכונה; עמידה ביעדי הביצוע של הפרויקט בלוחות זמנים מוגדרים; הענקת שירותים ופתרונות מגוונים למזמיני העבודה תחת קורת גג אחת; יכולת התאמה של תשומות ותקורות ניהוליות להיקפי הביצוע המשתנים; ציוד מתאים; כוח אדם מקצועי וניהולי מתאים; מוניטין ויחסי עבודה טובים מול מזמיני עבודה; יכולת יצירת שותפויות איכותיות; ויכולת התאמה של מחירי העבודות לשוק המשתנה.

11.1.4 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות - בשנת 2021 לא חלו שינויים מהותיים במערך הספקים וחומרי הגלם. לפרטים בדבר שינויים במחירי תשומות הבניה ראו סעיף 11.1.2 לעיל.

11.1.5 חסמי כניסה ויציאה עיקריים ושינויים החלים בהם

בביצוע מגה-פרויקטים, אופיים המורכב של הפרויקטים ושל הליכי המכרז, כולל הליכי מיון מוקדם, מהווה חסם כניסה מהותי אשר מקטין את התחרות בו. לפועלים בתחום נדרש ניסיון צבור (הן ברמת הקבוצה והן ברמת אנשי המפתח הפועלים בתחום מטעמה); נוכחות מקומית לרבות משאבי ניהול וכן איתנות פיננסית, בדגש על היכולת להעמיד מסגרות Surety ובטחונות נוספים וההוצאות הניכרות בשלב הגשת המכרז; לקבלנים קיימת אחריות מוגדלת (ביחס לפרויקטים אחרים), לרבות ביחס לשותפים בקבלן ההקמה; ובנוסף קיים מערך קנסות גבוה במקרה של אי עמידה בהתחייבויות על פי ההסכם (כדוגמת איחורים). בביצוע פרויקטים בהיקף קטן ובינוני, דרישות הסף של מזמיני עבודה מהוות את חסם הכניסה והן כוללות בעיקר איתנות הפיננסית של הקבלן המבצע (אשר באה לידי ביטוי ביכולת להעמיד ערבות מכרז); עמידה בדרישות רישוי קבלני; והצגת ניסיון רלוונטי של הקבלן או אנשי מפתח בו. לרוב נדרש הון עצמי נמוך יחסית שמגדיל את היקף התחרות בתחום, בדגש על פרויקטים קטנים.

11.2 שירותי קבלנות התשתית

השירותים הניתנים כוללים בעיקר:

תשתיות תחבורה - סלילת כבישים, מסילות רכבת, תשתיות שדות תעופה (פרויקט שדה התעופה בפיטסבורג, פנסילבניה), שיקום ושדרוג כבישים (לרבות ביצוע עבודות חיפוי, חפירות, העתקת תשתיות, פיתוח סביבתי, הכנת תשתית - ניקוז, חשמל, תקשורת ומערכות אגרה וכיו"ב), הקמת גשרים, ומחלפים, פינוי מטרדים (לרבות התמחות ייחודית בהריסת מבנים וגשרים) ופיתוח אורבני (כגון שיקום והרחבת תשתיות בפארקי שעשועים). בין היתר, בשנת 2021, בוצעו עבודות להריסת רמפות קיימות, תיקוני פלדה ותשתיות בטון בפרויקט שיקום גשר בפנסילבניה; בפרויקט שיקום גשר בוירג'יניה הושלמו עבודות שאפשרו את פתיחת הגשר לתנועה טרם מועד הסיום הצפוי; בפרויקט לבניית כביש/מחלף במרילנד הושלמו עבודות התקנת תשתיות, בניית רמפות וסלילת כבישים חדשים; בפרויקט החלפת גשר בוירג'יניה הושלם שלב א' של החלפת הגשר.

עבודות ימיות - הכוללות עבודות ניקוז מגוונות, סכרים, גשרים, עבודות הריסה, הטיות של דרכי גישה ומעברים, שיקום והקמת מזחים. בין היתר, בשנת 2021, בוצע בפרויקט במרילנד לחיזוק שובר הגלים בנמל

² Surety הינו מנגנון העמדת ערבויות בשוק הקבלנות בארה"ב, בדרך כלל לעבודות בהם מזמין העבודה הוא גוף ציבורי. במסגרת המנגנון, הקבלן מתקשר עם חברת ביטוח המתמחה בתחום והעוסקת בהנפקת ערבויות ביצוע ותשלום כנדרש במסגרת המנגנון, אשר מתחייבת כי במקרה שבו הקבלן לא יוכל למלא את התחייבויותיו מול מזמין העבודה או לא תשלם לקבלני המשנה שלה, חברת הביטוח תיכנס בנעליו ותשלם את התחייבויותיו מול מזמין העבודה ו/או תשלם לקבלני המשנה לפי הענין (הן בהיבט הכספי והן בהיבט האחריות להשלמת העבודה על-פי תנאי החוזה).

וחלק אחד בפרויקט הוחזר לבעלים לשם פתיחה מחדש לתנועת ספינות; בפרויקט בפנסילבניה הוצאו עבודות החפירה, חיזוק וביטון הנהר באופן שמאפשר קיצור לוחות הזמנים בפרויקט.

תשתיות מים ואחרות - תשתיות אנרגיה (פרויקט Shell בפנסילבניה) והסרת שיטפונות (פרויקט פארגו בצפון דקוטה). במהלך שנת 2021 בפרויקט Shell בפנסילבניה נמשכו עבודות החפירה והבטון; לפרויקט פארגו בוצע גיוס עובדים והושלם התכנון.

11.3 פרטים אודות הפרויקטים של הקבוצה

א. להלן פרטים, בחלוקה למדינות הפעילות, אודות הכנסות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר של החברה בגין פרויקטים בתחום קבלנות התשתית בארה"ב, **שביצועם הושלם במהלך שנת 2021** אשר נזקפו לדוחות רווח והפסד (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח):

הכנסות לקבל (אלפי ש"ח) ליום 31.12.2021	לשנת 2019(*)			לשנת 2020			לשנת 2021			
	שיעור רווח גולמי מצטבר ב-%	רווח גולמי מצטבר שהוכר בתקופה	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר ב-%	רווח גולמי מצטבר שהוכר בתקופה	הכנסות מצטברות	שיעור רווח (הפסד) גולמי מצטבר ב-%	רווח (הפסד) גולמי מצטבר שהוכר בתקופה	הכנסות מצטברות	
	חברות מאוחדות									
27,660	(19%)	(12,016)	63,602	(8%)	(6,546)	86,168	3%	2,802	96,523	פנסילבניה
33,893	11%	501	4,752	13%	1,875	14,175	21%	7,768	37,031	מרילנד
6,910	(2%)	(1,259)	54,238	0%	(141)	78,981	1%	773	82,546	וירג'יניה
2,006	13%	2,025	15,880	15%	4,662	30,883	19%	6,072	32,579	פלורידה
70,469	(8%)	(10,749)	138,472	0%	(150)	210,207	7%	17,415	248,679	סה"כ
חברות כלולות (חלק החברה)										
-	(7%)	(81,411)	1,199,053	(10%)	(141,952)	1,412,095	(13%)	(181,409)	1,444,460	טקסס
-	(7%)	(81,411)	1,199,053	(10%)	(141,952)	1,412,095	(13%)	(181,409)	1,444,460	סה"כ

(*) ההכנסות, הרווח (הפסד) לשנת 2019 ושיעורי הרווח הגולמי לשנת 2019 הינם לתקופה שהחלה ב-16 באפריל, 2019 (מועד האיחוד לראשונה של S&B USA) ועד ל-31 בדצמבר, 2019.

יצוין כי הרווחיות הגולמית מוצגת ללא הוצאות אחרות הכלולות בדוחות הכספיים.

יצוין כי בסוף שנת 2020 סיימה הקבוצה את הקמת פרויקט נתיבי האגרה ביוסטון, טקסס אשר החל בהפעלה מסחרית בחודש נובמבר 2020. הפרויקט בוצע באמצעות שותפות ששימשה כקבלן ההקמה, אשר מוחזקת על ידי הקבוצה (50%) ועל ידי חברות מקבוצת ACS הספרדית (50%) (אשר משמשת כשותף המנהל של השותפות הקבלנית). כמו כן, הקבוצה מחזיקה ב-21.6% מהזכויות בזכיון בפרויקט זה - לפרטים ראו סעיף 13.11 לדוח. להתמוטטות קיר תמך וחלק מהנתיב הציבורי הסמוך אליו באחד המקטעים בכביש ראו ביאור 18(א)(9) לדוחות הכספיים. כתוצאה מהתמוטטות הקיר, נכלל הפסד בסך כולל של כ-12 מיליון דולר ארה"ב במסגרת סעיף רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחותיה הכספיים של החברה. להערכת החברה. קיימת לשותפות הקבלנית חשיפה לתביעות מקבלני משנה וספקים וכן לקנסות מול מזמין העבודה בסכומים שאינם מהותיים לחברה. במקביל בוחנת השותפות הקבלנית את זכותה לקבלת פיצוי או לקיזוז סכומים מסוימים מול חלק מקבלני המשנה והספקים. **הערכות החברה לגבי צפי תוצאות התחשבנויות ביחס לפרויקט הינן על בסיס המידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, והן מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס בין היתר על הערכות ואומדנים הנסמכים על אינדיקציות ומשתנים שחלקם אינם נמצאים בשליטת החברה. בפועל, מידע זה עשוי להיות שונה (ואף באופן מהותי) מהאופן כמתואר לעיל.**

ב. להלן פרטים אודות הפרויקטים של הקבוצה בתחום אשר **הינם בביצוע** ליום 31.12.2021(*):

סך המחזור לשנת 2021	ב- אלפי ש"ח	תקבולים במצטבר עד ליום 31.12.2021	שיעור השלמה ליום 31.12 בשנת			סה"כ הכנסות בפועל וצפויות	הכנסות צפויות ליום 31.12.2021	הכנסות מצטברות עד לתום שנת			טווח מועדים צפויים להשלמה	מס' פרויקטים ליום 31.12.2021		
			2019	2020	2021			2019 (*)	2020	2021				
חברות מאוחדות														
4%	257,859	831,353	11%	28%	46%	1,368,042	720,577	158,977	389,606	647,465	במהלך 2025	17	פנסילבניה	
2%	152,469	304,814	10%	29%	69%	391,232	129,529	28,984	109,234	261,703	במהלך 2024	9	מרילנד	
1%	55,874	78,189	1%	16%	61%	140,223	57,215	770	27,134	83,008	במהלך 2022	14	וירג'יניה	
0%	5,113	193,548	43%	95%	97%	220,583	8,213	94,621	207,257	212,370	במהלך 2022-2023	2	אחר	
1%	32,791	142,387	-	-	3%	1,280,355	1,247,564	-	-	32,791	במהלך 2026	1	צפון דקוטה	
8%	504,106	1,550,291	9%	22%	38%	3,400,435	2,163,098	283,352	733,231	1,237,337		43	סה"כ	

(*) חברות מאוחדות - הנתונים לשנת 2019 הינם לתקופה שהחלה ב-16 באפריל, 2019 (מועד האיחוד לראשונה של S&B USA) ועד ל-31 בדצמבר, 2019.

יצוין כי הרווחיות הגולמית מוצגת ללא הוצאות אחרות הכלולות בדוחות הכספיים.

שיעור רווח (הפסד) גולמי מצטבר			סה"כ רווח (הפסד) גולמי מצטבר בפועל וצפוי לשנת 2021	יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31.12.2021	רווח (הפסד) גולמי מצטבר שהוכר עד לתום שנת			סה"כ עלויות בפועל וצפויות	עלויות צפויות ליום 31.12.2021	עלויות שהוכרו במצטבר עד לתום שנת			
2019 (*)	2020	2021			2019 (*)	2020	2021			2019 (*)	2020	2021	
	חברות מאוחדות												
14.1%	9.8%	11.1%	113,658	41,915	22,419	38,164	71,742	1,254,384	678,662	136,558	351,442	575,723	פנסילבניה
(32%)	(4.3%)	(2.2%)	2,957	8,800	(9,270)	(4,663)	(5,843)	388,275	120,729	38,254	113,897	267,546	מרילנד
9.4%	16.7%	(1.1%)	2,674	3,627	72	4,542	(953)	137,549	53,588	698	22,592	83,961	וירג'יניה
0.3%	(0.9%)	(0.4%)	147	967	241	(1,802)	(821)	220,437	7,246	94,380	209,059	213,191	אחר
0%	0%	0%	157,425	157,425	-	-	-	1,122,930	1,090,139	-	-	32,791	צפון דקוטה
4.8%	4.9%	5.2%	276,861	212,734	13,462	36,241	64,125	3,123,575	1,950,364	269,890	696,990	1,173,212	סה"כ

(*) חברות מאוחדות - הנתונים לשנת 2019 הינם לתקופה שהחלה ב-16 באפריל, 2019 (מועד האיחוד לראשונה של S&B USA) ועד ל-31 בדצמבר, 2019.

הערכות החברה בדבר צפי מועדי ההשלמה של הפרויקט, וכן בדבר היקף הכנסות ועלויות הפרויקט הצפויות ורווחיותו הצפויה, מהוות מידע צופה פני עתיד ונסמכות על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עשויות להשתנות ואף לא להתקיים במהלך ביצוע הפרויקט בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים קיימים או אפשריים מצד מזמיני העבודה, עיכובים קיימים או אפשריים מצד רשויות, אירועי כוח עליון, וכן הרחבות של הפרויקט המבוצע, שינויים במחירי חומרי גלם, שכר עבודה, מזג אוויר קשה, סביבה רגולטורית, קשיים הנדסיים וכיו"ב.

יצוין כי הרווחיות הגולמית מוצגת ללא הוצאות אחרות הכלולות בדוחות הכספיים.

ג. יצוין כי בשנת 2021 אף אחד מהפרויקטים של הקבוצה בתחום לא היה פרויקט מהותי.

11.4. לקוחות / מזמיני עבודה

11.4.1. למועד הדוח, S&B USA מבצעת למעלה מ- 40 פרויקטים בגדלים שונים, מול כ- 20 מזמיני עבודה שונים, הן עבור לקוחות ציבוריים והן עבור לקוחות פרטיים. חלק ניכר מהפרויקטים הללו מבוצעים עבור רשויות ממשלתיות מקומיות (כגון משרדי תחבורה של המדינה, המחוז או העיר, רשויות נמלים, רשויות מים וכו'), כאשר הזכייה בפרויקטים ממשלתיים הינם לרוב במסגרת הליך מכריזי תחרותי, אשר בדרך כלל ניתן בו דגש למחיר העבודה (על-אף שישנם פרויקטים ומזמינים מסוימים אשר משקללים גם היבטים נוספים כמו איכות וניסיון). הליכי המכרז לפרויקטים ציבוריים הינם לרוב קצרים יחסית וישנה שקיפות גבוהה בתהליך הבחירה. הפרויקטים מבוצעים גם עבור מזמינים פרטיים, כולל לקוחות מתחום התעשייה, וההתקשרות כוללת לרוב הליך מכריזי, אשר מתקיים על-פי נהליו הפנימיים ומשתנה מלקוח ללקוח.

11.4.2. להלן תפורט התפלגות הכנסות הקבוצה מהתקשרויות עם לקוחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום קבלנות התשתית בארה"ב, בחלוקה להכנסות מהתקשרויות עם גופים ציבוריים ומוסדות שלטון ולהכנסות מהתקשרויות עם לקוחות פרטיים וקבלנים ראשיים ושיעורן מסך הכנסות החברה (במאוחד), בכל אחת מהשנים 2019-2021:

שם הלקוח	לשנה שנתיימה ביום											
	31.12.2019				31.12.2020				31.12.2021			
	אחוז רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	אחוז רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	אחוז רווח גולמי	רווח (הפסד) גולמי	אחוז מסך הכנסות החברה (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)
גופים ציבוריים ומוסדות שלטון	(2%)	(5,197)	5%	291,001	7.1%	22,534	5%	317,689	5%	19,203	6%	370,523
לקוחות פרטיים	10%	26,127	4%	269,305	9.2%	25,905	4%	280,258	15%	26,246	3%	172,055
סה"כ		20,930		560,306		48,439		597,947		45,449		542,578

יצוין כי הרווחיות הגולמית מוצגת ללא הוצאות אחרות הכלולות הדוחות הכספיים.

11.4.3. בשנת 2021, לקבוצה לא היה בתחום פעילות זה לקוח אחד אשר ההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד). יחד עם זאת יצוין כי בשנת 2021 ל- S&B USA שני לקוחות שההכנסות מכל אחד מהם עולות על 10% מכלל הכנסותיה של S&B USA.

11.4.4. אופן ההתקשרות עם מזמיני עבודה

אופן ההתקשרות עם מזמיני עבודה דומה בעיקרו לזה הקיים בתחום קבלנות תשתית ובינה בישראל בשינויים ובהתאמות המחויבים. לפרטים ראו סעיף 9.3.4 לדוח. ברוב הפרויקטים בתחום מתקבלת מקדמה על חשבון התמורה בשיעור של 5% עד 20% מהיקף הפרויקט. ביחס לערבויות בתחום קבלנות התשתית בחו"ל יצוין, כי למעט פרויקטים במתכונת זכיינית כמו הפרויקט ביוסטון, לא נהוג להעמיד ערבות ביצוע אלא רק ערבות Surety בגובה החוזה.

11.5. צבר הזמנות³

להלן נתונים בדבר צבר פרויקטים בביצוע בשנים 2021, 2020, ו-2019 (באלפי ש"ח):

חברות מאוחדות	
יתרה ליום 31.12.2019 (חברות מאוחדות)	520,922
כניסת עבודות בשנת 2020	654,115
התאמות מתרגום בשנת 2020	(42,527)
ביצוע עבודות בשנת 2020	(597,947)
יתרה ליום 31.12.2020 (חברות מאוחדות)	534,563
כניסת עבודות בשנת 2021	2,253,854
התאמות מתרגום בשנת 2021	(82,741)
ביצוע עבודות בשנת 2021	(542,578)
יתרה ליום 31.12.2021 (חברות מאוחדות)	2,163,098
חברות כלולות בשליטה משותפת - חלק החברה	
יתרה ליום 31.12.2019 (חברות כלולות בשליטה משותפת)	238,962
כניסת עבודות בשנת 2020	4,066
התאמות מתרגום בשנת 2020	(2,006)
ביצוע עבודות בשנת 2020	(213,042)
יתרה ליום 31.12.2020 (חברות כלולות בשליטה משותפת)	27,980
כניסת עבודות בשנת 2021	4,149
התאמות מתרגום בשנת 2021	236
ביצוע עבודות בשנת 2021	(32,365)
יתרה ליום 31.12.2021 (חברות כלולות בשליטה משותפת)	-
סה"כ⁴	2,163,098

* הסכום בגין כניסת עבודות לשנת 2019 כולל תוספת עבודה בפרויקט ביוסטון ומנגד קיטון בהיקף החוזה בגין קנסות הנובעים מאיחור כאמור לעיל.

להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
חברות מאוחדות	
רבעון 1 - 2022	121,487
רבעון 2 - 2022	178,323
רבעון 3 - 2022	182,495
רבעון 4 - 2022	170,388
סה"כ שנת 2022	652,693
סה"כ שנת 2023	522,191
שנת 2024 ואילך	988,214
סה"כ (חברות מאוחדות)	2,163,098
סה"כ	2,163,098

סמוך למועד פרסום הדוח, סך צבר ההזמנות עבור תחום קבלנות תשתית ובניה בארה"ב הינו כ-2,096,140 אלפי ש"ח (יודגש כי צבר הזמנות זה לא כולל את הפרויקט לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תשעה גשרים בפנסילבניה כאמור בסעיף 11.1.2 לעיל, שבו זכתה הקבוצה אולם טרם נערכה בו סגירה פיננסית).

11.6. תחרות

בפרויקטי הענק בארה"ב, בדגש על פרויקטים במתכונת PPP, השוק מאופיין במספר מתחרים נמוך יחסית. תחום זה מאופיין בחסמי כניסה גבוהים יחסית כמפורט לעיל, ועל כן מרבית השחקנים בתחום הם חברות תשתיות גדולות מאוד, בעלות ניסיון בהקמת פרויקטים דומים בארה"ב ומחוץ לארה"ב. לאור כך שתחום ה-PPP הינו חדש יחסית בארה"ב, חלק ניכר מהמתחרים הם חברות אירופאיות או בינלאומיות, שיש להן נוכחות בארה"ב. בין השחקנים הבולטים בתחום ניתן לציין את קבוצת Ferrovial, Dragados, Acciona, Halmar, Vinci-ו Skanska, Kiewit, AECOM.

הפרויקטים הבינוניים-קטנים מאופיינים בתחרות גבוהה יחסית לאור חסמי הכניסה הנמוכים יחסית. השוק מתאפיין בריבוי שחקנים מקומיים אשר ממקדים את פעילותם בשוק בית מסוים לצד מספר שחקני ענק אשר פועלים במודל על-אזורי.

11.7. רכוש קבוע

S&B USA משתמשת לשם ביצוע הפרויקטים הן בציוד בבעלותה והן בציוד שכור וחכור, בהתאם לצרכים וזמינות הציוד.

להלן יפורט סך ההשקעה ברכוש קבוע בתחום קבלנות התשתית בארה"ב במהלך השנים 2019-2021:

מועד	סך ההשקעה (אלפי ש"ח)
2019	3,512
2020	4,382
2021	7,434

11.8. חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

11.8.1. הקבוצה מתקשרת עם יועצים שונים (מתכננים, מהנדסים, יועצים משפטיים, יועצי לוחות זמנים, חשבי כמיות וכדומה) לצורך חלק מההכנות הנדרשות להגשת מכרזים מסוימים וכן לצורך סוגיות שונות הקשורות בניהול הביצוע של הפרויקטים עצמם.

11.8.2. בפרויקטים מורכבים, כדוגמת המגה-פרויקט ביוסטון, טקסס וכן בפרויקטים היותר גדולים אשר מבצעת S&B USA, לצד ביצוע עצמי, מתקשרת הקבוצה עם קבלני משנה לביצוע עבודות קבלנות מסוימות ולצורך תכנון להקמת פרויקט. ככלל, בהתקשרות עם קבלני משנה מתקבלות בטוחות מתאימות (ערבויות בנקאיות, דמי עיכוב או בטוחות אחרות), בנוסף לאחריות של קבלני המשנה לנזקים שיבוצעו על ידם, ככל שיבוצעו. התמורה משולמת לקבלני המשנה על בסיס שעות עבודה או על בסיס היקפי עבודה, לפי העניין.

11.8.3. חומרי הגלם העיקריים בהם עושה שימוש הקבוצה הנם דלק, ביטומן, מלט, חומרי מחצבה, מוצרי תשתית מבטון וברזל (כדוגמת קורות ואלמנטים טרומיים שונים) ותבניות יציקה. הקבוצה רוכשת את החומרים מספקים מקומיים בהתאם לצורכי הפרויקט. הקבוצה חשופה לתנודתיות במחירי חומרי הגלם ובמרכיביהם. להתייכרות חומרי גלם בגין המלחמה באוקראינה, ראו סעיף 6.2 לדוח.

11.8.4. כמו כן הקבוצה שוכרת ציוד מכני הנדסי הדרוש לשם פעילותה מספקים רלוונטיים. למועד הדוח, בפרויקטים מסוימים של S&B USA קיימות התקשרויות עם קבלני משנה וספקים, אשר במקרים מסוימים הינם קריטיים להצלחת הפרויקט. עם זאת, לאור היקפם של הפרויקטים ושיעור הביצוע העצמי הגבוה יחסית אשר מאפיין אותן, להערכת החברה, היקף התלות באותם קבלני משנה וספקים הינו נמוך.

11.8.5. להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה עיקריים, לשנים 2021, 2020 ו-2019:

ספק / קבלן משנה	התפלגות סך (באלפי ש"ח) ושיעור (%) הרכישות מספקים/קבלני משנה עיקריים מתוך כלל הרכישות מספקים/קבלני משנה בתחום הפעילות					
	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021		לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020		לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	
קבלן משנה א'	11,959	2.9%	6,796	1.4%	11,246	2.1%

11.9. הון חוזר ואשראי ספקים ולקוחות

11.9.1. ליום 31.12.2021 קיים הון חוזר חיובי של כ- 53 מיליוני ש"ח. ההון החוזר מורכב בעיקרו מיתרות מזומנים וח"ו" מול חברות הקבוצה. ההבדל המופיע בטבלה בין ההון החוזר כפי שמופיע בדו"חות הכספיים של החברה לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובע מתקופת המחזור התפעולי שהינה 36 חודשים. לפרטים נוספים ראו ביאור ד.2 לדוחות הכספיים של החברה.

2021			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
307,405	-	307,405	נכסים שוטפים
254,554	-	254,554	התחייבויות שוטפות
52,851	-	52,851	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
2020			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
210,609	-	210,609	נכסים שוטפים
138,195	-	138,195	התחייבויות שוטפות
72,414	-	72,414	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

11.9.2. תנאי התשלום של הקבוצה לספקיה ולקבלני המשנה שלה הינם בדרך כלל כ- 10 ימים לאחר קבלת התשלום ממזמין העבודה. ליום 31 לדצמבר 2021, היקף האשראי מספקים וקבלני משנה הסתכם בכ- 64,007 אלפי ש"ח.

האשראי שמעמידה הקבוצה ללקוחותיה בתחום הפעילות משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, והינו בדרך כלל "שוטף + 30 יום" כשהיקף האשראי ללקוחות נטו הסתכם נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בכ- 83,930 אלפי ש"ח.

11.10. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום קבלנות תשתית ובניה בארה"ב

11.10.1. במדינות בהן פועלת הקבוצה בארה"ב, קיימת דרישה מקבלנים הפועלים בהן לעמוד בדרישות רישוי או דרישות סף שונות (למשל רישיון עסק כולל הסמכה של עובדים שעברו מבחנים רלוונטיים לצורך קבלת הרישוי), אשר כוללות בחלק מהמקרים גם דרישות איתנות פיננסית (המבוססות על נוסחאות שונות בכל מדינה כגון הון חוזר, ערך הציוד, קווי אשראי, פקטור המבוסס על ניסיון קודם). העמידה בתנאי הרישוי הינה תנאי סף ליכולת לגשת למכרזים במדינות אלו.

11.10.2. בפרויקטים מסוימים בארצות הברית, לרבות בפרויקט שהקימה הקבוצה ביוסטון, טקסס, נדרש קבלן ההקמה לעמוד במכסות רכש מספקים בעלי 'חסרון תחרותי' (כדוגמת חברות בשכבות אוכלוסייה מוחלשות, עסקים קטנים וכו'). הקבוצה מקפידה לפעול על-פי הוראות החוזה בהקשרים אלו.

11.10.3. במדינות מסוימות בארה"ב קיימים ארגוני עובדים (Unions) אשר מאגדים חלקים מכוח האדם המקצועי בתחום. קבלנים אשר פועלים באזורים אלו בוחרים האם להתקשר עם ארגוני העובדים הללו בהסכמים

להשאלת עובדים. ההסכמים לרוב כוללים בלעדיות כך שקבלן שהתקשר עם ארגון עובדים מסוים מתחייב שלא להעסיק עובדים באזור הפעילות הרלוונטי שלא דרך אותו ארגון.

S&B USA פועלת באמצעות הסכם עם ארגוני עובדים בחלק מאזורי הפעילות שלה, בדגש על פנסילבניה ומרילנד.

11.10.4. בחודש פברואר 2021, הכריז נשיא ארה"ב על תכנית התאוששות כלכלית דו שלבית הכוללת הפצת חיסון COVID-19, הגדלת שכר המינימום, דרכים לעצירת התפשטות הנגיף, השקעות בייצור, בחדשנות, במחקר ופיתוח ובאנרגיה ירוקה. כמו כן, חתם נשיא ארה"ב על חוק השקעות בתשתיות ועבודות בנובמבר 2021 Infrastructure Bill. חוק זה, המכונה "חוק התשתית הדו-מפלגתית", מאשר הוצאה כוללת של 1.2 טריליון דולר, כולל 550 מיליארד דולר בהוצאות על תשתיות חדשות.

12. תחום האנרגיה

12.1 מידע כללי על תחום האנרגיה

12.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

כללי - פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה מתרכזת בייזום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקטים לייצור אנרגיה, לאגירת אנרגיה ולניהול ואספקה של אנרגיה, הן ממקורות מתחדשים (כגון באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית, טכנולוגיה תרמו-סולארית, טכנולוגיית אגירה שאובה וטכנולוגיית אגירה באמצעות סוללות) והן ממקורות קונבנציונאליים (כגון גז טבעי). למועד הדוח, לצד המשך פיתוח פעילות הקבוצה **בישראל**, הקבוצה פעילה בשוקי האנרגיה המתחדשת **בארצות הברית ובמספר מדינות באירופה**.

רוב פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה מוחזקת על ידי שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (להלן: "**שיכון ובינוי אנרגיה**"). יצוין כי נכון למועד הדוח, שיכון ובינוי אנרגיה בוחנת אפשרות לביצוע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור.

במהלך שנת הדוח התקשרה החברה עם שיכון ובינוי אנרגיה בהסכמים להעברת מספר פרויקטים בתחום האנרגיה, וזאת בהתאם לסעיף 104א לפקודת מס הכנסה ובתמורה להקצאת מניות: (1) פרויקט רמת חובב; (2) פרויקט אגירה שאובה; ו-(3) פעילות האנרגיה בארה"ב. למועד הדוח, הושלמה העברת הפרויקטים המועברים לידי שיכון ובינוי אנרגיה. למועד הדוח, במסגרת פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת, הקבוצה יוזמת, מממנת, מקימה ומחזיקה בפרויקטים גדולים וייחודיים מסוגם לייצור חשמל מאנרגיה סולארית ולאגירת אנרגיה, בין היתר, כמפורט להלן:

א. **פרויקט צאלים** - הפרויקט הפוטו-וולטאי הגדול ביותר בישראל, בהספק של כ-120 מגה-וואט, המוחזק בבעלות מלאה על ידי הקבוצה, בסמיכות לקיבוץ צאלים שבנגב, ואשר הפעלתו המסחרית החלה בחודש אוקטובר 2019 ("**פרויקט צאלים**"). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.4.1 לדוח.

ב. **פרויקט אשלים** - אחד משני הפרויקטים התרמו-סולאריים היחידים בישראל והייחודי מסוגו, שהוקם מכוח הסכם זיכיון במתכונת BOT (Build, Operate, Transfer), בהספק של כ-121 מגה-וואט, המוחזק בחלקו על ידי הקבוצה (50%), בסמיכות ליישוב אשלים שבנגב, ואשר הפעלתו המסחרית החלה בחודש אפריל 2019 ("**פרויקט אשלים**"). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.4.8 לדוח.

ג. **פרויקט Beacon** - שני פרויקטים פוטו-וולטאים במדינת קליפורניה, ארה"ב, בהספק של כ-108 מגה-וואט, המוחזקים בחלקם על ידי הקבוצה (49.5%). החשמל נמכר תחת הסכמים למכירת חשמל לטווח ארוך עם רשות המים והחשמל של העיר לוס-אנג'לס. הפרויקטים נרכשו בחודש דצמבר 2020 כאשר הפעלתם המסחרית החלה בחודש דצמבר 2017 ("**פרויקט Beacon**"). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.4.9 לדוח.

ד. **פרויקט Saticoy** - פרויקט אגירה באמצעות סוללות בהפעלה מסחרית במדינת קליפורניה, ארה"ב, בהספק של 100 מגה-וואט/400 מגה-וואט שעה, המוחזק בחלקו על ידי הקבוצה (49%) ואשר הפעלתו המסחרית החלה בחודש יולי 2021. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.4.10 לדוח.

ה. **פרויקט אגירה שאובה** - הינו פרויקט האגירה השאובה היחיד בישראל אשר פועל מסחרית, בהספק של כ-300 מגה-וואט ובקיבולת אגירה של כ-3,000 מגה-וואט-שעה, אשר מוחזק בחלקו על ידי הקבוצה (25.5%), בסמיכות ליישוב מעלה גלבוע, ואשר הפעלתו המסחרית החלה בחודש אפריל 2020 ("**פרויקט אגירה שאובה**"). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.4.13 לדוח.

1. **פרויקטים פוטו-וולטאים נוספים בישראל** - פרויקטים בהפעלה מסחרית¹ בהספק כולל של כ- 120 מגה-וואט, המוחזקים במלואם או בחלקם על ידי הקבוצה (בשיעורים שונים), ובכלל זאת, הפרויקט הפוטו-וולטאי הגדול בישראל על גבי מאגר מים בודד.
2. **פרויקט Brazoria** - הקבוצה התקשרה בחודש מרץ 2021 בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בפרויקט פוטו-וולטאי בהקמה במדינת טקסס, ארה"ב, בהספק של כ-260 מגה-וואט. בחודש נובמבר 2021 הושלמו רכישת מלוא הזכויות והסגירה הפיננסית של הפרויקט. הפעלתו המסחרית של הפרויקט צפויה במהלך שנת 2022. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.4.11 לדוח.
- ח. **פרויקט דימונה** - בחודש דצמבר 2021 קיבלה הקבוצה הודעה על זכייתה במכרז למימון, תכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לייצור חשמל סולארי בטכנולוגיה פוטו וולטאית, בהספק מותקן מתוכנן של כ-250 מגה-וואט, בשילוב טכנולוגיה לאגירת אנרגיה בסוללות בקיבולת של כ-210 מגה-וואט לשעה, בשטח של כ-3,100 דונם באזור דימונה. הפרויקט יהיה זכאי למכור את החשמל המיוצר ו/או הנאגר בו למנהל המערכת² למשך תקופה של כ-25 שנה, במחיר של 8.58 אגורות לקילו-וואט שעה ("פרויקט דימונה").³ בהמשך לזכיית הקבוצה במכרז כאמור, חתמה הקבוצה ביום 6 במרץ 2022 עם מדינת ישראל על הסכם הזיכיון בקשר לפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.4.2 לדוח.
- בנוסף, במסגרת פעילותה בתחום האנרגיה הקונבנציונלית, הקבוצה יוזמת, מממנת, מקימה ומחזיקה בפרויקטים גדולים וייחודיים מסוגם לייצור חשמל בגז טבעי כדלקמן:
- ט. **פרויקט רמת חובב** - תחנת הכוח הפרטית הגדולה בישראל בעלת הספק של כ-1,194 מגה-וואט, שהינה, למועד הדוח, כ-10% מסך ההספק המותקן בגז טבעי בישראל, אשר מוחזק בחלקו על ידי הקבוצה (50%), בסמיכות לאזור התעשייה נאות חובב שבנגב, ואשר נרכש מחח"י בחודש דצמבר 2020 ("פרויקט רמת חובב"). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.4.3 לדוח.
- י. **פרויקט חגית מזרח** - בחודש בדצמבר 2021, קיבלה הקבוצה, הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של חח"י, לפיה הצעתו של תאגיד המוחזק בשיעור של 50% על ידי החברה נבחרה כזוכה במכרז לרכישה והפעלה של תחנת כוח מוסקת בגז טבעי, באתר חגית מזרח, בעלת הספק מותקן של כ-660 מגוואט (להלן: "חגית מזרח").⁴ בהמשך לזכיית התאגיד במכרז כאמור, נחתם ביום 27 בדצמבר 2021 הסכם מכר עם חח"י לרכישת הפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.4.4 לדוח.
- יא. **פרויקט אתגל** - תחנת כוח לייצור חשמל במחזור פתוח ("פיקרית") המוסקת בגז טבעי, בהספק של 186 מגה-וואט, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי הקבוצה, בסמיכות לנמל אשדוד ונמצאת בשלב ההקמה ("אתגל"). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.4.7 לדוח.
- בהמשך לאמור לעיל, הקבוצה פועלת על מנת להרחיב את היקף פעילותה בתחומים אלו הן על ידי ייזום, והן על ידי רכישות של פרויקטים בישראל ומחוצ לישראל.

¹ פרויקטים אשר הקמתם או רכישתם הושלמה, הם מחוברים לרשת החשמל וקמה זכאות לקבוצה לקבלת הכנסות בגינם ("פרויקטים בהפעלה מסחרית").

² לצורך התיאור בפרק זה, "מנהל המערכת" הינו הגוף עמו התקשרה או מתקשרת הקבוצה בהסכמים למכירת החשמל המיוצר במתקניה (לרבות הסכמים עם חברת החשמל לישראל בע"מ ("חח"י") ו/או נגה-חברה לניהול המערכת בע"מ ("נגה")), לפי העניין.

³ למועד הדוח, השלמת פרויקט דימונה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים שטרם התקיימו ואין וודאות ביחס להשלמתם.

⁴ השלמת רכישת פרויקט חגית מזרח כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים, ובכללם קבלת רישיונות ייצור מרשות החשמל באישור שר האנרגיה, התש"ך-1960, קבלת אישורים רגולטוריים אחרים כקבוע בהסכם הרכישה וכן תנאים מתלים מקובלים נוספים. על פי הוראות המכרז וסיכום עם חח"י השלמת הרכישה צריכה להסתיים עד לתחילת יוני, 2022. למועד פרסום הדוח, אין וודאות ביחס להשלמת התנאים המתלים ומסירת האתר לידי הקבוצה כאמור.

לטיפול החשבונאי בקשר עם ההקמה והתפעול של מתקנים ראו באורים 3.3 ו-3.3 כד לדוחות הכספיים.

שוק האנרגיה בישראל

משק החשמל בישראל מחולק לארבעה מקטעים המבטאים שלבים שונים בשרשרת אספקת החשמל: מקטע הייצור, מקטע ההולכה, מקטע החלוקה ומקטע האספקה.

למועד הדוח, וטרם השלמת הרפורמה במשק החשמל, חח"י אחראית על מרבית הייצור, ההולכה, החלוקה והאספקה של החשמל במדינת ישראל. בנוגע למקטע הייצור, עד יולי 2013, חח"י תפקדה כיצרן הכמעט בלעדי בישראל של חשמל בהיקפים גדולים. פתיחת משק החשמל לתחרות⁵ הביאה לכך כי כיום חח"י אינה היצרן הבלעדי של חשמל בהיקפים גדולים ויצרני חשמל פרטיים (ובכללם הקבוצה) פועלים בשוק עם כושר ייצור משמעותי. לעניין הרפורמה במשק החשמל ראו סעיף 12.1.2 לדוח.

ליום 31 בדצמבר 2020, כושר ייצור החשמל המותקן בישראל (חח"י ויצרנים פרטיים) עמד על כ-17.4 ג'יגה-וואט ללא אנרגיות מתחדשות ועל כ-2.5 ג'יגה-וואט המופקים מאנרגיות מתחדשות⁶. לפי תחזית רשות החשמל, קצב צמיחת הביקוש השנתי לחשמל בשנים הקרובות צפוי לעמוד על 2.8%, זאת במקביל להפסקת פעילותן של התחנות הפחמיות של חח"י וגריטת תחנות ישנות נוספות.

מובהר כי האמור ביחס למשק החשמל בישראל כולל הערכות ונתונים של הקבוצה, בין היתר, בהתבסס על מדיניות ממשלתית, פרסומים ודוחות פומביים של רשות החשמל ושחקנים רלבנטיים לשוק החשמל בישראל, אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך המצב בפועל עשוי להיות שונה מהערכות הקבוצה.

הגופים העיקריים במשק החשמל בישראל

למועד הדוח, משק החשמל בישראל כולל חמישה "גופים" עיקריים: משרד האנרגיה, רשות החשמל, חח"י ויצרני החשמל הפרטיים, כאשר אליהם הצטרפה חברת ניהול המערכת (נגה). עם השלמת ההעברה של יחידת ניהול המערכת מחח"י לחברת ניהול המערכת ביום 1 בנובמבר 2021 (בכפוף לאישור שרת האנרגיה⁷), הפכה חברת ניהול המערכת לשחקן מרכזי נפרד נוסף אשר פועל כגוף האחראי, ככלל, על הפיקוח, התכנון והניהול השוטף של משק החשמל בישראל. כמו כן, בהתאם להתפתחות הרגולטורית בעת האחרונה עתידים להיכנס שחקנים פרטיים נוספים למקטע הספקת חשמל ללקוחות, באופן הדרגתי.

הפעילות בתחום בישראל מוסדרת ברגולציה ומחייבת קבלת רישיונות ו/או אישורים רגולטוריים מרשות החשמל ולעיתים גם ממנהל המערכת (מכח תפקידיו כמנהל רשת החשמל ואחראי על חלוקתו), לייצור ואספקה של חשמל ולחיבור מתקנים לייצור אנרגיה לרשת החשמל הכללית. מכירת החשמל מבוצעת בהתאם לתעריפים שנקבעים על ידי רשות החשמל, כתלות בטכנולוגיות הייצור והספק המתקן, כאשר בחלק מהמקרים התעריף נקבע על ידי רשות החשמל לאחר הליך תחרותי של מכרז. כמו כן, בחלק מהמקרים הייצור מקבל תשלום בגין זמינות המערכת ותשלום בגין החשמל המתוכנן להיות מוזרם למערכת. בנוסף, באסדרות אלו, היצרן מחויב לשלם למנהל המערכת תשלום בגין אנרגיה שיוצרה בחסר לפי המחיר החצי שעותי. הזכות למכירת חשמל מוגבלת במכסות מקסימליות כתלות בטכנולוגיות הייצור והספק המתקן. למועד הדוח, עיקר החשמל שמספקת הקבוצה הינו למנהל המערכת. לפרטים בדבר הרגולציה במשק החשמל ראו סעיף 12.13 להלן.

⁵ עד כה, נפתחו לתחרות מקטעי הייצור והאספקה ללקוחות תעשייה ומסחר. ביום 5 באוגוסט 2020, פרסמה רשות החשמל החלטה בנושא פתיחת מקטע האספקה למספקים חדשים עבור צרכנים ביתיים.

⁶ דוח מצב משק החשמל לשנת 2020, רשות החשמל.

⁷ ראו החלטת רשות החשמל מיום 27.10.2021 בנושא אישור לתחילת פעילות מלאה של חברת ניהול המערכת: https://www.gov.il/BlobFolder/policy/61701/he/Files_Hachlatot_61701.pdf

שוק האנרגיה בארה"ב

למיטב ידיעת החברה, שוק החשמל בארה"ב הינו שוק החשמל הפרטי הגדול בעולם, הכולל כ- 1,100 ג'יגה-וואט של מתקני ייצור, ממקורות מגוונים. בשנים האחרונות חלה מגמת שינוי בתמהיל הייצור, בין היתר, כתוצאה ממחירי גז נמוכים, והשפעה גוברת בשוק של רגולציות סביבתיות פדרליות ומדיניות, כאשר מקורות ייצור על בסיס גז טבעי ואנרגיות מתחדשות נמצאים בשנים האחרונות במגמת גידול על חשבון תחנות כח פחמיות, נפט, מזוט וסולר.

בשנת 2021, היקף הייצור הכולל של חשמל באנרגיה מתחדשת בארה"ב עמד על כ- 20% מסך החשמל שיוצר, כאשר התחזית היא כי בשנים 2022-2023 יעלה ההיקף ל- 22%-24%, בהתאמה⁸. כמו כן, על פי הערכות, עד לשנת 2050 נתח ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות שאינן הידרו-אלקטריות יעמוד על כ- 35% מכלל ייצור החשמל בארה"ב⁹. הצמיחה הצפויה בתחום הייצור מאנרגיות מתחדשות בארה"ב צפויה, בין היתר, על רקע מדיניות פדרלית לתמרץ כלכלית מעבר לאנרגיות מתחדשות.

בתחום הסולארי, בשנת 2021, היקף ייצור האנרגיה הסולארית המותקן בארה"ב הסתכם בכ- 121.4 ג'יגה-וואט מותקן, השווה לצריכה של כ- 23.3 מיליון בתים בארה"ב¹⁰. עליות המחירים למתקנים סולאריים בשנת 2021 הגיעו לכ-18% (עבור פרויקטים ללא טרקרים). עם זאת, התחזיות לחדירת פרויקטים נוספים נותרו גבוהות בשל ההשפעות הפוטנציאליות של המדיניות הפדרלית לעידוד מעבר לאנרגיה מתחדשת כאמור.

רגולציה בשוק החשמל בארה"ב

מכירת חשמל בארה"ב כפופה לרגולציה פדרלית ומדינית: הפיקוח הפדראלי מבוצע באמצעות ועדת הפיקוח הפדראלית על האנרגיה, המפקחת על מחירי החשמל הסיטונאיים ועל שירותי ההולכה. בנוסף, למדינות ארה"ב אחריות להבטיח הלימה בין המקורות הזמינים לייצור ואספקת אנרגיה באותה המדינה, אל מול הביקושים הצפויים לאנרגיה. כל מדינה נוקטת במדיניות שונה במטרה לעמוד במחויבות זו. חלקן עושות זאת באמצעות פיקוח, הן על מקורות ייצור האנרגיה והן על תעריפי האנרגיה ("שוק מפוקח"), בעוד שחלקן האחר מיישמות מדיניות של שוק תחרותי ללא התערבות מהותית מצידן ("שוק לא מפוקח")¹¹. בשוק מפוקח, הגוף הרלוונטי במדינה הוא שמגדיר לחברות האנרגיה המקומיות את הצורך בהקמת פרויקט אנרגיה ספציפי (למשל, הוספת פרויקט סולארי או פרויקט רוח באזורים מסויימים), בעוד שבשוק לא מפוקח, כוחות השוק (לרבות בעזרת יעדים ותמריצים כלכליים שונים) הם שמכתיבים את סוג הפרויקטים שיפותח באותה המדינה.

פיקוח ותפעול רשת החשמל במדינות מתבצע באמצעות (Regional Transmission Organizations ("RTOs")) ו- Independent System Operators ("ISOs"), המסדירים, בין היתר, את אופן מכירת וחלוקת החשמל, הליכי ההתמחרות, תשלומי התמורה, הספק, דרישות סף, דרישות דיווח וכיו"ב.

מכירת החשמל במדינות ארה"ב יכולה להתבצע בשני אופנים: (א) "מכירה בשוק החופשי" - מכירת שוטפת של חשמל ותעודות ירקות באמצעות מערכת מסחר המופעלת על ידי RTOs או ISOs, במסגרתה יצרני חשמל מציעים מידי יום את האנרגיה שתיוצר על ידם ביום למחרת, כאשר מחיר החשמל נקבע מידי שעה על בסיס היצע וביקוש; ו- (ב) "הסכם למכירת חשמל" (PPA) - התקשרות בהסכמים למכירת חשמל לצדדים שלישיים, כגון חברות חשמל מקומיות, ספקי חשמל (המוכרים את החשמל לצדדים שלישיים), תאגידי ענק

⁸ מקור: <https://www.eia.gov/outlooks/steo/report/electricity.php>

⁹ מקור: U.S. Energy Information Administration – Office of Energy Analysis – EIA – U.S. Department of Energy, <https://www.eia.gov/todayinenergy/detail.php?id=51478>

¹⁰ מקור: <https://www.seia.org/us-solar-market-insight>

¹¹ יצוין כי גם בתנאי שוק לא מפוקח, קיימות לרשויות הפדרליות הזכות להטיל אמצעי הגבלה שונים, כגון קביעת מגבלות מחירים, כללי התמחרות והגבלות תפעוליות, וזאת במטרה לצמצם כוחות שוק משמעותיים.

(כגון Google, Facebook, Amazon) המנהיגים מדיניות של מעבר לצריכת חשמל המיוצר באנרגיה מתחדשת וכיו"ב, כאשר במרבית המקרים מגדירים הצדדים תעריף קבוע ותקופה קבועה להסכם (לרוב בין 6 ל-20 שנים).

במדינת קליפורניה, בה פועלת הקבוצה, מרבית החשמל נמכר באמצעות הסכמי רכישת חשמל לספקי חשמל מקומיים, חלקם בבעלות פרטית וחלקם בבעלות הרשויות המקומיות. פיקוח ותפעול מרבית רשת החשמל בקליפורניה (כ-80%) נעשה על ידי California ISO (CAISO).

פעילות אנרגיה באירופה

הקבוצה מתקשרת, באמצעות תאגידים שבבעלותה, בהסכמי רכישה ו/או שיתוף פעולה עם חברות ויזמים שונים לשם ייצום, פיתוח, תכנון, רישוי, מימון, הקמה, ניהול, תפעול ותחזוקה של פרויקטים לייצור חשמל ואגירה מאנרגיה מתחדשת במספר מדינות באירופה.

יצוין כי הקמת פרויקטים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות באירופה כפופה לרגולציית האיחוד האירופי וכן רגולציות מדיניות, לרבות קבלת אישורי איכות הסביבה, היתרים תכנוניים, אישורי הקמה והפעלה וכיו"ב. קבלת האישורים הנ"ל מותנית פעמים רבות בשיקולים כגון שטח הפרויקט, מיקומו, זהות הלקוחות, האם החשמל יימכר בתוך המדינה או מחוצה לה, שיקולי איכות הסביבה וכיו"ב, ולפיכך אין וודאות בדבר הקמתם.

פעילות הקבוצה בפרויקטים לייצור אנרגיה בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בישראל

בפעילותה בפרויקטים לייצור אנרגיה בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בישראל, הקבוצה פועלת לאורך כל שרשרת הערך, החל בייצום, דרך פיתוח, תכנון, רישוי, מימון והקמה (לרוב באמצעות קבלנים חיצוניים) וכלה בניהול, תפעול ותחזוקה (לרוב באמצעות קבלנים חיצוניים) של פרויקטים פוטו-וולטאים לייצור, אגירה ומכירת חשמל בישראל, בדגש על פרויקטים קרקעיים ופרויקטים על גבי מאגרי מים. בכך למעשה ביכולת החברה להוות מוקד פעילות אחד (One Stop Shop) לכלל הפעילויות הנדרשות בתחום הפעילות.

מערכות פוטו-וולטאיות הינן מערכות מבוססות תאים פוטו-וולטאים, אשר ממירות את הקרינה מקרני השמש לחשמל באמצעות, בין היתר, פאנלים המורכבים ממספר תאים פוטו-וולטאים (הקולטים קרינה מאור השמש); קונסטרוקציה התואמת לשטחי ההתקנה (לרבות גגות, מאגרי מים וכדומה) שכוללת לעיתים רכיבים המאפשרים עקיבה אחר זווית הקרינה (Tracker); ממיר מתח (להמרת זרם החשמל הישר (DC) לזרם חילופין (AC)); ולפי העניין - גם רכיב אגירת חשמל.

הקמת פרויקטים מסוג זה כוללת את השלבים המרכזיים הבאים:

שלב הייצום - במסגרתו פועלת הקבוצה לאיתור אתרים ושטחים מתאימים להקמת הפרויקטים והתקשרות עם בעלי האתרים והשטחים כאמור (כדוגמת קרקעות ומאגרי מים) בהסכמי אופציה,¹² בקידום הליכי תכנון לשם שינוי ייעוד הקרקע וקבלת אישור תכנית מתאר (תב"ע) להקמת הפרויקט ובהשגת ההיתרים והרישיונות הרגולטורים והסטטוטוריים הנדרשים להקמתו. במקביל לאמור, הקבוצה פועלת להתקשרות בהסכמים למכירת החשמל המיוצר במתקני הקבוצה אל מול מנהל המערכת (PPA) והסכמים לקבלת המימון הנדרש לצורך הקמת הפרויקטים.

בשלב הייצום, קיימת אי וודאות לגבי יכולת מימוש הפרויקט, אשר תלויה בגורמים שונים, ובעיקר: היתכנות סטטוטורית וטכנית (לרבות קבלת תשובה חיובית מח"י בדבר אפשרות החיבור לרשת החשמל של

¹² יצוין, כי על פי רוב, המתכונת לפיה מחזיקה הקבוצה בזכויות בקרקע הינה בדרך של קבלת אופציה לשכירות ו/או שימוש בקרקע.

הפרויקט העתידי לקום).

בדרך כלל, הקבוצה תפעל למימוש האופציה מול בעלי זכויות במקרקעין, לאחר התקיימות התנאים הבאים: (1) קבלת הודעה על זכייה בהליך תחרותי או מכרז או כל אישור אחר מטעם רשות שלטונית, לפיו תאגיד הפרויקט רשאי להקים את המערכת במקרקעין, לחברה לרשת החשמל, לתפעל את המערכת ולהזרים את החשמל המיוצר בה לרשת החשמל; (2) קבלת תשובה חיובית לבקשה לפתיחת תיק חיבור; (3) חתימת הסכם עם גורם מממן בקשר עם העמדת מימון להקמת המערכת; ו-(4) מתן היתר בניה לפרויקט.

לרוב, לקבוצה ישנה זכות לבטל את הסכם האופציה מטעמי נוחות בכפוף למתן הודעה מראש. בעלי הקרקע אינם רשאים לסיים את ההסכם אלא במקרים ספציפיים המפורטים בהסכם, כגון עיקול, כינוס נכסים, הפרת הסכם ועוד, בכפוף להודעה מוקדמת בת מספר ימים.

היבט נוסף בשלב היזום הוא השתתפותה של החברה במכרזים ייעודיים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות (הכוללים או לא כוללים רכיב אגירת אנרגיה) אשר מתפרסמים מעת לעת על ידי מדינת ישראל וגופים ציבוריים נוספים וכן על ידי חברות וגופים פרטיים. בנוסף, מתפרסמים לעיתים מכרזי קרקע של רמ"י. בחלק מהמכרזים התחרות הינה על מחיר הקרקע, תוך הבטחת תעריף קבוע לזוכים במכרז, ואילו באחרים מועמדת הקרקע לשימוש הזוכים, והמכרז נסוב על התעריף המוצע עבור החשמל שייצור.

שלב ההקמה והתפעול - במסגרתו מתקשרים תאגידי הפרויקט בהסכמים עם קבלן הקמה לצורך ביצוע התכנון ההנדסי והחשמלי של הפרויקט, רכש הרכיבים השונים והקמתו בפועל, ועם קבלן תפעול ותחזוקה לצורך תפעול הפרויקט החל משלב ההפעלה המסחרית, כאשר בחלק מהאתרים הקבוצה מבצעת את התפעול והתחזוקה בעצמה. למועד הדוח, מפעילה ומתחזקת הקבוצה את מתקן צאלים (כולל ההרחבה עם הפעלתה המסחרית) וכן מתקנים נוספים, בהספק כולל של כ-120 מגה וואט.

פעילות הקבוצה בפרויקטים לייצור אנרגיה בטכנולוגיה קונבנציונאלית (גז טבעי)

במסגרת הפעילות בפרויקטים לייצור אנרגיה בטכנולוגיה קונבנציונאלית (גז טבעי), עוסקת הקבוצה בייזום והקמה של תחנת הכוח אתגל, הפעלה מסחרית של תחנת הכוח רמת חובב, ועתידה להפעיל מסחרית את חגית מזרח (עם השלמת רכישתה מחח"י - לפרטים ראו סעיף 12.4.4 לדוח). למועד הדוח, פעילותה של הקבוצה בתחום זה נעשית בישראל בלבד (אך מובהר כי אין בכך כדי להגביל את פעילותה בעתיד).

תחנות כוח לייצור חשמל מגז טבעי, הינן מערכות המבוססות ברוב המקרים על טורבינות גז או מנועי גז, אשר ממירים את האנרגיה האצורה בגז לחשמל באמצעות שריפת תערובת גז טבעי ואוויר בחלל סגור, תוך שימוש בלחץ שנוצר ליצירת אנרגיה מכאנית, אשר בתורה הופכת לאנרגיה חשמלית באמצעות גנרטור. לעיתים, נעשה שימוש בחום השיווי אשר נפלט כתוצר לוואי של תהליך שריפת הגז, לשם יצירת קיטור והנעת להבים של טורבינה קיטורית. להבי הטורבינה מסובבים את הרוטור אשר מאפשר המרה של האנרגיה התרמית שאצורה בקיטור לאנרגיה מכנית, אשר בתורה הופכת לאנרגיה חשמלית בגנרטור, באופן דומה למתואר לעיל.

הקמת תחנת כוח קונבנציונלית כוללת את השלבים המרכזיים הבאים:

שלב היזום - בשלב זה נדרש היזם לאתר ולרכוש זכויות בקרקע המתאימה לייזום והקמת תחנת כוח קונבנציונלית, ולאחר מכן, בהנחה והיזם זוכה במסגרת המכרזים התעריפיים להקמת תחנת כוח קונבנציונלית, לפעול לקבלת סקר חיבור ורישיון מרשות החשמל, בהתאם לרגולציה וההסדרה הרלבנטית; עם קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים יהיה רשאי היזם להתחיל בהקמת תחנת הכוח. לרוב, טרם תקופת ההקמה, היזם מנהל הליכי סגירה פיננסית עם גורמים מממנים לצורך מימון הפרויקט, אשר במסגרתם מובא לאישור המממנים, הרשות וגורמים נוספים חלק עיקרי ממערך ההסכמים של הפרויקט, לרבות הסכמי המימון, ההקמה והתפעול.

בהקשר לפעילות היזום של תחנות כוח חדשות, יצוין כי בחודש אוקטובר 2020, אישרה הממשלה את הצעת משרד האנרגיה, לפיה לא תקודם הקמתן של תחנות כוח קונבנציונליות חדשות, ותינתן עדיפות להקמת תחנות כוח צמודות תשתית או שחלוף והרחבת תחנות קיימות לצורך תוספת יכולת ייצור עתידית, וזאת כחלק מהצבת יעדי הממשלה להגדלת היקף השימוש באנרגיה מתחדשת עד לשנים 2030 ו-2050. במסגרת זו, בכוונת הממשלה לעצור את התכניות להקמתן של ארבע תחנות כוח קונבנציונליות חדשות. בהתאם לכך, הרשות צפויה לפרסם מכרזים תעריפיים בדגש על מתקנים וקרקעות קיימים.¹³

שלב ההקמה והתפעול - לצורך ביצוע שלב ההקמה, מתקשר היזם עם קבלן הקמה בהסכם תכנון, רכש והקמה (EPC) בו מתחייב הקבלן להקמת תחנת הכוח בתוך זמן קצוב ממועד קבלת צו תחילת עבודה. יצוין כי בשלב זה נוהגת הקבוצה להחזיק צוות מטעמה המפקח על פעילות ההקמה, לרבות יועץ הנדסי לזים ולמממנים; עם סיום שלב ההקמה וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, מתחיל שלב ההפעלה המסחרית. לצורך תפעול תחנת הכוח, נדרש היזם להתקשר בהסכם הפעלה ותחזוקה O&M עם קבלן תפעול, וזאת כחלק מהתנאים הנדרשים כבר במועד הסגירה הפיננסית.

למועד הדוח, הקבוצה מחזיקה בפרויקט יזום תחנת הכח אתגל כאמור לעיל. לפרטים ראו גם סעיף 12.4.7 לדוח להלן.

כמו כן, פועלת הקבוצה בתחום זה לרכישה או קבלת זכויות בתחנות כוח קונבנציונליות קיימות, הן במסגרת הרפורמה במשק החשמל (באמצעות השתתפות במכרזים של ח"י לרכישת תחנות הכח שבבעלותה) והן בשוק הפרטי.¹⁴ בפעילותה להשתתפות במכרזי ח"י, נדרשת הקבוצה לעמוד בתנאי המכרזים אשר לעיתים מחייבים את הקבוצה לחבור עם שותף או קבלן על מנת לעמוד בכל תנאי הסף שהוגדרו. עם קבלת הודעת זכייה במכרז נדרש היזם הזוכה להתקשר בהסכם רכישת התחנה עם חברת החשמל, לרבות התקשרות בהסכמי מימון, לפי העניין. בד בבד עם השלמת רכישת תחנת הכוח, נדרש היזם להתחיל בשלב התפעול המסחרי והתחזוקה של תחנת הכוח, ובכלל כך, ביצוע עסקאות חכירה מול רמ"י, תשלום מס רכישה (אם נדרש), העברת כלל הרישיונות וההיתרים על שם הזוכה (רישיון עסק, היתר פליטה, היתר הזרמה וכיוצ"ב), הסדרת תשלומים ושירותים מול המועצה המקומית שבתחומיה נמצאת תחנת הכוח, התקשרות בהסכמי תחזוקה כבדה (LTSA) ובהסכם תפעול ותחזוקה (O&M) עם קבלן תפעול, המחאת הסכמים מול ספקים וקבלנים של ח"י שפועלים באופן שוטף באתר הנרכש, התקשרות בהסכם לרכישת גז והסכם לרכישת סולר לגיבוי, וכן התקשרות בהסכם PPA עם מנהל המערכת למכירת החשמל המיוצר בתחנה.

במסגרת זו, הקבוצה מחזיקה ב-50% בתחנת כוח רמת חובב אשר בהפעלה מסחרית. כמו כן, נמצאת בהליך רכישת תחנת חגית מזרח לאחר קבלת הודעת הזכייה וחתימת הסכם הרכישה עם ח"י, כמפורט לעיל (ראו גם סעיף 12.4.4 לדוח). יצוין כי למועד הדוח, בכוונת הקבוצה להמשיך ולהשתתף במכרזים הנותנים ככל שתנאי המכרז ימצאו מתאימים וככל שהרגולציה החלה על הקבוצה תאפשר את השתתפותה.

בפעילותה בשוק הפרטי, פועלת הקבוצה לאיתור הזדמנויות לרכישת זכויות (בחלקן או במלואן) בתחנות כוח המוחזקות על ידי יצרנים פרטיים.

בנוסף, הקבוצה פועלת לפיתוח של פעילות תפעול ותחזוקת תחנות כוח. למועד הדוח, מחזיקה הקבוצה (50%), ביחד עם שותף צד ג', בחברת התפעול עמה התקשרה שותפות רמת חובב, בהסכם O&M כקבלן התפעול והתחזוקה של תחנת הכוח רמת חובב, והיא צפויה להחזיק (50%), ביחד עם שותף צד ג', בחברת

¹³ ראו קישור: https://www.gov.il/he/departments/policies/dec465_2020
¹⁴ לפרטים בקשר עם הרפורמה במשק החשמל ראו סעיף 12.1.2 לדוח.

התפעול עמה צפויה להתקשר שותפות חגית מזרח, בהסכם O&M כקבלן התפעול והתחזוקה של תחנת הכוח חגית מזרח. לפרטים ראו סעיפים 12.4.4 לדוח.

ההתייחסויות באשר להערכות הקבוצה וכוונותיה בקשר עם ההתפתחויות בתחום הפעילות, ובכלל כך השתתפות במכרזי חח"י, ייזום ורכישת זכויות בתחנות כוח, פיתוח פעילות תפעול של מתקנים לייצור חשמל, השלמת פרויקט דימונה והשלמת רכישת חגית מזרח, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוססת על הערכות, ניתוחים ואומדנים של החברה, פרסומים פומביים (אשר החברה מסתמכת על האמור בהם), החלטות רגולטוריות וכן ניסיונה והיכרותה של החברה את השוק בו היא פועלת. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה במקרה בין היתר של שינויים בשוק.

פעילות הקבוצה בפרויקט בטכנולוגיה תרמו-סולארית

בתחום זה הקבוצה מחזיקה במחצית ממניותיה של נגב אנרגיה אשלים תרמו-סולאר בע"מ ("נגב אנרגיה"), אשר הינה בעלת הזיכיון ממדינת ישראל בתחנת הכוח "אשלים פלוט A", הממוקמת בסמיכות לשוב אשלים שבנגב בדרום הארץ, והמייצרת חשמל בטכנולוגיה תרמו-סולארית. בנוסף, הקבוצה מחזיקה ב-50% ממניות חברת "נגב אנרגיה אשלים תפעול ותחזוקה בע"מ" ("המפעיל"), המשמשת כקבלן התפעול והתחזוקה של התחנה, עבור נגב אנרגיה.

הטכנולוגיה התרמו-סולארית מבוססת על המרת אנרגיית השמש לחום המשמש לייצור חשמל בטכנולוגיית CSP (Concentrated Solar Power). הפרויקט באשלים כולל שדה סולארי הפרוס על פני כ-3,000 דונם ובו שורות של שקתות פרבוליות העוקבות אחר השמש ומרכזות את קרניה לצינורות שבהם זורם שמן סינטיטי. השמן מתחמם לכ-400 מעלות צלסיוס, משמש להנעה של טורבינה קיטורית. בנוסף, בתחנה מתקן אגירת המלח המותך במיכלים המאפשר הפקת חשמל בפרויקט למשך פרק זמן של עד 4.5 שעות לאחר שקיעת השמש. כמו כן, לתחנה יכולת ייצור חשמל מגז טבעי, כאשר השימוש בגז טבעי בפרויקט מוגבל בכמות יומית ושנתית. ניצול אנרגיית שמש כאמצעי להפקת אנרגיה תרמית נפוץ במדינות שונות בעולם למעלה מ-30 שנה, וטכנולוגיה זו מוכחת כאמצעי יעיל, נקי ובטוח לייצור אנרגיה.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום 12.1.2.

משק החשמל בישראל מצוי בהליכים של שינוי ממשק ריכוזי ובו יצרן חשמל בלעדי ומרכזי בשליטת המדינה (חח"י), למשק תחרותי, הכולל מגוון יצרנים. לצד שינויים אלו, במהלך השנים האחרונות פועלות הרשויות בישראל באופן אינטנסיבי להגדלת כמויות החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת, כחלק מהגדרת יעדי הממשלה לייצור 30% חשמל מאנרגיה מתחדשת.

הרפורמה במשק החשמל - בחודש יוני 2018, התקבלה החלטת הממשלה בנושא הרפורמה במשק החשמל ושינוי מבני בחח"י (החלטת ממשלה מספר 3859) וביוני 2018, פורסם ברשומות תיקון לחוק משק החשמל (חוק משק החשמל (תיקון מס' 16 והוראת שעה), התשע"ח-2018), בקשר עם הרפורמה במשק החשמל והשינוי המבני האמור ("הרפורמה במשק החשמל"). על פי הרפורמה במשק החשמל, גובש מתווה במסגרתו, בין היתר, נדרשת חח"י למכור את אתרי הייצור אלון תבור (אשר מכירתו הושלמה בחודש דצמבר 2019), רמת חובב (אשר מוחזק בידי הקבוצה ובידי צד ג' בחלקים שווים) חלק מאתר חגית מזרח (אשר הקבוצה קיבלה הודעה על זכייתה במכרז לרכישתו יחד עם צד ג' בחלקים שווים), אשכול ורידינג¹⁵ כך שנתח השוק שלה במקטע הייצור, במונחי ייצור, צפוי לרדת אל מתחת ל-40% מסך הייצור במשק. יצוין כי

15 יצוין כי למועד דוח זה, טרם נקבע מועד למכירת תחנת הכוח רידינג, ולאחרונה רשות החשמל האריכה את רישיון הייצור של התחנה עד ליום 3 ביוני, 2022.

נכון להיום, טרם נקבע מועד למכירת תחנת הכוח רידינג, ולאחרונה רשות החשמל האריכה את רישיון הייצור של התחנה עד ליום 3 ביוני, 2022.¹⁶ כמו כן, מכוח הרפורמה הועברה פעילות ניהול המערכת מח"י לחברה ממשלתית נפרדת (חברת ניהול המערכת - נגה). עוד נקבע במסגרת הרפורמה במשק החשמל, כי חח"י תקים ותפעיל (באמצעות חברה בת) שתי תחנות ייצור חדשות בגז במקום יחידות 1-4 בתחנת הכוח "אורות רבין", אך מלבדן לא יאושר לה להקים תחנות חדשות או לשחלף תחנות קיימות.¹⁷ בנוסף, נקבעו במסגרת הרפורמה עקרונות לשימור פעילותה של חח"י במקטעי ההולכה והחלוקה כבעל רישיון ספק שירות חיוני ועקרונות לפתיחת מקטע האספקה לתחרות באופן הדרגתי, בכפוף למדיניות השר ובהתאם לאסדרה שתקבע. יצוין כי, כצעד משלים להפרטת מקטע הייצור, נוקטת רשות החשמל גם בצעדים לפתיחת מקטע האספקה לתחרות.

פרויקטים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בישראל - במהלך השנים האחרונות פועלות הרשויות בישראל באופן אינטנסיבי לטובת עמידה ביעדי הממשלה להגדלת היקפי החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת, ובעיקר מאנרגיה פוטו-וולטאית, באמצעות הקלות ברגולציה, הגדלת מכסות לייצור חשמל לפרויקטים מבוססי אנרגיה מתחדשת, פרסום מכרזים ייעודיים וכיוצ"ב. מדיניות זאת, לצד ירידה משמעותית בעלויות רכיבי המערכות הפוטו-וולטאיות (בדגש על עלויות הפאנלים הפוטו-וולטאיים) וההתפתחויות הטכנולוגיות המואצות בטכנולוגיית ייצור זו, הביאה לירידה חדה בתעריפי החשמל המשולמים עבור החשמל המיוצר באמצעות מערכות אלה.

על רקע מגמות אלו, במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בהיקף הפרויקטים הפוטו-וולטאים שבבעלות הקבוצה. כך למשל, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019 השלימה החברה את הקמתו וחילויו של הפרויקט הפוטו-וולטאי בסמוך לקיבוץ צאלים בהספק של 120 מגה-וואט. אשר למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד הדוח הוא הפרויקט הפוטו-וולטאי בהפעלה מסחרית הגדול בישראל. נוסף על כך, חל גידול בפורטפוליו הפרויקטים הפוטו-וולטאים בשלבי פיתוח, רישוי והקמה שבבעלות הקבוצה (באופן מלא או חלקי).

באשר לשיעורי רווחיות בתחום, השנים האחרונות מאופיינות, מצד אחד, בירידה מדורגת של התעריפים המתקבלים במכרזים השונים, מצד שני, גם בירידה בעלויות הקמת הפרויקטים הפוטו-וולטאים ובעליה בהספק המערכות שניתן להקים על פני שטח נתון כתוצאה משיפורים טכנולוגיים. יחד עם זאת, במהלך השנה האחרונה קיימת עלייה במחירי הסחורות, ההובלה הבין-לאומית והציוד העיקרי, בדגש על פאנלים סולאריים, שעלולה לייקר את עלויות ההקמה. לפרטים בקשר עם חומרי הגלם בתחום הפעילות ראו סעיף 12.9 לדוח.

הערכות הקבוצה בדבר רווחיות תחום הפעילות והשינויים החלים בו הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובפרט אין כל וודאות כי לא יחול שינוי מהותי בשיעורי הירידה בתעריפי החשמל לעומת שיעור הירידה בעלויות הקמת המערכות.

פרויקטים בטכנולוגיה קונבנציונאלית (גז טבעי) - שוק ייצור החשמל הפרטי בטכנולוגיה קונבנציונאלית (תחנות כוח מונעות גז טבעי) נמצא במגמת צמיחה בעשור האחרון, לרבות כתוצאה משינויים רגולטוריים שחלו בו, מדיניות ממשלת ישראל, וכן עקב איתור מאגרי הגז הנוספים בחופי ישראל. בשנים האחרונות נכנסו לשוק יצרני חשמל פרטיים בטכנולוגיות של ייצור החשמל קונבנציונלי וקוגנרציה¹⁸ ובכלל זה יצרנים

¹⁶ לפרטים נוספים ראו בקישור: <https://www.gov.il/he/departments/policies/61901>
¹⁷ המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה את הקמת שתי יחידות הייצור החדשות בתחנת הכוח "אורות רבין" שיופעלו בגז טבעי ויחליפו ארבעה מיחידות הייצור הפחמניות. https://www.gov.il/he/departments/news/ng_070120
¹⁸ קוגנרציה היא טכנולוגיה המשלבת בין ייצור חשמל וייצור אנרגיה תרמית שימושית (כגון חום או קור).

פרטיים בעלי כושר ייצור משמעותי, לרבות תחנות כוח באלון תבור, ברמת חובב ובחגית מזרח שנמכרו על ידי חח"י לגורמים פרטיים במהלך השנים 2019-2021 (ובכלל כח לתאגידים אשר בהחזקת הקבוצה או צפויים לעבור להחזקת הקבוצה כאמור לעיל) ובאשכול ורידינג שעתידות להימכר על ידי חח"י לגורמים פרטיים במהלך השנים 2022-2023, במסגרת הרפורמה במשק החשמל. עוד מתבצעת הקמתן של מספר תחנות כוח נוספות במגוון טכנולוגיות. להערכת החברה היקף הפעילות של יצרני חשמל פרטיים צפוי להמשיך ולגדול, בין היתר גם כפועל יוצא של הרפורמה במשק החשמל.

במקביל לקידום היצרנות הפרטית, קבעה הרשות בחודש מאי 2019 את כללי הסחר המסדירים את פעילות מכירת החשמל של יצרנים פרטיים. להערכת הקבוצה, קביעת כללי הסחר האמורים למעשה מעצבת את שוק החשמל העתידי ככזה בו קיים רוכש מרכזי לכלל האנרגיה המיוצרת ותעריפי החשמל נקבעים בשוק ברמה חצי שעתית (ללא מחיר מפוקח שמבוסס על עלויות של גורם יחיד במקטע הייצור, כפי שהיה בעבר). להערכת החברה, שינויים במתודולוגית חישוב המחיר השולי המשקי החצי שעתית (SMP), המפורסמים על ידי רשות החשמל מעת לעת, עשויים להשפיע על רווחיות החברה בתחום הפעילות.¹⁹

עד כה, תחנות כוח פרטיות מונעות בגז טבעי שהוקמו מכוחן של האסדרות השונות, נהנו מאישורים תעריפיים אשר קבעו תעריפי מכירה נורמטיביים עבור החשמל המיוצר שיימכר למנהל המערכת. בנוסף, הותר ליצרנים בחלק מהאסדרות, להתקשר בעסקאות בילטרליות למכירת חשמל לצרכנים תעשייתיים ומסחריים. מכירה זו, התבססה על עסקה בין היצרן ללקוח בתנאים של קונה מרצון ומוכר מרצון ועל פי רוב, נשענה על רכיב הייצור של חברת החשמל. תחנת הכוח אתגל, אותה מקימה הקבוצה בימים אלה, תפעל מתוקף אסדרה 914, ותזכה לכיסוי של עלויות הייצור שלה על ידי תשלום של מנהל המערכת, לרבות באמצעות מכירת מלוא האנרגיה שתיוצר על ידה, בהתאם לקבוע באישור התעריפי של החברה.

להבנת החברה, עם סיום המכסה של אסדרה 914, כל תחנה קונבנציונלית עתידית שתוקם, ובכלל זה התחנות המופרטות של חברת החשמל, תהיה זכאית לתשלומי זמינות ותמכור את מלוא החשמל המיוצר למנהל המערכת בהתאם למחיר ה-SMP. תעריפים אלה משתנים מידי חצי שעה ונקבעים בהתאם לעלות של ייצור הקווסט"ש השולי במשק בחצי שעה נתונה. במסגרת האסדרה של תחנות הכוח באלון תבור, ברמת חובב ובחגית מזרח, קבעה רשות החשמל מנגנון "תעריף משלים" אשר מבטיח כיסוי עלויות ליצרן במקרים בהם תעריף ה-SMP אינו מכסה את כלל העלויות המשתנות.

פרויקטים בטכנולוגיה תרמו-סולארית - למועד הדוח, למיטב ידיעת הקבוצה, בנוסף לפרויקט של נגב אנרגיה, קיים בישראל פרויקט תרמו-סולארי אחד בלבד והממשלה אינה צפויה לקדם מתקנים נוספים בטכנולוגיה תרמו-סולארית. זאת, להערכת הקבוצה, לאור עלות הקמת והפעלת מתקנים אלו בהשוואה למתקנים הפועלים בטכנולוגיות אחרות כגון מתקנים פוטו-וולטאים.

אנרגיה סולארית בארה"ב – עד לחודש דצמבר 2020 פעלה הקבוצה בתחום הפעילות בישראל בלבד. החל מחודש דצמבר 2020 רכשה זכויות בשני פרויקטים פוטו-וולטאיים בארה"ב והחל מאותו מועד היא פועלת גם בארה"ב. להרחבה בנושא פעילות האנרגיה הסולארית בארה"ב ראו סעיפים 12.4.10, 12.4.11 ו-12.4.11. להלן. בנוסף, במהלך שנת הדוח המשיכה החברה לפתח את פעילותה באירופה, כמפורט לעיל.

12.1.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם, בין היתר, איתנות פיננסית ויכולת לגייס את המימון לביצוע הפרויקטים; מקצועיות, ניסיון ויעילות בתחום התכנון, הרכש וההקמה של מתקנים לייצור חשמל; יכולת קידום הליכים רגולטורים, לרבות הליכי תכנון סטטוטוריים והליכים קנייניים מורכבים מול גורמים

¹⁹ בקשר לכך יצוין כי ביום 4 באוקטובר 2021, פנה יו"ר רשות החשמל לממלא מקום מנהל יחידת ניהול המערכת בבקשה לבחון תיקונים לשיטת חישוב מחיר ה-SMP. לפרטים נוספים ראו: https://www.gov.il/he/Departments/General/energy_information

שונים, כגון בעלי קרקעות, רשויות תכנון, משרדי ממשלה וכדומה, באופן שלא יעכב את התקדמות הפרויקטים וניסיון בתחום; יכולת עמידה בלוחות זמנים הנקבעים בהתאם לאסדרות השונות; זמינות גבוהה ותפעול יעיל של תחנות כוח; התנהלות מסחרית אופטימלית בסביבת שוק חשמל תחרותי, בפרט בקשר עם מודל העמסה מרכזית ומכירה בהתאם למחיר ה-SMP; עלויות ייצור חשמל נמוכות, ובכלל זה העלויות הכרוכות ברכישת גז טבעי.

12.1.4. חסמי הכניסה העיקריים לתחום הינם איתנות פיננסית; ניסיון והתמצאות בהוראות הרגולטוריות החלות על תחום הפעילות, וכן יכולת קידום הליכים רגולטוריים, לרבות הליכי תכנון סטטוטוריים והליכים קנייניים מורכבים מול גורמים שונים ורשויות; לרבות הצורך בקבלת רישיון או אישור ייצור חשמל וניסיון בתחום.

חסמי היציאה העיקריים הינם מחויבויות ארוכות שנים לייצור חשמל, הנובעות לעיתים מהרגולציה המחייבת ולעיתים מהתקשרויות חוזיות עם צרכני החשמל או בעלי הזכויות במקרקעי הפרויקט; בנוסף, העברת זכויות, ישירה או עקיפה, בתאגידים בעלי רישיונות ייצור החשמל מחייבת קבלת אישורים רגולטוריים שונים ועלולה להיות כפופה גם להסכמה של גורמים מממנים ו/או שותפים וכן נדרש איתור רוכש בעל איתנות פיננסית; כמו כן, אי-השלמת הפרויקטים במועדים המחייבים כפי שנקבע באסדרה הרלוונטית (כגון לגבי פרויקטים סולאריים המוקמים מכוח הליכים תחרותיים) או אי עמידה אבני דרך שנקבעו במכרז, עלולה להיות כרוכה בחילוט ערבויות בנקאיות.

12.1.5. תחליפים למוצרי תחום הפעילות - החשמל המיוצר במתקני הקבוצה הינו מוצר תחליפי לחשמל המיוצר בטכנולוגיות שונות, בין אם קונבנציונאליות (בעיקר מבוסס גז טבעי ופחם) ובין אם ממקורות מתחדשים (כגון אור שמש, חום שמש, רוח, חום גיאותרמי, מים או גז הנפלט ממקורות ביולוגיים). השימוש במקורות אלה תלוי בקיומם של רגולציה מתאימה, תנאים פיזיים וגיאוגרפיים מתאימים, זמינות מקורות האנרגיה, תשתית מתאימה ועוד.

יצוין כי עיתוי ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת, כגון אנרגיה סולארית או אנרגית רוח, תלוי בזמינות מקור האנרגיה. למועד הדוח, הזמינות של מקורות אלה היא חלקית ואינה רציפה באותה רמה לאורך כל שעות היממה, ולכן לא קיים תחליף מעשי ומלא בשוק החשמל לייצור חשמל באמצעות אנרגיה קונבנציונלית.

12.2. לסיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם וכן ליעדים ואסטרטגיה עסקית ביחס לתחום הפעילות ראו בהתאמה סעיפים 20 ו-24 לדוח. לפרטים בקשר עם תובענה ובקשה לאשרה כייצוגית אשר הוגשה כנגד החברה ושיכון ובינוי אנרגיה, וכן כנגד 15 משיבות נוספות, לבית המשפט המחוזי בירושלים, שעניינה, לטענת המבקש, הפרת החוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012 וחוקים סביבתיים נוספים (ראו סעיף 20.4.2 לדוח וכן ביאור 31(א)(9) לדוחות הכספיים).

12.3. מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות הפרויקטים העיקריים למועד הדוח:

12.3.1. פרויקטים בהפעלה מסחרית²⁰ (מניבים) (נכון ליום 31 בדצמבר 2021):

שם הפרויקט	טכנולוגיה	הספק (MW)	תקופת מכירת החשמל	תעריף למכירת החשמל (בש"ח לקוט"ש)	עלות הקמה (חלק החברה, במיליוני ש"ח)	סך המימון בגין הפרויקט ל- 31.12.2021 (חלק החברה, במיליוני ש"ח)	תוצאות הפרויקטים בשנת 2021 ⁽¹⁾ (חלק החברה, במיליוני ש"ח)			נכסים (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾	חלק החברה בפרויקט
							תקבולים	EBITDA פרויקטלי	FFO פרויקטאלי		
חברות מאוחדות											
נבטים (מתח עליון)	PV	18	2016-2036	0.61 ש"ח	150	119	20.2	15.6	10.6	124	100% בבעל הרישיון, בקבלן ההקמה ובקבלן התפעול
מתח גבוה - הליך 1	PV	59.7	2018-2041	0.20 ש"ח	201	143	22.6	16.8	14.4	174	100% בבעל האישור לייצור חשמל. קבלני ההקמה אינם מוחזקים על ידי הקבוצה. קבלן התפעול של כ-22 מגה-וואט מוחזק על ידי הקבוצה, כאשר יתר קבלני התפעול אינם מוחזקים על ידי הקבוצה.
צאליים	PV	120	2019-2039	0.35 ש"ח	574	552	77.9	65.1	48.4	636	100% בבעל הרישיון, 100% בקבלן ההקמה הראשי ⁽³⁾ ו-100% בקבלן התפעול
מתח גבוה - הליך 3	PV	19	2021-2044	0.1818 ש"ח	58	57	1.2	1	0.6	58	100% בבעל האישור לייצור חשמל ⁽⁴⁾ . קבלני ההקמה והתפעול אינם מוחזקים על ידי הקבוצה.
חברות כלולות											
רמת חובב	גז טבעי	1,150	12/2020-2040	תעריף זמינות: 0.0376 ש"ח תעריף אנרגיה: SMP	2,128 (עלות רכישה)	1,746	530	263	211	553	50% בבעל הרישיון ו-50% בקבלן ההפעלה והתחזוקה ⁽⁵⁾
אגירה שאובה בגלבע	אגירה שאובה	300	5/2020-2040	-	495	377	78	39	22	131	25.5% בבעל הרישיון ו-50% בקבלן ההקמה ⁽⁶⁾ . קבלן התפעול אינו מוחזק ע"י הקבוצה.

²⁰ פרויקטים אשר הקמתם ו/או רכישתם הושלמה, הם מחוברים לרשת החשמל וקמה זכאות לקבוצה לקבלת הכנסות בגינם ("פרויקטים בהפעלה מסחרית").

שם הפרויקט	טכנולוגיה	הספק (MW)	תקופת מכירת החשמל	תעריף למכירת החשמל (לקוט"ש)	עלות הקמה (חלק החברה במיליוני ש"ח)	סך המימון בגין הפרויקט ל- 31.12.2021 (חלק החברה במיליוני ש"ח)	תוצאות הפרויקטים בשנת 2021 ⁽¹⁾ (חלק החברה, במיליוני ש"ח)			נכסים (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾	חלק החברה בפרויקט
							תקבולים	EBITDA פרויקטלי	FFO פרויקטאלי		
אשלים	תרמו-סולאר	121	2019-2043	0.8 (בממוצע ש"ח)	1,216	1,223	194	134	81	331	50% בזכיון ובמפעיל ⁽⁷⁾ כ-67.5% בקבלן ההקמה ⁽⁸⁾
מאגר הבונים	PV	23	2021-2046	0.2261 ⁽⁹⁾	26	26	-	-	-	-	40% בבעל האישור לייצור חשמל. קבלן ההקמה אינו מוחזק על ידי הקבוצה. קבלן התפעול הראשי מוחזק על ידי הקבוצה.
Beacon2&5	PV	108	2017-2042 אין מגבלה על התקופה - מוערך ב-40 שנים	182/MWh ש"ח (משוקלל לתקופת ה-PPA)	246	166 (כולל מרכיב ההתחייבות לשותף המס)	20	18	14	82	49.5% ⁽¹⁰⁾
Saticoy	Battery Storage	100 מגה-וואט (שעה) קיבולת אגירה	2021-2041	מרכיב הזמינות: 6 דולר לקילו-וואט לחודש	236	165	14	9	2	178	49% ⁽¹¹⁾

(1) תוצאות הפרויקטים מוצגות על בסיס תזרימי.

(2) בפרויקטים מתאחדים - נכסים כוללים נכסי חוזה/חייבים בגין הסדרי זכיון ו/או נכס בלתי מוחשי ו/או רכוש קבוע. בפרויקטים בחברות כלולות - יתרת ההשקעה בספרים (לרבות הלוואות בעלים שניתנה לחברה הכלולה).

(3) הקבוצה מהווה את קבלן ההקמה הראשי של פרויקט צאליים ("קבלן ההקמה הראשי"). קבלן ההקמה הראשי התקשר בהסכם קבלנות משנה להקמת הפרויקט עם קבלן ההקמה שהינו מיזם משותף אשר 50% מהזכויות בו מוחזקות על ידי שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ ("סולל בונה") והיתרה על ידי בילקטריק ישראל בע"מ ("בילקטריק"), במתכונת "גב-אל-גב" כלפי הקבלן ההקמה הראשי ("קבלן ההקמה המשני"). קבלן ההקמה המשני ובעלי הזכויות בו העמידו ערבויות להבטחת התחייבויותיהם מכוח הסכם ההקמה. קבלן ההקמה המשני מחויב לתקופת בדק של בין שנתיים לחמש שנים (כתלות ברכיבי הפרויקט השונים) מתום ההקמה, אשר הושלמה בשנת 2019.

(4) זאת בשונה משיעור ההחזקה בתאגידי הפרויקטים אשר הינו 74% (כאשר יתרת ההחזקות מוחזקות על ידי מושבים, וזאת בהתאם להנחיות החלטה 1560 של רמ"י ביחס לאחוזי ההחזקה של ישובים חקלאיים).

(5) למועד הדוח הקבוצה מחזיקה 50% מהזכויות בבעל הרישיון ו-50% מהזכויות בקבלן התחזוקה בפרויקט רמת חובב. יתרת הזכויות בבעל הרישיון ובקבלן התפעול והתחזוקה מוחזקות במועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה על ידי אדלטק אחזקות 2006 בע"מ ואדלטק בע"מ.

(6) יתרת הזכויות בפרויקט מוחזקות במועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה על ידי קרן השקעות בינלאומית ואחזקה זניחה של ים הפרויקט.

(7) יתרת הזכויות בזכיון ובמפעיל באשלים מוחזקות במועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה על ידי גופים הקשורים בקרן "נוי" (40%) ותאגיד מקבוצת TSK (10%). ביום 25 בינואר 2022 התקבלה בקבוצה הצעה מ-TSK, לרכוש את מלוא מניותיה של TSK בזכיון ובמפעיל, וזאת בהתאם להוראות הסכמי בעלי המניות בזכיון ובמפעיל (בהתאמה) המקנות זכות הצעה ראשונה ליתר בעלי המניות. לאחר בחינת ההצעה החליטה הקבוצה שלא להיענות להצעתה של TSK. למיטב ידיעת הקבוצה, קרן נוי החליטה להיענות להצעתה של TSK ולרכוש את מלוא מניותיה של TSK בזכיון ובמפעיל, וכי השלמת העסקה ביניהן כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים שלמועד פרסום הדוחות הכספיים טרם התקיימו.

- (8) יתרת הזכויות בקבלן ההקמה באשלים מוחזקות במועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה על ידי תאגיד מקבוצת TSK (כ-32.5%).
- (9) בהתאם להחלטת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019, החל מיום 1 בפברואר 2020, יזמים רשאים להקים מערכות נוספות בהתבסס על הליך תחרותי מס' 2 למתקני גגות ומאגרים, אך זאת מבלי להתחרות עם מבקשים אחרים, בתעריף הנמוך ב-2% מהתעריף שנקבע בהליך התחרותי (דהיינו - 22.61 אג' לקוט"ש).
- (10) יתרת הזכויות בפרויקט מוחזקות במועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה על ידי RNEW Blocker LLC (49.5%) ו- CD Global Solar NC Sponsor, L.P (1%).
- (11) יתרת הזכויות בפרויקט מוחזקות במועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה על ידי מוחזקת בשרשור על ידי Arevon (ידועה לשעבר כ- "Capital Dynamics" בארה"ב).

12.3.2. פרויקטים לקראת הקמה ובהקמה²¹:

שם פרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן חזוי (MW)	מועד הפעלה מסחרי ⁽¹⁾	תעריף למכירת החשמל המיוצר (בש"ח לקוט"ש)	עלות הקמה צפויה (חלק החברה, במיליוני ש"ח) ⁽²⁾	יתרת ההון העצמי שהושקע בפרויקט (חלק החברה, מיליון ש"ח) ⁽²⁾	שיעור מינוף צפוי	תוצאות חזויות לשנת פעילות מלאה ⁽³⁾ (חלק החברה, במיליוני ש"ח)			נכסים במיליוני ש"ח ⁽⁴⁾	אשראי פרויקטלי (חלק החברה, במיליוני ש"ח)	חלק הקבוצה בפרויקט
								תקבולים	EBITDA פרויקטלי	FFO פרויקטלי			
חברות מאוחדות													
אתגל תחנת כוח	תחנת כוח מוסקת בגז טבעי	186	2023-2043	בהתאם לאישור תעריף לפי הסדרה 914	586	119	80%	120-130	45-55	35-45	236	120	100% בבעל הרישיון ובקבלן ההקמה הראשי. קבלן התפעול אינו מוחזק על ידי קבוצה.
הרחבת מתקן צאלים (מתח גבוה הליך 4)	PV	23	2022-2045	0.1798	68-71	41	85%	9-11	7-9	6-8	41	--	100% בבעל האישור לייצור חשמל. קבלן ההקמה הראשי מוחזק על ידי הקבוצה והיא צפויה להחזיק בקבלן התפעול.
דימונה ⁽⁵⁾	+PV אגירה	+ 250 210) 50 מגה-וואט שעה) קיבולת אגירה	2025-2050	0.0858	700-800	-	85%	52-60	40-43	28-32	-	-	100% בזכיון שחתם על הסכם זיכיון עם המדינה. קבלני ההקמה והתפעול הראשיים מוחזקים על ידי הקבוצה.

²¹ פרויקטים לקראת הקמה או בהקמה: (א) **בישראל** - פרויקטים אשר עונים על אחת מבין שתי החלופות הבאות: (1) פרויקטים העומדים בתנאים הבאים (במצטבר): א. בעלי תכנית מתאר (תב"ע) מאושרת או ניתנים למימוש באמצעות מסלול ישיר להיתר בניה; ב. בעלי מכסת ייצור חשמל ע"פ אסדרה רלוונטית; ו-ג. הקמתם החלה או צפויה להתחיל במהלך 12 החודשים הקרובים; או (2) פרויקטים בהם זכתה הקבוצה במכרזים ייעודיים (שאינם הליכים תחרותיים שמפרסמת רשות החשמל), ואשר: הקמתם או הפעלתם המסחרית החלה או צפויה להתחיל במהלך 12 החודשים הקרובים; (ב) **בחו"ל** - פרויקטים אשר עומדים בתנאים הבאים (במצטבר): (1) אישור תכנוני בעל אופי דומה למפורט בסעיף קטן (א)(1) בפסקה (א) לעיל; (2) הסכם חיבור לרשת החשמל; ו-(3) הקמתם החלה או צפויה להתחיל במהלך 12 החודשים הקרובים ("פרויקטים לקראת הקמה או בהקמה").

שם פרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן חזוי (MW)	מועד הפעלה מסחרי ⁽¹⁾	תעריף למכירת החשמל המיוצר (בש"ח לקוט"ש)	עלות הקמה צפויה (חלק החברה, במיליון ש"ח) ⁽²⁾	יתרת ההון העצמי שהושקע בפרויקט (חלק החברה, במיליון ש"ח) ⁽²⁾	שיעור מינוף צפוי	תוצאות חזויות לשנת פעילות מלאה ⁽³⁾ (חלק החברה, במיליון ש"ח)			נכסים במיליון ש"ח ⁽⁴⁾	אשראי פרויקט (חלק החברה, במיליון ש"ח)	חלק הקבוצה בפרויקט
								תקבולים	EBITDA פרויקטלי	FFO פרויקטלי			
PV גגות ומאגרים הליך 3	PV	14	2022-2047	0.1818	44-47	-	85%	4-5	3-4	1-2	--	--	100% בבעל האישור לייצור חשמל.
Brazoria (ארה"ב) ⁽⁶⁾	PV	260	2022-2037	0.077-0.087	777	210	30%	44-47	25-28	15	447	213	100%
Satu Mare (רומניה) ⁽⁶⁾	PV	67	2022-2032	0.169-0.183	158	3	70%	16-18	13-15	10-11	-	-	100% ⁽⁷⁾
חברות כלולות													
חגית מזרח ⁽⁸⁾	גז טבעי	660	2022-2037	מרכיב המינות: 2.1 אגורות לקילוואט; מרכיב אנרגיה: SMP	1,602 (עלות רכישה)	-	-	-	-	-	-	-	50% בבעל הרישיון ו-50% בקבלן ההפעלה והתחזוקה ⁽⁹⁾

(1) מועד ההפעלה המסחרי המשוער של פרויקטים לקראת הקמה או בהקמה הוא מידע צופה פני עתיד המתבסס על קצב התקדמות עבודות ההקמה או התקיימותם של התנאים המתלים הנדרשים להשלמת הפרויקט (לפי העניין), והוא עשוי שלא להתקיים במקרה של עיכובים בעבודות ההקמה או בעמידה בתנאים המתלים לרכישה/השלמה (לפי העניין), בין היתר בגין עיכובים בהגעת ציוד, תקלות שיתגלו במהלך הרצות שיבוצעו, עיכובים בקבלת היתרים, אי-קבלת תשובות מחלק חיונית, אי-מעבר מבחני קבלה ועיכובים נוספים בהשלמת כל התנאים הנדרשים להשלמת ההקמה ולתחילת הפעלה בהתאם להוראות מסמכי הפרויקט או עיכובים בהשלמת סגירה פיננסית לרכישת הפרויקט ועיכובים נוספים בהשלמת כל התנאים הנדרשים להשלמת הרכישה ו/או הפרויקט ולתחילת הפעלה בהתאם להוראות הסכם הרכישה ו/או הזיכיון (לפי העניין).

(2) עלות ההקמה הצפויה היא מידע צופה פני עתיד המתבסס על הצעות מחיר מקבלני הקמה וקבלני תפעול, ניהול מו"מ על התנאים המסחריים ועל תכולת העבודה המפורטת והערכת העלויות הנוספות של הקבוצה לצורך יזום הקמה ותפעול האתרים לאורך חיי הפרויקט, והוא עשוי שלא להתממש או להתממש בחלקו, בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בקבוצה.

(3) התוצאות החזויות לשנת פעילות מלאה מוצגות על בסיס תזרימי. התוצאות החזויות לשנת פעילות מלאה הינן מידע צופה פני עתיד המתבסס על נתונים, הערכות ואומדנים המצויים בידי הקבוצה סמוך למועד פרסום הדוח. נתונים, הערכות ואומדנים אלו עלולים שלא להתקיים או להשתנות במהלך ההקמה ו/או השלמת הרכישה ו/או ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים קיימים או אפשריים בלוחות זמנים, ביקוש וזמינות, שינויים בעלות חומרי הגלם, שינוי בעלויות ההקמה והתפעול, עיכובים קיימים או אפשריים מצד רשויות וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שכר עבודה או גורמים נוספים שאינם תלויים בקבוצה, שינויים במזג אוויר, השלמת סגירה פיננסית, שינויים בשערי המט"ח, שינויים בשיעורי המימון, שינויים בעלויות המימון, שינויים בתעריפי החשמל או בעלויות המערכות, אי-קבלת תשובות מחלק חשמל או קבלת תשובה חלקית, ואין כל ודאות בהתממשותם במידה והתחזיות וההערכות עליהן מבוססות התוכניות לא יתממשו.

(4) פרויקטים מתאחדים - נכסים כוללים נכסי חוזה/חייבים בגין הסדרי זכיון ו/או נכס בלתי מוחשי ו/או רכוש קבוע. בפרויקטים בחברות כלולות - יתרת ההשקעה בספרים (לרבות הלוואות בעלים שניתנה לחברה הכלולה).

(5) למועד הדוח טרם הושלם פרויקט דימונה, הכפוף לתנאים מתלים שטרם התקיימו.

- (6) כל הנתונים הכספיים ביחס לפרויקט מוצגים בשקלים חדשים בהתאם לשער המרה ממטבע החוץ הרלוונטי (דולר או יורו, לפי העניין) ליום 31 לדצמבר 2021.
- (7) למועד הדוח, הקבוצה מחזיקה 20% בחברת הפרויקט, אשר עתידים לגדול ל-100% במועד הסגירה הפיננסית. יתרת ההחזקות למועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה, הינה בידי המוכר ממנו רכשה החברה את הפרויקט.
- (8) למועד הדוח טרם הושלמה רכישתו של פרויקט חגית מזרח, הכפופה לתנאים מתלים שטרם התקיימו ובהתאם טרם החלה הפעלתו המסחרית על ידי הקבוצה. לפרטים בקשר עם הפרויקט ראו בסעיף 12.4.4 לדוח.
- (9) יתרת הזכויות בשותפות חגית מזרח למועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה, מוחזקות על ידי תאגידים מקבוצת אדלטק.

12.3.3. פרויקטים ביוזם מתקדם²²:

שם פרויקט	טכנולוגיה	הספק מותקן חזוי (MW)	מועד הפעלה מסחרי ⁽¹⁾	תעריף למכירת החשמל המיוצר הידוע למועד הדוח (בש"ח) ⁽²⁾	עלות הקמה צפויה (חלק החברה, במיליוני ש"ח) ⁽³⁾	יתרת ההון העצמי שהושקע בפרויקט (חלק החברה, מיליון ש"ח) ⁽³⁾	שיעור מינוף צפוי	תקבולים צפויים לשנת פעילות מלאה ⁽⁴⁾	חלק הקבוצה בפרויקט
מתח גבוה בשילוב אגירה – הליך 2	PV	45-50	2023	17.45	198-220	ל.ר.	80-85%	16-18	100%
קרקעיים במתח גבוה (לרבות שילוב אגירה)	PV	24-26	2023-2025	17.45	102-111	ל.ר.	80-85%	9-10	100%
קרקעיים במתח עליון	PV	198-218	2024-2025	14.14	530-580	ל.ר.	80-85%	64-71	100%
צבר איטליה ⁽⁵⁾	PV	215	2024	-	457-492	ל.ר.	60%-70%	-	80%

(1) מועד ההפעלה המסחרי המשוער של פרויקטים בהקמה הוא מידע צופה פני עתיד המתבסס על קצב התקדמות עבודות ההקמה, והוא עשוי שלא להתקיים במקרה של עיכובים בעבודות ההקמה, בין היתר בגין עיכובים בהגעת ציוד, תקלות שיתגלו במהלך הרצות שיבוצעו, עיכובים בקבלת היתרים, אי-קבלת תשובות מחלק חיובית, אי-מעבר מבחני קבלה ועיכובים נוספים בהשלמת כל התנאים הנדרשים להשלמת ההקמה ולתחילת הפעלה בהתאם להוראות מסמכי הפרויקט. יודגש כי איחור במסירת פרויקט עשוי לגרום אבדן הכנסות ותשלום פיצויים, אשר בהתאם לתנאי ההתקשרות עם קבלן ההקמה עשויים להיות מושגים בחלקם על קבלן ההקמה.

²² פרויקטים ביוזם מתקדם: (א) **בישראל** - פרויקטים: (1) בעלי תכנית מתאר (תב"ע) מאושרת או ניתנים למימוש באמצעות מסלול ישיר להיתר בניה; ו/או (2) בעלי מכסת ייצור חשמל ע"פ אסדרה רלוונטית; ו/או (3) בהם זכתה הקבוצה במכרזים ייעודיים (שאינם הליכים תחרותיים שמפרסמת רשות החשמל); ו-(ב) **בחו"ל** - פרויקטים: (1) בעלי אישור תכנוני בעל אופי דומה למפורט בסעיף קטן (1) בפסקה (א) לעיל, ו/או (2) אישור היתכנות חיבור לרשת החשמל ("פרויקטים ביוזם מתקדם").

(2) התעריף הידוע ביחס לפרויקטים הקרקעיים הנוספים במתח גבוה מבוסס על התעריף שנקבע בהודעת רשות החשמל מחודש דצמבר 2019; התעריף הידוע ביחס לפרויקטים קרקעיים במתח עליון מבוסס על התעריף הנמוך ביותר שניתן עד למועד הדוח למערכת פוטו-וולטאית המיועדת להתחבר לקווי מתח עליון בישראל, וזאת לנוכח העובדה כי טרם נקבעה האסדרה מכוחה יפעל הפרויקט.

(3) עלות ההקמה הצפויה היא מידע צופה פני עתיד המתבסס על הצעות מחיר מקבלני הקמה וקבלני תפעול, ניהול מ"מ על התנאים המסחריים ועל תכולת העבודה המפורטת והערכת העלויות הנוספות של הקבוצה לצורך ייזום, הקמה ותפעול האתרים לאורך חיי הפרויקט, והוא עשוי שלא להתממש או להתממש בחלקו, בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בקבוצה.

(4) התוצאות החזויות לשנת פעילות מלאה מוצגות על בסיס תזרימי. התוצאות החזויות לשנת פעילות מלאה הינן מידע צופה פני עתיד המתבסס על נתונים, הערכות ואומדנים המצויים בידי הקבוצה סמוך למועד פרסום הדוח. נתונים, הערכות ואומדנים אלו עלולים שלא להתקיים או להשתנות במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים קיימים או אפשריים בלוחות זמנים, ביקוש וזמינות, שינוי בעלויות ההקמה והתפעול, עיכובים קיימים או אפשריים מצד רשויות וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שכר עבודה או גורמים נוספים שאינם תלויים בקבוצה, שינויים במזג אוויר, שינויים בשערי המט"ח, שינויים בשיעורי המימון, שינויים בעלויות המימון, שינויים בתעריפי החשמל או בעלויות המערכות, ואין כל ודאות בהתממשותם במידה והתחזיות וההערכות עליהן מבוססות התוכניות לא יתממשו.

(5) כל הנתונים הכספיים ביחס לפרויקט מוצגים בשקלים חדשים בהתאם לשער המרה מיוזר ליום 31 לדצמבר 2021.

12.3.4. פרויקטים בייזום בישראל²³:

סוגי פרויקטים ואסדרות	פרויקטים קרקעיים (לרבות בשילוב אגירה ⁽¹⁾)	אגירה מערכתית	מתקני חלוץ אגרו וולטאי	אגרו וולטאי
סך הספק מותקן חזוי (MW) / דונם	554 מגה-וואט	625 דונם	זכייה ב-37 הצעות פיילוט בהיקף של כ-500 דונם	160 מגה-וואט

(1) רכיב אגירה משולב במתקן קרקעי פוטו וולטאי לייצור חשמל.

ההערכות המפורטות בטבלה לעיל בדבר ההספקים החזויים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות הקבוצה במועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, לרבות קבלת תשובות מחלק שליליות או מוגבלות, קשיים בהקמת הפרויקטים, אי קבלת ההיתרים הדרושים להקמת הפרויקטים, קשיים בהתקשרות בהסכמי פיתוח עם רמ"י, שינויים באסדרות השונות, קיומן של מכסות פניות וכיו"ב.

יתרת ההוצאות מראש בגין פרויקטים בייזום הסתכמה נכון למועד הדוח בסך כולל של 31 מיליון ש"ח.

²³ פרויקטים בשלבי ייזום שונים בהם לקבוצה זיקה לקרקע, אך טרם הבשילו לכדי פרויקטים בייזום מתקדם.

12.3.5. נתונים אודות ערבויות בפרויקטים הרלוונטיים בתחום האנרגיה

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	ערבויות		
		הגורם המעמיד את הערבות	סוג הערבות	היקף הערבות ל- 31.12.2021 (שווי באש"ח) (*)
נבטים	מתקן סולארי פוטו-וולטאי בהספק של כ- MW18	בססח	בדק (רישיון קבוע)	346
		בנק מזרחי	ביצוע בתקופת התפעול	178
צאלים	מתקן סולארי פוטו-וולטאי בהספק של כ- MW120	בססח	ביצוע (רישיון קבוע)	2,018
		בנק דיסקונט	ביצוע בתקופת התפעול	1,125
		בנק מזרחי	ביצוע בתקופת התפעול	1,170
אשלים (*)	תחנת כוח תרמו-סולארית בהספק של כ- MW120	בססח	בדק	1,250
		בנק דיסקונט	פיננסית	54,161
		בנק דיסקונט	בדק	11
		HCC	בדק	658
		HCC	בדק	19,205
פרויקטי מתח גבוה – הליך 1	תפעול אתרים ברוש ושיבולים	בנק מזרחי	ביצוע בתקופת התפעול	212
פרויקטי מתח גבוה – הליך 3	מתקנים סולארים פוטו-וולטאי בהספק כ- MW 19	בססח	ביצוע	4,800
		בנק מזרחי	פיננסית	10,135
פרויקטי מתח גבוה – הליך 4	מתקנים סולארים פוטו-וולטאי בהספק כ- MW 23	בססח	ביצוע	5,700
		בססח	ביצוע	3,207
אתגל -ייזום תחנה חדשה	מתקן לייצור חשמל באמצעים קונבציונליים (גז טבעי), בשיטת יכולת זמינה ואנרגיה בהיקף צפוי של כ- MW186	בססח	ביצוע	200
		בססח	ביצוע	4,180
		בנק מזרחי	פיננסית	6,250
		בססח	ביצוע (רישיון מותנה)	7,231
פרויקטי גגות ומאגרים – הליך 3	מתקנים סולאריים פוטו-וולטאים בהספק של כ-30 מגה-וואט	בססח	ביצוע	4,500
פרויקטים מתח גבוה בשילוב קיבולת אגירה – הליך 2	מתקנים סולארים פוטו-וולטאים המשולבים קיבולת אגירה בהספק כ- MW 21.35	בססח	ביצוע	12,810
		בנק דיסקונט	ביצוע	31,909
רמת חובב	מתקן לייצור חשמל באמצעים קונבציונליים (גז טבעי), בשיטת יכולת זמינה ואנרגיה בהיקף צפוי של כ- GW1.2	בנק מזרחי	ביצוע	31,309
		בנק דיסקונט	ביצוע	39,667
		בנק דיסקונט	ביצוע	18,967
		בנק מזרחי	ביצוע	30,000
		בנק מזרחי	ביצוע	4,243
		בנק מזרחי	ביצוע	4,218
		בנק מזרחי	ביצוע	4,218

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	ערביות		
		הגורם המעמיד את הערבות	סוג הערבות	היקף הערבות ל- 31.12.2021 (שווי באש"ח) (*)
חגית מזרח	תחנת כוח מוסקת בגז טבעי, באתר חגית מזרח, בעלת הספק מותקן של כ- 660 מגוואט	בנק מזרחי	מכרז	50,000
דימונה	מתקנים סולאריים פוטו-וולטאיים המשולבים קיבולת אגירה בהספק כ- 250MW	בססח	מכרז	20,000
אגירה שאובה	הקמה והפעלת תחנות כוח הידרואלקטריות במעלה גלבע בטכנולוגית אגירה שאובה	לאומי	ביצוע	1,294

(*) היקף הערבות הינה לפי חלק הקבוצה בפרויקט בהתאם להתחייבויותיה של הקבוצה ביחס להיקף העמדת הערבויות, בהתאם לכל פרויקט.

12.4. פרטים נוספים על פרויקטים עיקריים:

12.4.1. **פרויקט צאלים** - פרויקט פוטו וולטאי בהספק כולל של 120 מגה-ואט בייזום עצמי, שהוקם בשטח של כ- 1,250 דונם בקרבת קיבוץ צאלים שבנגב. שטחי הפרויקט הוחכרו מקיבוץ צאלים ו-5 ישובים נוספים, לתקופות של עד 25 שנה, שהאחרונה בהן מסתיימת בשנת 2042. לפרטים נוספים ראו ביאור 1.13 בדוחות הכספיים.

12.4.1.1. **רישיון ייצור** - ביום 10 לאוקטובר 2019 ניתן לקבוצה רישיון קבוע על ידי רשות החשמל לצורך הפעלת המתקן וייצור החשמל עד לשנת 2039. כמקובל, רישיון הייצור כולל מתן אפשרות לשינוי תנאיו על ידי רשות החשמל, בין היתר במצבים של שינוי ברגולציה או במשק החשמל, ותנאים לביטול הרישיון, לרבות בשל אי קיום הוראות רשות החשמל, מסירת מידע כוזב לרשות החשמל או כינוס נכסים או חדלות פירעון של בעל הרישיון. עוד קובע הרישיון הגבלות על ביצוע שינויים בפרויקט או העברת הרישיון ללא אישור רשות החשמל, הוראות לעניין ביצוע בדיקות, הוראות לעניין העמדת ערבות, איסור על הסדרים המצמצמים תחרות במשק החשמל וכיו"ב.

12.4.1.2. **הסכם ההקמה** - קבלן ההקמה שהקים את הפרויקט הינו מיזם משותף ש-50% מהזכויות בו מוחזקות על ידי הקבוצה והיתרה על ידי בילקטריק ישראל בע"מ. בהסכם ההקמה קיימת מגבלה לאחריות קבלן ההקמה של עד 10% משווי ההסכם לפיצוי בגין איחור, והגבלת אחריות כללית של עד 100% משווי ההסכם. קבלן ההקמה ובעלי הזכויות בו העמידו ערבויות להבטחת התחייבויותיהם מכוח הסכם ההקמה. למועד הדוח, הושלמו עבודות ההקמה כאמור, כאשר הקבלן מחויב לתקופת בדיק של בין שנתיים לחמש שנים (כתלות ברכיבי הפרויקט השונים) מתום ההקמה, אשר הושלמה ב-2019.

12.4.1.3. **הסכם התפעול** - הקבוצה התקשרה עם קבלן תפעול ותחזוקה (מיזם משותף ש-50% מהזכויות בו מוחזקות על ידי הקבוצה והיתרה על ידי בילקטריק ישראל בע"מ) לתפעול הפרויקט, כאשר שיכון ובינוי אנרגיה משמשת כקבלן תפעול המשנה האחראי על תפעול ותחזוקתו של הפרויקט במתכונת "גב-אל-גב" כלפי קבלן התפעול הראשי. יצוין, כי קיימת הגבלת אחריות של קבלן התפעול כלפי בעל הרישיון של עד 100% משווי ההסכם בכל שנה. להסכם ניתנו ערבויות של חברות האם של בעלי הזכויות בקבלן התפעול והתחזוקה. יצוין כי בנובמבר 2021 התקבל אישור המלווים להחלפת קבלן התפעול והתחזוקה של הפרויקט, באופן ששיכון ובינוי אנרגיה תחליף את קבלן התפעול והתחזוקה הקיים ותשמש כקבלן המפעיל של

הפרויקט החל מחודש נובמבר 2021, וזאת בכפוף להתקיימות תנאים מתלים. ביום 18 בנובמבר 2021 החלה שיכון ובינוי אנרגיה לשמש כמפעיל ראשי של הפרויקט והועמדו ערבויות ביצוע לקבלן התפעול וכן ערבויות חברת אם מאת החברה.

12.4.1.4. **מימון וערבויות** - ביולי 2017 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט והקבוצה התקשרה במערכת הסכמים למימון הפרויקט שבמסגרתם הועמדו מסגרות אשראי בהיקף של כ-620 מיליון ש"ח. הקבוצה העמידה לבעל הרישיון את מלוא ההון העצמי שהעמידו נדרשה על פי הסכמי המימון (סה"כ ההון העצמי שהשקיעה הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2021, הינו כ-120 מיליון ש"ח).

לתקופת הדוח ההלוואות שהועמדו מכוח המסגרות למימון עלויות ההקמה, חריגות בעלויות ההקמה והגדלת מינוף, הינן הלוואות בריבית קבועה. התחייבויות הלוואה על פי הסכם ההלוואה מובטחות בשעבוד כל זכויות הקבוצה בלוואה וכל הזכויות המגיעות ללוואה מכוח הפרויקט, לטובת המלווים וכן בערבות חברת האם. לפרטים אודות המימון המיוחס לפרויקט ראו ביאור 26(10) לדוחות הכספיים. לפרטים אודות ערבויות ראו סעיף 12.3.5 לדוח לעיל.

12.4.1.5. **הרחבת מתקן צאליים** - למועד הדוח, החל בעל הרישיון בעבודות הקמה של מתקן פוטו-וולטאי בהיקף של כ-23 מגה-וואט, בשטח בסמוך למתקן הקיים בצאליים (להלן בסעיף זה: "**פרויקט ההרחבה**"). ההרחבה צפויה לפעול בהתאם לאסדרה החלה מכוח הליך תחרותי מספר 4 (השונה מהאסדרה החלה על המתקן הראשי), במסגרתו זכתה החברה במכסה.

ביום 7 במרץ 2022 הושלמה הסגירה הפיננסית של פרויקט ההרחבה, והקבוצה התקשרה במערכת הסכמים להקמת, תפעול ומימון פרויקט ההרחבה. במסגרת הקמת פרויקט ההרחבה, החברה משמשת כקבלן הראשי וכן החברה התקשרה בהסכם קבלן משנה לביצוע חלק מעבודות ההקמה של פרויקט ההרחבה. בנוסף, החברה התקשרה בהסכם תפעול באופן שלאחר השלמת הקמת ההרחבה, תשמש החברה כקבלן התפעול והתחזוקה של פרויקט ההרחבה (במקביל ויחד עם תפעול פרויקט צאליים). במסגרת מימון פרויקט ההרחבה, הועמדו לקבוצה מסגרות אשראי בהיקף של כ-85 מיליון ש"ח, לרבות מסגרות גלישת עלויות והגדלת מינוף. במסגרת הסגירה הפיננסית שיעבדו בעל הזכויות בפרויקט ההרחבה והשותפים בו את מלוא זכויותיהם בפרויקט ההרחבה ובבעל הזכויות בפרויקט ההרחבה.

הערכות הקבוצה אודות ביצוע הרחבת פרויקט צאליים, לרבות התקשרות בהסכמי חכירה, הקמה, הפעלה ומימון והתקיימות התנאים הנדרשים להשלמתם, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותן אינה ודאית ואינן בשליטתה הבלעדית של הקבוצה. ההערכות האמורות מבוססות על תכניות הקבוצה ביחס להרחבת הפרויקט ועלויות שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון: עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים להקמת ההרחבה, שינוי בעלויות הקמת המערכת, עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין או באסדרות, עליה בהוצאות המימון, שינויי מט"ח, הוצאות בלתי צפויות, ליקויים במערכת, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו וכיוצ"ב.

12.4.2. **פרויקט דימונה** - בחודש דצמבר 2021 קיבלה הקבוצה, הודעה על זכייתו של תאגיד בבעלות מלאה של הקבוצה במכר²⁴ למימון, תכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לייצור חשמל סולארי בטכנולוגיה פוטו וולטאית בהספק מותקן מתוכנן של כ-250 מגה-וואט, בשילוב טכנולוגיה לאגירת אנרגיה בסוללות בקיבולת של כ-210 מגה-וואט לשעה ובשטח של כ-3,100 דונם, באזור דימונה. בהתאם, ביום 6 במרץ 2022 חתמה הקבוצה

²⁴ את המכר פרסמה מדינת ישראל באמצעות ועדה בין משרדית המשותפת למשרדי האוצר, האנרגיה, רשות החשמל ורשות מקרקעי ישראל (בס"ק זה: "**המזמינה**").

על הסכם הזיכיון עם מדינת ישראל בקשר לפרויקט.

12.4.2.1. הסכם הזיכיון - על-פי הסכם הזיכיון ובכפוף לתנאיו, יוקנה לזכיין זיכיון למשך 27 שנים וחודשיים, החל ממועד השלמת הסגירה הפיננסית של הפרויקט, במהלכן יידרש הזכיין לתכנן, להקים, לתחזק ולהפעיל את המתקן, כשבסופו - יעבור המתקן לבעלות מדינת ישראל. הסכם הזיכיון כולל הוראות בקשר עם התחייבויות הזכיין, ובכללן כך ובין היתר, התחייבות להעמדת ערבויות בסכומים משתנים בהתאם לשלבי הפרויקט; הוראות בקשר לעמידה בדרישות ביטוח; הוראות לעניין ביצוע עבודות לניצול מוקדם של חול שבשטח האתר ותשלום תמלוגים עבור התפוקה שתתקבל; הוראות בעניין פיצויים בגין עיכובים באחריות המזמינה; הוראות הנוגעות לסיום הסכם הזיכיון (לרבות במקרים של כוח עליון); וכן הוראות המסדירות מנגנונים שונים לפתרון סכסוכים וחילוקי דעות בין הצדדים להסכם הזיכיון.

החשמל שיווצר במתקן יימכר במלואו למנהל המערכת, לפי מחיר שנקבע בהסכם הזיכיון (המבוסס על התעריף שנקבע במכרז של 8.58 אגורות לקילוואט שעה), ובהתאם להוראות שבהסכם הזיכיון והסכם אספקת החשמל שייחתם מכוחו בין הזכיין למזמינה.

12.4.2.2. תקופת ההקמה - תקופת הקמת הפרויקט לפי הסכם הזיכיון נקבעה לכ-27 חודשים שיחלו לא יאוחר משנה לאחר מועד חתימת הסכם הזיכיון (קרי לא מאוחר ממועד השלמת הסגירה הפיננסית), ובכפוף לקבלת אישור המזמינה על התמלואות התנאים לתחילת הקמת הפרויקט. יצוין כי לפי הוראות הסכם הזיכיון, ובכפוף לתנאים מסוימים לפי הוראות הסכם הזיכיון, תהא באפשרות הזכיין גם להתחיל בביצוע עבודות מוקדמות בפרויקט, עוד טרם תחילת תקופת ההקמה.

12.4.2.3. תקופת ההפעלה - עם קבלת אישור המזמינה כי הזכיין השלים את התחייבויותיו במהלך תקופת ההקמה ולפי הסכמי הפרויקט, ועם קבלת רישיון הייצור מאת רשות החשמל באישור שר האנרגיה, בהתאם להסכם רכישת החשמל שנחתם מול מנהל המערכת ולפי הסכם הזיכיון, תחל תקופת ההפעלה המסחרית של המתקן שתימשך כ-25 שנים.

12.4.2.4. מימון - לצורך מילוי התחייבויותיו על פי הסכם הזיכיון ועל מנת לממן את הקמת הפרויקט, נדרש הזכיין לחתום על הסכמי מימון עם מממנים שונים. הסכמי המימון, אם וככל שאלו ייחתמו, וכן כל עדכון ותיקון שלהם, כפופים לאישורה של המזמינה.

למועד הדוח, השלמת פרויקט דימונה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים שטרם התקיימו ואין וודאות ביחס להשלמתם. לפרטים נוספים אודות פרויקט דימונה ראו דיווח החברה מיום 6 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-022341), הנכלל על דרך ההפניה, וכן ביאור ג31.11) לדוחות הכספיים השנתיים.

המידע הכלול בדוח המתייחס להיקף פרויקט דימונה (לרבות הספקי ייצור ו/או אגירת אנרגיה צפויים), עלותו, היקף ההכנסות, תקופת הקמתו והפעלתו וכן השלמת הסגירה הפיננסית ויתר התנאים המתלים הדרושים להשלמתו, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתייחס לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, שכן אלו מושפעים בין היתר בהסדרת המימון, עלויותיו ותנאיו ובזמינות מקורות המימון הפיננסי בארץ ובעולם; במועד בו תבוצע הסגירה הפיננסית, בהחלטות ופעולות של רשויות ממשל שונות (לרבות מאסדרים, משרדי ממשלה וגורמי ביטחון), וכן משינויים בעלות שכר העבודה במשק, עלות חומרי הגלם והציוד ועלויות שילוח, שינויים בשערי מט"ח, שינויים בריביות, קרות מגיפות עולמיות, וכיו"ב; וכן בקרות באירועים ובהתפתחויות שונות תוך כדי הקמת הפרויקט באתר הפרויקט ובקרות אירועים משקיים ועולמיים המשפיעים על סחר עולמי, במגבלות תנועה ותחבורה ועוד.

12.4.3. תחנת הכוח רמת חובב - תחנת כוח לייצור חשמל מוסקת בגז, בעלת כושר ייצור של כ-1,194 מגה-וואט

המצויה ברמת חובב²⁵.

12.4.3.1. הסכם רכישה - בהתאם להסכם הרכישה מחודש יוני 2020, תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת ("שותפות רמת חובב") רכשה את תחנת הכוח מחח"י במצבה כפי שהיא וללא מצגים כלשהם בנוגע למצבה ("As-is"), בתמורה לכ- 4.3 מיליארד ש"ח. ביום 25 ביוני 2020 נחתם הסכם לרכישת תחנת הכוח וביום 3 בדצמבר 2020 הושלמה המסירה של תחנת הכוח לשותפות רמת חובב.

על פי הסכם הרכישה, התחייבה שותפות רמת חובב "לשאול" מחח"י כ-60 עובדים של חח"י אשר עובדים כיום בתחנה, למשך תקופה של 5 שנים. העובדים המושאלים ממשיכים להיות מועסקים על ידי חח"י למשך כל תקופת ההשאלה, כאשר השותפות מחויבת לשאת בעלות העסקתם של העובדים (באמצעות תשלום שוטף לחח"י), והכל בתנאים זהים לתנאים החלים על העסקתם של אותה עובדים בחח"י בכל הקשור לשכר, ימי חופשה, תנאים סוציאליים וכיו"ב. בהתאם לתנאי ההסכם, השותפות העמידה לחח"י ערבות בנקאית בסכום של 50 מליון ש"ח להבטחת מחויבותיה על פי ההסכם. ביום 1 בפברואר 2022, כחודשיים לאחר מסירת החזקה בתחנה לידי השותפות, הופחת סכום הערבות ל- 30 מליון ש"ח, כאשר בהתאם להוראות ההסכם, לאחר ההפחתה כאמור, מטרתה העיקרית של הערבות לאחר מסירת התחנה הינו להבטיח את תשלום עלות העסקתם של העובדים המושאלים.

12.4.3.2. רישיון ייצור ואישורי תעריף תחנת הכוח רמת חובב - ביום 3 בדצמבר 2020 הוענקו לשותפות רמת חובב רישיונות ייצור חשמל, המתייחסים בין היתר להספק ותקופות רישיון ביחס ליחידות הייצור בתחנת הכוח. כמו כן, קיבלה שותפות רמת חובב אישור תעריפי הקובע את התעריפים המאושרים לתחנת הכוח בגין מכירת חשמל למנהל המערכת (בהתאם להחלטות רשות החשמל הרלוונטיות), אשר תוקפו בהתאם לתקופות הרישיון של יחידות הייצור, וכל זאת בהינתן שרישיון הייצור בתוקף בהתאם להחלטות רשות החשמל, כללי העסקאות, אמות המידה ולוחות התעריפים. לאחר התקופה כאמור, ככל שיוארך רישיון הייצור של בעל הרישיון, יחולו על בעל הרישיון ההסדרים והתעריפים כפי שייקבעו באותה העת על ידי הרשות.

תשלומי זמינות - בהתאם לאסדרה החלה על התחנה, תהיה זכאית שותפות רמת חובב לתשלומי זמינות אשר נועדו לכסות את כל העלויות הקבועות של תחנת הכוח (לרבות עלויות הונית). תשלומי הזמינות ישולמו עבור יחידת הייצור בהתאם להצהרה היומית שתגיש השותפות למנהל המערכת וככל שלא תעמוד בזמינות שהוצהרה, יחולו על השותפות קנסות על סטיות הזמינות, בהתאם לקבוע באמות המידה. תעריף הזמינות שנקבע לתחנה הוא 3.76 אגורות לקילוואט עבור כל היחידות והוא הותאם על בסיס תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ 8.5 שנים ממועד הגשת ההצעות ועד מועד הסגירה הפיננסית. התעריף צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד הגשת ההצעות לסל מטבעות של שקל, אירו ודולר ארה"ב בהתאם למשקלות שנקבעו על ידי שותפות רמת חובב.

תשלומים לייצור חשמל - התשלומים בגין ייצור אנרגיה בתחנה מוסדרים באמות המידה שנקבעו ליצרנים חדשים ברשת ההולכה ופורסמו בהחלטת רשות החשמל מס' 5 (מישיבה 558), בהתאם למודל העמסה מרכזית ומחיר ה-SMP, כאמור לעיל.

12.4.3.3. הסכם בעלי מניות והסכם שותפים בשותף הכללי בקשר לשותפות רמת חובב - למועד הדוח מחזיקים הקבוצה והשותף הנוסף (מקבוצת אדלטק) בשליטה משותפת בשותפות רמת חובב, בחלקים שווים (50-50) הן בזכויות בשותפות והן בהון המניות המונפק של השותף הכללי בשותפות רמת חובב. קבלת החלטות בשותפות מתבצעת באמצעות השותף הכללי ומחייבת הסכמה פה אחד של כל

²⁵ לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו גם ביאור 18.א. (12) לדוחות הכספיים.

הדירקטורים ו/או בעלי המניות בשותף הכללי (לפי העניין). הגבלה על העברת זכויות/מניות - בהתאם להסכם בעלי המניות, במשך שנתיים מיום מסירת האתר ("**תקופת אי-המכירה**"), חל איסור על בעלי המניות להעביר זכויות בשותפות או מניות בשותף הכללי (למעט אפשרות של העברה לנעבר מותר בכפוף לאישורים נדרשים). לאחר תקופת אי-המכירה, העברות זכויות בשותפות או בשותף הכללי תהיינה כפופות לזכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות בעת מכירה (Tag Along) של יתר בעלי המניות (למעט ביחס לנעבר מותר, בכפוף לאישורים נדרשים)). העברות בשותפות תחייבנה גם העברה בהתאם של זכויות בעלי המניות בקבלן התפעול של הפרויקט, אשר גם הוא מוחזק באופן שווה (50-50) על ידי החברה והשותף כמפורט להלן.

כל בעל מניות מתחייב לשפות את השותפות ככל שהיא תמצא בהפרת הסכמי המימון עקב אותו בעל מניות. כמו כן, כל בעל מניות ישפה את בעל המניות האחר או גורמים קשורים לאותו בעל מניות (מהסוג המנוי בהסכם), אם בעל המניות האחר יישא במזקים או הוצאות מעבר לחלקו היחסי בהחזקות בשותפות ובשותף הכללי. בהסכם קיים גם מנגנון לפתרון סכסוכים, החל במקרים מסוימים כל עוד בעלי המניות מחזיקים בחלקים שווים, והכולל בין השאר הכרעה באמצעות בורר מומחה או במקרים חריגים בלבד, הכרעה באמצעות מנגנון המאפשר רכישת חלקו של בעל המניות האחד על ידי בעל המניות השני.

12.4.3.4 הסכם בעלי מניות והסכם שותפים בשותף הכללי ב-O&M - לצורך ביצוע שירותי התפעול והתחזוקה של תחנת הכוח רמת חובב הקימו הקבוצה וחברה בשליטת השותף (מקבוצת אדלטק) שותפות מוגבלת בשם תחנת כוח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה: "**קבלן התפעול**"). הקבוצה מחזיקה ב-50% מהזכויות בקבלן התפעול וכן 50% מהון המניות המונפק של השותף הכללי בקבלן התפעול, ויתרת הזכויות בקבלן התפעול והון המניות המונפק בשותף הכללי של קבלן התפעול מוחזקות על ידי החברה שבשליטת השותף. בהתאם להסכם בעלי המניות בשותף הכללי בקבלן התפעול וכן בהתאם להסכם השותפות של קבלן התפעול, אופן קבלת החלטות בקבלן התפעול זהה לאופן קבלת ההחלטות בשותפות רמת חובב כפי שתואר לעיל – כלומר, כל עוד מבנה ההחזקות בקבלן התפעול נותר 50-50, כלל ההחלטות תתקבלנה פה אחד.

הגבלה על העברת זכויות/מניות - הסכם בעלי המניות בקבלן התפעול קובע כי נדרשת התאמה מלאה בין ההחזקות בשותפות רמת חובב לבין ההחזקות בקבלן התפעול. בהתאם, ניתן להעביר זכויות בקבלן התפעול או מניות בשותף הכללי של קבלן התפעול, רק אם קדמה לכך או מבוצעת בד בבד לכך העברה בהתאם של זכויות או מניות בשותפות רמת חובב (למעט לנעבר מותר). במסגרת הסכם בעלי המניות בקבלן התפעול קיים מנגנון לפתרון סכסוכים דומה למנגנון הקיים בהסכם בעלי המניות בשותף הכללי של שותפות רמת חובב. כמו כן, הסכם התפעול קובע התחייבות שיפוי של בעל מניות למשנהו במקרים מסוימים, לרבות אפשרות לדילול של החזקות הצד המפר את הוראות השיפוי.

12.4.3.5 הסכם התפעול (O&M) - הסכם התפעול והתחזוקה בין קבלן התפעול לשותפות רמת חובב נקבע למלוא תקופת הפרויקט (עד 20 שנה) והוא כולל מתן שירותי תפעול ותחזוקה הנוגעים לפעילות היומיומית של האתר, ולרבות טיפולים ותיקונים מניעתיים שנועדו להבטיח את הפעילות השוטפת באתר. קבלן התפעול התחייב לעמוד בשיעורי זמינות שנתיים. לקבלן התפעול ישולמו תשלומים חודשיים קבועים המוערכים בהיקף מצטבר של כ-670 מיליון ש"ח לכל תקופת ההסכם, וכן ותשלומים משתנים על פי שעות התפעול בפועל. כמו כן, קבלן התפעול יהיה זכאי לבונוסים עבור ביצועים עודפים של זמינות היחידות וכן ישלם פיצויים ככל שלא ישיג את שיעורי הזמינות המובטחים, בכפוף לתקרה שנתית. לקבלן מגבלת האחריות של קבלן התפעול היא 75% מגובה התמורה השנתית ב-5 השנים הראשונות ו-50% מגובה התמורה השנתית לאחר מכן ובמקרה של סיום מוקדם של ההסכם - 100%. כמו כן קיימת מגבלת אחריות לקבלן, על גובה הקנסות שיטיל מנהל המערכת על שותפות רמת חובב. יצוין כי במסגרת מסמכי המימון של

הפרויקט למממנים קיימת אפשרות לבקש את החלפת קבלן התפעול, בתנאים מסוימים.

12.4.3.6. הסכמים לשירותי תחזוקה מתוכננת ברמת חובב (Long Term Services Agreement - LTSA) -

בהשלמה לשירותי התפעול השוטפים הניתנים על ידי קבלן התפעול כאמור לעיל, שותפות רמת חובב התקשרה בנובמבר 2020 בשני הסכמי קבלנות למתן שירותי תחזוקה כבדה לטווח רחוק (LTSA) לאתר, עם חברת Siemens Energy וחברת Ethos Energy (ביחס ליחידות ייצור שונות) אשר כוללים הן תחזוקה כבדה מתוכננת והן תחזוקה כבדה שאינה מתוכננת (עבור תקלות משמעותיות). כל אחד מההסכמים הינו לתקופה של 20 שנים. מלבד התחזוקה המתוכננת והבלתי מתוכננת, במסגרת ההסכמים מתחייבים הקבלנים האמורים כי האתר יפעל בהתאם לרמת הביצועים מינימלית שהוסכמה (הן לעניין ההספק הזמין של יחידות הייצור, הן לעניין זמינות הציוד (Availability) והן לעניין הנצילות (Heat Rate)). בין היתר, אי עמידה של הקבלנים ברמת הביצועים כאמור גוררת חובת תשלום של פיצויים מוסכמים לשותפות רמת חובב, והכל במטרה לצמצם את החשיפה הכספית של שותפות רמת חובב (והשותפים) הנובעת מתפעול האתר. בנוסף, מסדירים ההסכמים את הנושא של אספקת חלקי חילוף על ידי הקבלנים והתקנתם באתר. ההיקף הכספי המצטבר של שני ההסכמים, לכל התקופה, מוערך בכ-137 מיליון אירו. לפרטים בקשר עם תקלה שהתרחשה באחת מהטורבינות ביחידות הייצור של תחנת הכוח והטיפול בה ראו ביאור 18.א.12 (לדוחות הכספיים של החברה).

12.4.3.7. מימון וערבויות - ביום 29 בנובמבר 2020 נחתמה מערכת הסכמי מימון לפרויקט באמצעות העמדת

הלוואות מגופים בנקאיים ומוסדיים, כאשר ככלל, הסכם המימון נערך במתכונת של מימון פרויקטלי עם זכות חזרה מוגבלת לבעלים של השותפות. לפרטים ראו ביאור 18.א.12 (לדוחות הכספיים וכן ביאורים 11.א.1 ו-15.ד לדוחות הכספיים של רמת חובב, שותפות מוגבלת המצורפים כנספח לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021. כמו כן, המחזיקים בשותפות רמת חובב נדרשו לספק ערבות בעלים למלווים במספר נושאים הקבועים בהסכם, וכן במסגרת ההסכם, הועמדו לשותפות מסגרת ערבויות בהיקף של כ-190 מיליון ש"ח ומסגרות רזרבה לשירות חוב בהיקף של כ-135 מיליון ש"ח. לפרטים אודות ערבויות בפרויקט ראו סעיף 12.3.5 לדוח.

12.4.3.8. דירוג אשראי - במסגרת הסכם המימון, התחייבה שותפות רמת חובב לדאוג להשגתו ושמירתו בתוקף של

דירוג אשראי לחוב הבכיר. בהתאם לכך, חברת מידרוג העניקה בדצמבר 2020 לחוב הבכיר דירוג העומד בדרישות הסכם המימון. על פי הסכם המימון, ירידה של הדירוג לרמות מסוימות כפי שנקבע בהסכם המימון תביא להגדלת המרווח ועלולה גם להוות הפרה.

12.4.3.9. מגבלות על חלוקת רווחים - הסכמי המימון כוללים מגבלות מקובלות על חלוקת רווחים, במקרים כגון

אי-עמידה ביחסי כיסוי שירות חוב.

12.4.3.10. הסכם אספקת גז עם אנרג'יאן - השותפות התקשרה עם אנרג'יאן ישראל בע"מ בהסכם לרכישת גז

טבעי מהמאגר "כריש/תנין", למשך תקופה של 20 שנים מיום תחילת האספקה. כמות הגז היומית בהסכם היא הכמות הנדרשת לפרויקט ומחיר הגז נקוב במחיר בדולר ל- MMBTU והוא צמוד בהתאם למנגנוני ההצמדה הקבועים בהסכם. בנוסף, נכללו בהסכמים הוראות והסדרים נוספים המקובלים בהסכמים לרכישת גז טבעי, לרבות לעניין תחזוקה, איכות הגז, הגבלת אחריות, בטחונות הקונה והמוכר, המחאות ושעבודים, יישוב סכסוכים ומנגנוני תפעול. השותפות רשאית למכור גז שהיא רוכשת לצדדים שלישיים.

12.4.3.11. הסכם אספקת גז עם לווייתן - השותפות חתמה על הסכם רכש גז עם השותפות במאגר לווייתן לתקופה

שתחל במועד העברת האתר ותסתיים במוקדם מבין (1) 30 חודשים מאותו מועד; או (2) מועד תחילת הזרמת הגז ממאגר כריש/תנין. ההסכם כולל כמות יומית בהיקף הדרוש לשותפות על מנת להפעיל את הפרויקט בתקופת ההסכם. השותפות רשאית למכור גז שהיא רוכשת בהתאם להסכם לצדדים שלישיים ולגופים קשורים בהתאם למגבלות הקבועות בהסכם. מחיר הגז בהסכם נקוב בדולר ל- MMBTU.

12.4.3.12. **הסכם הולכת גז** - השותפות התקשרה בהסכם לקבלת שירותי הולכת גז טבעי עם נתיבי גז טבעי לישראל בע"מ (נתג"ז) לכל תקופת הרישיון. ההסכם עם נתג"ז כולל רכיב תשלום קבוע בגין הקצאת מקום בצנרת ההולכה, ותשלום משתנה בגין כמות הגז המוזרמת בפועל.

12.4.3.13. **מקרקעין** - שותפות רמת חובב הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות בשתי חלקות בשטח כולל של כ-41 דונם, לתקופת חכירה המסתיימת בחודש פברואר 2058. ביחס לשטח נוסף של כ-89 דונם (להלן בסעיף זה: "**השטח הנוסף**"), ועל אף שבידי השותפות מסמך "אישור זכויות" שהונפק על-ידי רמ"י המאשר כי השותפות הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות ביחס לשטח הנוסף לתקופת חכירה המסתיימת בחודש נובמבר 2069, השותפות לא חתמה על הסכם החכירה מול רמ"י, וזאת בשל קיומן של מחלוקות בין השותפות לבין רמ"י, ובכלל זאת ביחס למשך תקופת החכירה.

לפרטים אודות היבטי המקרקעין, דמי היתר מול רמ"י ומס רכישה בפרויקט רמת חובב, וטענותיה של השותפות ביחס לדמי ההיתר הנדרשים על ידי רמ"י ושומת מס הרכישה שהוצאה על ידי רשות מיסוי מקרקעין, ראו ביאור א.18(12)(ד) לדוחות הכספיים השנתיים.

12.4.4. **תחנת הכוח חגית מזרח** - ביום 9 בדצמבר 2021, קיבלה שותפות בבעלות של 50% (בעקיפין) של החברה, תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת, הודעה בדבר החלטת ועדת המכרים של חח"י, לפיה הצעתו של התאגיד נבחרה כזוכה במכרז לרכישה ותפעול של תחנת כוח מוסקת בגז טבעי, באתר חגית מזרח, בעלת הספק מותקן של כ-660 מגוואט (להלן: "הפרויקט"), וזאת תמורת תשלום בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח. ביום 27 בדצמבר 2021, נחתם הסכם לרכישת הפרויקט בין שותפות חגית מזרח לבין חברת החשמל²⁶. לפרטים נוספים אודות חגית מזרח והסכם המכר ראו ביאור ג.31(12) לדוחות הכספיים השנתיים.

12.4.4.1. **הסכם רכישת התחנה מחח"י** - בהתאם להסכם הרכישה מחודש דצמבר 2021, שותפות חגית מזרח התקשרה עם חח"י לרכישת תחנת הכוח מחח"י במצבה כפי שהיא וללא מצגים כלשהם בנוגע למצבה ("as-is"), בתמורה לכ-1.6 מיליארד ש"ח. על פי הסכם הרכישה, התחייבה השותפות לשאול מחח"י כ-40 עובדים של חח"י אשר עובדים כיום בתחנה, למשך 5 שנים החל ממועד השלמת הרכישה ומסירת התחנה לידי שותפות חגית מזרח שכאמור טרם התחרשה ("**העובדים המושאלים**" ו-"**תקופת ההשאלה**", בהתאמה). שותפות חגית מזרח מחויבת לשאת בעלות העסקתם של העובדים (באמצעות תשלום שוטף לחח"י), והכל בתנאים זהים לתנאים החלים על העסקתם של אותם עובדים בחח"י בכל הקשור לשכר, ימי חופשה, תנאים סוציאליים וכיו"ב. בהתאם לתנאי ההסכם, שותפות חגית מזרח העמידה לחח"י ערבות בנקאית בסכום של 50 מיליון ש"ח להבטחת מחויבותיה על פי ההסכם אשר תהיה בתוקף עד לחלוף 60 ימים ממועד מסירת האתר. סכום הערבות צפוי להיות מופחת ל-20 מיליון ש"ח 60 ימים לאחר מסירת האתר בהתאם לתנאי הסכם המכר והערבות צפויה להיות בתוקף עד לתום תקופת ההשאלה. בהתאם להוראות ההסכם, מטרתה העיקרית של הערבות לאחר שתושלם הרכישה ותימסר התחנה הינו להבטיח את תשלום תנאי העסקתם של העובדים המושאלים.

12.4.4.2. **רישיון ייצור תחנת הכוח חגית מזרח** - נכון למועד הדוח, טרם הוענקו רישיונות הייצור לתחנת חגית מזרח. בהתאם להחלטת הרשות בנוגע לאסדרת פעילות יחידות הייצור באתר חגית²⁷, יוענקו לזוכה במכרז,

²⁶ השלמת רכישת פרויקט חגית מזרח כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים, ובכללם קבלת רישיונות ייצור מרשות החשמל באישור שר האנרגיה, התש"ר-1960, קבלת אישור מיזוג מרשות התחרות, קבלת אישורים רגולטוריים אחרים כקבוע בהסכם הרכישה וכן תנאים מתלים מקובלים נוספים. על פי הוראות המכרז השלמת הרכישה צריכה להסתיים עד ליום 3 ביוני, 2022. למועד פרסום הדוח, אין כל וודאות ביחס להשלמת התנאים המתלים ומסירת האתר לידי הקבוצה כאמור.

²⁷ החלטה מספר 61203- אסדרת פעילות יחידות הייצור באתר חגית. ראו בקישור: <https://www.gov.il/he/departments/policies/61203>

אשר יעמוד בכל תנאי הסף לקבלת רישיון, שני רישיונות ייצור בהספק מותקן של כ- 330 מגה וואט²⁸ כל אחד, למשך 15 שנים ממועד מסירת האתר. אחוז הזמינות השנתי המינימאלי צפוי לעמוד על 69% ו- 74% ליחידות 3-4-7 ו- 5-6-8 בהתאמה.

12.4.4.3. אישורי תעריף תחנת הכוח חגית מזרח - נכון למועד הדוח, טרם קיבלה שותפות חגית מזרח אישור תעריפי. ע"פ החלטות רשות החשמל הרלוונטיות לתחנת כח חגית מזרח, צפוי האישור התעריפי שיינתן לשותפות חגית מזרח (בכפוף להשלמת הרכישה ומסירת התחנה) להיות בתוקף לתקופה של 15 שנים – לגבי יחידות מס' 3-4-7 ו- 5-6-8, וכל זאת בהינתן שרישיון הייצור בתוקף בהתאם להחלטות רשות החשמל, כללי העסקאות, אמות המידה ולוחות התעריפים. לאחר התקופה כאמור, ככל שיוארך רישיון הייצור של בעל הרישיון, יחולו על בעל הרישיון ההסדרים והתעריפים כפי שייקבעו באותה העת על ידי הרשות.

תשלומי זמינות - בהתאם לאסדרה החלה על התחנה, תהיה זכאית שותפות חגית מזרח לתשלומי זמינות. תשלומי הזמינות ישולמו עבור יחידת הייצור בהתאם להצהרה היומית שתגיש השותפות למנהל המערכת. תעריף הזמינות שנקבע לתחנה הוא 2.1 אגורות לקילוואט צמודות מדד המחירים לצרכן השיקלי, ממועד הגשת ההצעות תום תקופת הזמינות. בנוסף, לאחר הסגירה הפיננסית והעברת החזקה באתר, יהיה התעריף צמוד לדולר ארה"ב, יורו או שקל, בהתאם למשקלות שיקבעו על ידי שותפות חגית מזרח.

תשלומים לייצור חשמל - התשלומים בגין ייצור אנרגיה בתחנה מוסדרים באמות המידה שנקבעו ליצרנים חדשים ברשת ההולכה ופורסמו בהחלטת רשות החשמל מס' 5 (מישיבה 558), בהתאם למודל העמסה מרכזית ומחיר ה-SMP. יצוין כי למועד הדוח, טרם התקשרה שותפות חגית מזרח בהסכם לרכישת יכולת זמינה ואנרגיה (PPA) עם מנהל המערכת.

12.4.4.4. הסכם בעלי מניות בשותף הכללי והסכם שותפים בקשר לשותפות חגית מזרח - למועד הדוח מחזיקים הקבוצה והשותף הנוסף (מקבוצת אדלטק) בשליטה משותפת בשותפות חגית מזרח, בחלקים שווים (50-50) הן בזכויות בשותפות והן בהון המניות המונפק של השותף הכללי בשותפות חגית מזרח. קבלת החלטות בשותפות מתבצעת באמצעות השותף הכללי ומחייבת הסכמה פה אחד של כל הדירקטורים ו/או בעלי המניות בשותף הכללי (לפי העניין).

12.4.4.5. הגבלה על העברת זכויות/מניות - בהתאם להסכם בעלי המניות, במשך שנתיים מיום מסירת האתר ("תקופת אי-המכירה"), חל איסור על בעלי המניות להעביר זכויות בשותפות או מניות בשותף הכללי (למעט אפשרות של העברה לנעבר מותר בכפוף לאישורים הנדרשים). לאחר תקופת אי-המכירה, העברות זכויות בשותפות או בשותף הכללי תהיינה כפופות ליחות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות בעת מכירה (Tag Along) של יתר בעלי המניות (למעט ביחס לנעבר מותר, בכפוף לאישורים נדרשים). כל בעל מניות מתחייב לשפות את השותפות ככל שהיא תימצא בהפרת הסכמי המימון עקב אותו בעל מניות.

כמו כן, כל בעל מניות ישפה את בעל המניות האחר או גורמים קשורים לאותו בעל מניות (מהסוג המנוי בהסכם), אם בעל המניות האחר יישא במזקים או הוצאות מעבר לחלקו היחסי בהחזקות בשותפות ובשותף הכללי. בהסכם קיים גם מנגנון לפתרון סכסוכים החל במקרים מסוימים כל עוד השותפים מחזיקים בחלקים שווים, והכולל בין השאר הכרעה באמצעות בורר מומחה או, במקרים חריגים בלבד, הכרעה באמצעות מנגנון המאפשר רכישת חלקו של בעל המניות האחד על ידי בעל המניות השני.

הערכות הקבוצה אודות ההספק, מועד השלמת הרכישה, ביצוע סגירה פיננסית, עלות רכישה, קבלת הרישיונות לייצור חשמל והאישור התעריפי, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת

²⁸ ההספק המותקן המצוין הוא הספק משוער, כפי שמופיע בהחלטת רשות 61203. ההספק המותקן בפועל יעודכן בהתאם לבדיקות הקבלה שתבוצענה ע"י מנהל המערכת טרום מסירת האתר.

מונח זה בחוק ניירות ערך, המתבסס על נתונים, הערכות ואומדנים המצויים בידי הקבוצה סמוך למועד פרסום הדוח, ואשר התממשותן אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של הקבוצה. ההערכות האמורות מבוססות על תכניות הקבוצה ביחס לפרויקט ומאפייני הפרויקט, ועלולות שלא להתממש או להתממש בחלקן בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון: עיכובים בקבלת היתרים הנדרשים ובהתקיימות תנאים מתלים להשלמת רכישת הפרויקט, ניהול מו"מ על התנאים המסחריים, שינויים בהוראות הדין או באסדרות, עליה בהוצאות המימון, שינויי מט"ח, הוצאות בלתי צפויות, ליקויים בפרויקטים, שינויים במזג האוויר, שינויים בשיעורי המס, המשך משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו, וכן עיכובים בהגעת ציוד, עיכובים בקבלת היתרים, אי-מעבר מבחני קבלה ועיכובים נוספים בהשלמת כל התנאים הנדרשים להשלמת הרכישה ולתחילת הפעלה בהתאם להוראות מסמכי המכרז ועוד.

12.4.5. **אסדרה ורגולציה לתחנות הכוח רמת חובב וחגית מזרח** - בהחלטת רשות החשמל מס' 11 משיבה 572 מיום 23 בדצמבר 2019, בעניין אסדרת פעילות יחידות הייצור באתר רמת חובב לאחר מכירת האתר על ידי חח"29, ובהחלטת רשות החשמל מס' 61203 מיום 19 ביולי 2021, בעניין אסדרת פעילות יחידות הייצור באתר חגית מזרח30, קבעה הרשות הוראות ספציפיות שתחולנה על יחידות הייצור בתחנות הכוח, לרבות ההספק המותקן לכל יחידת ייצור, משך הרישיון לכל יחידת ייצור ואחוז זמינות שנתי מצטבר נדרש ברישיון הייצור. האסדרה מבוססת על כללי הסחר כפי שנקבעו בהחלטה 31558. בנוסף נקבעו מנגנוני תשלום עבור אנרגיה והתנעות ליחידות הייצור בסולר באתר, מלאי סולר וזמינות לעבודה בסולר (כדלק משני). ביום 28 בפברואר 2022, פרסמה הרשות החלטה לתיקון אמות המידה לצורך החלת מודל השוק על היצרנות הפרטית ועל האנרגיות המתחדשות אשר מרחיבה ומתקנת חלק מהמנגנונים אשר נקבעו בהחלטה 558.

12.4.6. **הסכמי PPA עם מנהל המערכת בקשר עם רמת חובב וחגית מזרח** - כל אחת מרמת חובב וחגית התקשרה בהסכם לרכישת יכולת זמינה ואנרגיה (PPA) עם מנהל המערכת. ההסכם מסדיר את התנהלות תחנת הכוח אל מול מנהל מערכת החשמל ואת זכאותה של השותפות לתשלומי זמינות ואנרגיה בהתאם למפורט באישורים התעריפיים שהוענקו לשותפות על ידי רשות החשמל. כמו כן, ההסכם קובע שורה של חובות שחלות על השותפות בהיבטים תפעוליים. נוסח ההסכם ותנאים נקבעים מכוח תנאי הדין, אמות המידה של רשות החשמל והאסדרה הספציפית שנקבעה על ידי רשות החשמל בקשר עם יצרני חשמל פרטיים שרכשו אתרי ייצור תחת הרפורמה במשק החשמל וכן החלטות 572 ו-61203 אשר עוסקות באופן פרטני בתחנת רמת חובב ובתחנת חגית מזרח (בהתאמה), כמפורט לעיל.

12.4.7. **תחנת הכוח אתגל** - הקבוצה מקימה, בעורף נמל אשדוד תחנת כוח לייצור חשמל במחזור פתוח ("פיקרית") המוסקת בגז טבעי. למועד הדוח, בידי הקבוצה רישיון מותנה מרשות החשמל להקמת תחנת כח במחזור פתוח ובזמינות קבועה, בהספק של 186 מגוואט. הרישיון המותנה שקיבלה הקבוצה לצורך הקמת התחנה, בתוקף ל-66 חודשים מיום קבלתו, ואבן הדרך העיקרית הקבועה בו שנדרש להשלימה, למועד הדוח, הינה סיום בדיקות הקבלה בהצלחה והגשת כלל המסמכים לרשות החשמל, לא יאוחר

29 החלטה מס' 11 (57211) משיבה 572 מיום 23.12.2019 אסדרת פעילות יחידות הייצור באתר רמת חובב לאחר מכירת האתר על ידי חברת החשמל: <https://pua.gov.il/Decisions/Pages/DecisionsResults.aspx>.

30 החלטה מס' 61203 מיום 19 ביולי, 2021, בעניין אסדרת פעילות יחידות הייצור באתר חגית <https://www.gov.il/he/Departments/policies/61203>.

31 בהתאם לאסדרה זו, כל ההספק הנקי הזמין יועמד לרשות מנהל המערכת. היצרן נדרש להציע הצעות מחיר, בלתי מפותחות, לייצור אנרגיה לכל אחד מהמתקנים באתר. מנהל המערכת ייקבע את תוכנית ההעמסה של כל מתקן בהתאם להצעות המחיר שהציע היצרן ובהתאם לעקרונות ההעמסה המרכזית. מתקן שהועמס על ידי מנהל המערכת יהיה זכאי לתשלום בגובה העלות השולית החצי שעתית (SMP), וזאת למעט מצבים בהם זכאי היצרן לתשלום נוסף. בנוסף, ישולמו תשלומי זמינות עבור ההספק הנקי הזמין המתוכנן כפי שיוצהר על ידי היצרן, תשלומים עבור אנרגיה והתנעות בסולר.

מפברואר 2023. בכפוף לעמידה באבני הדרך הקבועות ברישיון המותנה והתנאים והדרישות לפי דין, יוענק רישיון ייצור קבוע לתחנת הכוח, בתנאים הקבועים בו. במהלך שנת 2020, הקבוצה ביצעה סגירה פיננסית לפרויקט (לרבות אישור רשות החשמל לסגירה הפיננסית וקבלת אישור תעריף), וכן חתמה על הסכמי מימון עם קונסורציום מממנים, כמפורט להלן. בנוסף, קיימת לאתר תכנית סטטוטורית מאושרת, וכן הסכם חכירה מול חברת נמלי ישראל עד לסוף שנת 2040 (למועד הדוח, הארכת הסכם החכירה ב-3 שנים נוספות מצויה בתהליך אישור של הגורמים המוסמכים, באופן שיאפשר לקבוצה לנצל את מלוא תקופת רישיון הייצור (קרי 20 שנה מתום תקופת ההקמה). בנוסף, הקבוצה חתמה על הסכמי ההקמה והתפעול והתחזוקה של התחנה (לרבות הסכם לתחזוקה כבדה של טורבינת הגז).

12.4.7.1. **הסכם הקמה אתגל (EPC)** - לצורך הקמת תחנת הכוח אתגל, חתמה הקבוצה על הסכם הקמה (EPC) עם סולל בונה. ההסכם עם קבלן ההקמה הוא הסכם EPC מסוג Full Turn-key, Lump Sum.³²

בחודש יולי 2020 מסרה הקבוצה לקבלן צו תחילת עבודה, כאשר מועד סיום ההקמה המתוכנן שנקבע הוא בחודש ינואר 2023. קבלן ההקמה אחראי על תכנון והקמת המתקן, ובין היתר אחראי לדאוג לחלק מההיתרים, הרישיונות והאישורים הרגולטוריים הנדרשים לתחנת הכוח, ביניהם היתרי בניה. תמורת הקמת תחנת הכוח, שותפות אתגל תשלם לקבלן ההקמה סך של כ-395 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך הקבועות בהסכם. למועד הדוח, הקבלן עמד באבני הדרך הקבועות בהסכם, אשר התמורה בגין מהווה כ-44% מהתמורה. הקבלן אחראי על פי הסכם ההקמה עד לסך של 100% מהתמורה, ואולם קיימת הגבלת אחריות בקשר עם מספר אירועים שנקבעו בהסכם. לצורך הבטחת התחייבויותיו, העמיד קבלן ההקמה מספר ערבויות בנקאיות לטובת הקבוצה. בנוסף לכך, העמידה החברה לטובת שותפות אתגל ערבות להתחייבויות קבלן ההקמה על פי ההסכם. כמו כן, קבלן ההקמה ישלם פיצויים מוסכמים לשותפות אתגל במקרה בו יהיה עיכוב במסירת המתקן במועד המוסכם או במקרה בו הקבלן לא יעמוד במבחני ביצוע המתקן.

לבקשת קבלן ההקמה, בחודש נובמבר 2021 הוגשה בקשה לרשות החשמל להארכת המועד הקבוע להשלמת אבן הדרך השנייה לתקופה של 180 יום, זאת בהתאם לאפשרויות הקבועות בהוראות חוק משק החשמל והתקנות מכוחו. נכון למועד הדוח טרם התקבלה התייחסות רשות החשמל לבקשה.

12.4.7.2. **הסכמי תפעול ותחזוקה והסכם תחזוקה לטווח ארוך** - בחודש יולי 2020, התקשרה שותפות אתגל עם חברה מקבוצת General Electric בהסכם תפעול ותחזוקה לצורך התפעול השוטף של אתגל לתקופה של 20 שנה ממועד ההפעלה המסחרית (אשר למועד הדוח טרם החלה), בתנאים שנקבעו לכך. ההיקף הכספי המצטבר לכל התקופה, הינו כ-61 מיליון דולר ארה"ב; כמו כן, בחודש יולי 2020 התקשרה שותפות אתגל עם חברה מקבוצת General Electric לצורך קבלת שירותי תחזוקה ארוכת טווח ברכיבים המרכזיים של תחנת הכוח אתגל, הכוללים את טורבינת הגז, הגנרטור וחלק מהציוד הנלווה אליהם, לרבות אספקת חלקי חילוף, החל ממועד ההפעלה המסחרית ולתקופה של 20 שנה (אשר למועד הדוח טרם החלה כאמור). ההיקף הכספי המצטבר לכל התקופה, מוערך בכ-38 מיליון דולר ארה"ב.

12.4.7.3. **הסכם הולכה עם חברת גז דרום לתחנת הכוח אתגל** - בחודש יוני 2016 התקשרה שותפות אתגל עם חברת גז טבעי דרום בע"מ ("גז דרום") בהסכם להקמת תשתית חלוקת גז. בנוסף, נחתם מכתב הסכמות בין הצדדים לצורך חיבור התחנה לרשת החלוקה, המסדיר, בין השאר, את התחייבות גז דרום לחיבור התחנה לרשת החלוקה, סוג הצנרת והוראות ומאפיינים טכניים בנוגע להקמתה ולהקמת מתקני חיבור, לוחות זמנים להזרמה וכן את היקף הצריכה וכמות מינימאלית. הקבוצה תשלם לגז דרום תמורה בגין דמי

³² הסכם לפיו קבלן ה-EPC מחויב להשלים את ההקמה ולמסור את המתקן בתמורה לסכום קבוע מראש.

החיבור כמפורט בהסכם הסטנדרטי עבור צרכן גדול מאוד, לרבות בגין מתקני תחנת הכוח ולרבות בגין עלות צנרת הפלדה, בתשלומים שנקבעו בכפוף לאבני דרך לתשלום הקשורות, בין השאר, להשלמת התחייבויות גז דרום להקמת הצנרת.

ההסכם יהיה בתוקף החל ממועד החתימה ועד למועד שהינו 20 שנה ממועד ההזרמה או עד תום תקופת רישיון הייצור, לפי המוקדם. למועד הדוח, גז דרום החלו בהקמת תשתית חלוקת הגז.

12.4.7.4. מימון וערבויות - לפרטים אודות ערבויות ראו בסעיף 12.3.5 לדוח לעיל. בחודש יולי 2020 נחתם הסכם המימון עם מלווי החוב הבכיר במתכונת של סינדיקציה. הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות של עד כ- 570 מליון ש"ח לטובת הקמת הפרויקט ולטובת הגדלת מינוף. העמדת הלוואות ממסגרות החוב הפנויות כפופה, בין היתר, לעמידה ביחס כיסוי מינימלי ועמידה בהצהרות ומצגים של הלוואה (תאגיד ייעודי שהוקם לטובת הפרויקט). ניצול מהמסגרת להגדלת המינוף כפופה לעמידה ביחס כיסוי מינימלי, כקבוע בהסכמי המימון. הסכמי המימון כוללים זכות חזרה לבעלים בתרחישים בהם התחנה לא תקבל רישיון ייצור מטעמים המפורטים בהסכמי המימון או לא תהיה זכאית לתשלומי זמינות עקב מגבלת היתר פליטה הקבועה לתחנה. בנוסף, הסכמי המימון כוללים זכות חזרה חלקית בתרחישים בהם: (1) תקופת הפירעון של החוב תפחת מ-19 שנה וגם יחסי הכיסוי של הפרויקט ייפגעו, והכל לאחר החלת מנגנון cash sweep לצורך ריפוי יחסי הכיסוי; (2) לאחר ביצוע הגדלת מינוף יחסי הכיסוי של הפרויקט ירדו מתחת לרף מינימלי כקבוע בהסכמי המימון (זכות חזרה חד פעמית שסכומה לא יעלה על סכום הגדלת המינוף); ו-(3) שעות ההפעלה של התחנה יעלו על ההנחה לפיה בוצעה הגדלת המינוף וגם יחסי הכיסוי של הפרויקט ייפגעו מעבר לקבוע בהסכמי המימון.

התחייבויות הלוואה על פי הסכם ההלוואה מובטחות בשעבוד כל זכויות הקבוצה בלוואה וכל הזכויות המגיעות ללוואה מכוח הפרויקט, לטובת המלווים וכן בערבות חברת האם.

12.4.7.5. הסכם מכירת חשמל (PPA) - בנובמבר 2019 התקשרה הקבוצה עם מנהל המערכת בהסכם רכישת יכולת זמינות ואנרגיה (PPA) לפיו החל ממועד הפעלת התחנה, אתגל תמכור את מלוא הזמינות והאנרגיה המיוצרת בתחנת הכוח למנהל המערכת, לאורך תקופת הרישיון הקבוע (20 שנים) בתעריף הקבוע בהסכם התעריפי (המבוסס על אסדרה 914). עם זאת, במקרה בו מנהל המערכת יהיה מנוע מלרכוש יכולת זמינות ואנרגיה עקב אי הארכת רישיון או קבלת רישיון חלופי אזי יסתיים ההסכם במועד בו תחול המניעה כאמור. ההסכם קובע שאתגל תקצה את כל הספק תחנת הכוח להסדר זמינות קבועה, כאשר תנאי לרכישת זמינות קבועה תהיה עמידתה בקריטריונים המחייבים כפי שנקבעו באסדרה 914. בנוסף כולל ההסכם הוראות המסדירות את חיבור תחנת הכוח לרשת החשמל, הוראות המסדירות את התכנון, ההקמה, ההפעלה והתחזוקה של תחנת הכוח. יודגש, כי מכירת החשמל מכוח ההסכם תחול רק לאחר מועד ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח אתגל וכן במהלך בדיקת הקבלה של התחנה.

12.4.7.6. מקרקעין - שותפות אתגל הינה בעלת זכויות חכירה מול חברת נמלי ישראל בשטח עליו מוקמת תחנת הכוח עד לשנת 2040. למועד הדוח, הארכת הסכם החכירה בשלוש שנים נוספות מצויה בתהליך אישור של הגורמים המוסמכים, באופן שיאפשר לקבוצה לנצל את מלוא תקופת רישיון הייצור (קרי, עשרים שנים מתום תקופת ההקמה).

12.4.8. פרויקט אשלים - פרויקט להקמה ולתפעול של תחנת כוח תרמו-סולארית בסמיכות לשוב אשלים שבנגב.

12.4.8.1. הסכם הזיכיון - הזכיון, המוחזק 50% על ידי הקבוצה ויתרת הזכויות בו מוחזקות במועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה על ידי גופים הקשורים בקרן "נוי" (40%) ותאגיד מקבוצת TSK (10%), התקשר בחודש ספטמבר 2013 עם המדינה בהסכם זיכיון במתכונת B.O.T (Build, Operate, Transfer), לתקופה כוללת של 3 שנות הקמה וכ-25 שנות תפעול שתסתיימנה בשנת 2043. על פי הסכם הזיכיון, החשמל שיווצר בתחנת

הכוח יימכר במלואו למנהל המערכת, לפי מחיר שנקבע בהסכם הזיכיון, בהנחה שהספק ייצור החשמל לא יעלה על 110 מגה-ואט. הסכם הזיכיון מסדיר גם ייצור חשמל בהספק גבוה יותר, של עד 121 מגה-ואט, בתעריף רגיל ותעריף מופחת, על פי מגבלות מסוימות המוגדרות בהסכם. בהתאם להסכם, המדינה ומנהל המערכת מחוייבים לרכישת החשמל בפרויקט, ביחד ולחוד. במסגרת הסכם הזיכיון נקבעו דמי פיצוי מוסכמים במקרה של איחור בהקמת המתקן ולמדינה, בין היתר במקרה זה, תהיה אפשרות להביא את ההסכם לסיומו בכפוף למתן תקופת ריפוי. תפוקות המתקן מאז השלמת הקמתו ועד מועד פרסום דוח זה עומדות בדרישות הסכם הזיכיון.

12.4.8.2. הסכם בעלי מניות נגב אנרגיה (זכיין) - בהתאם להסכם בעלי המניות, כל בעל מניות המחזיק לפחות 13% מהון המניות המונפק של הזכיין וכן TSK, כל עוד היא מחזיקה ב- 6.6% לפחות מהון המניות המונפק בזכיין, זכאים למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה. כל עוד הקבוצה ונוי מחזיקות, כל אחת, ב- 33% לפחות מהון המניות המונפק בזכיין, כל אחת מהחברה ונוי זכאיות למנות 3 דירקטורים. מניין חוקי לשיבות דירקטוריון יכול לפחות נציג אחד של כל אחד מבעלי המניות בזכיין.

כלל ההחלטות באסיפת בעלי המניות בזכיין, פרט להחלטות מיוחדות המנויות בהסכם, תתקבלנה ברוב רגיל. בנוסף, קיימות החלטות שתתקבלנה ברוב של דירקטורים המייצגים אחזקות של לפחות 75% בזכיין (כאשר דרישת הרוב כאמור חלה רק כל עוד נוי תמשיך להחזיק 33% מהון המניות המונפק של הזכיין) וכן החלטות אשר דורשות הסכמה פה אחד, כמפורט בהסכם. העברת זכויות או מניות בזכיין או בפרויקט כפופה לתנאי הסכם הזיכיון, אישור המדינה ואישור המלווים הבכירים לפרויקט. כמו כן, הסכם בעלי המניות כולל זכות הצעה ראשונה בהעברת מניות לצדדים שלישיים שאינם צדדים קשורים לבעלי המניות.

ביום 25 בינואר 2022 התקבלה בקבוצה הצעה מ-TSK, לרכוש את מלוא מניותיה של TSK בזכיין ובמפעיל (המחזיקה כאמור ב-10% ממניות הזכיין), וזאת בהתאם להוראות הסכמי בעלי המניות בזכיין ובמפעיל (בהתאמה) המקנות זכות הצעה ראשונה ליתר בעלי המניות. לאחר בחינת ההצעה החליטה הקבוצה שלא להיענות להצעתה של TSK. למיטב ידיעת הקבוצה, קרן נוי החליטה להיענות להצעתה של TSK ולרכוש את מלוא מניותיה של TSK בזכיין ובמפעיל, וכי השלמת העסקה ביניהן כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים שלמועד פרסום הדוחות הכספיים טרם התקיימו.

12.4.8.3. הסכם ההקמה - הזכיין התקשר עם קבלן הקמה (שותפות סולל אבן אי.פי.סי. אשלים, ש-67.5% ממנה מוחזק על-ידי הקבוצה והיתר על ידי תאגידים מקבוצת TSK), להקמת הפרויקט, במתכונת של "גב אל גב", באופן שכל הזכויות והחובות של קבלן ההקמה כלפי הזכיין תהיינה בהתאמה לזכויות והחובות של הזכיין כלפי המדינה ביחס לשלב ההקמה. בהסכם ההקמה קיימת הגבלה של עד 10% משווי ההסכם לפיצוי בגין איחור ועד 15% משווי ההסכם לפיצוי בגין תפוקות חסר, ולכל היותר תשלום פיצוי של עד 20% משווי ההסכם. בחודש אפריל 2019 הודיעה החברה כי התקבלו על-ידי הזכיין בפרויקט כל האישורים הנדרשים לצורך הפעלתה המסחרית של תחנת הכח, לרבות אישור המדינה על גמר עבודת הקמת הפרויקט, אישור המדינה לתחילת הפעלה, אישורי המממנים על גמר ההקמה ורישיון קבוע לייצור חשמל מאת רשות החשמל.

12.4.8.4. הסכם התפעול - הזכיין התקשר עם מפעיל (חברת נגב אנרגיה אשלים תפעול ותחזוקה בע"מ, ש-50% ממנה מוחזקים על-ידי הקבוצה, 40% על-ידי גופים הקשורים בקרן נוי ו-10% על-ידי תאגיד מקבוצת TSK), לתפעול הפרויקט במתכונת של "גב אל גב", באופן שכל הזכויות והחובות של קבלן התפעול כלפי הזכיין תהיינה בהתאמה לזכויות והחובות של הזכיין כלפי המדינה, לרבות ביחס לפיצוי בגין נזקים (בעיקר במקרים בהם קבלן התפעול לא מילא אחר התחייבויותיו לדיווחים ולפעילות המתקן בהתאם לדרישות). יצוין, כי קיימת הגבלת אחריות של המפעיל כלפי הזכיין של עד 100% משווי ההסכם בכל שנה. להסכם ניתנו ערבויות של חברות האם (לרבות החברה) של כל בעלות המניות במפעיל.

לפרטים אודות הודעה שהתקבלה אצל החברה מ-TSK (המחזיקה כאמור ב-10% ממניות הזכיין) על כוונתה של TSK למכור את כל מניותיה בקבלן התפעול, ראו סעיף 12.4.8.2 לעיל.

12.4.8.5. **מימון וערבויות** - ראו בטבלה שבסעיף 12.3.5 לעיל וכן באור 18.א.8) לדוחות הכספיים של החברה (לרבות לעניין דירוג הפריקט). בין הזכיין לקונסורציום מלווים, נחתמו הסכמים למימון החוב הבכיר של הפריקט. במסגרת הסכמים אלו, העמידו המלווים מימון לטווח ארוך ששימש לצורך הקמת הפריקט, בהיקף כולל של כ-3.3 מיליארד ש"ח, במטבעות שונים. כמו כן, הוסדרו בהסכמי המימון מערכת הביטחונות מטעם הזכיין ובעלי מניותיו (במישרין או בעקיפין) לטובת המלווים, לרכוש שעבוד כל רכוש הזכיין ושעבוד מניות הזכיין וחזיונות בעלי מניותיו כלפיו. הסכמי המימון כוללים אמות מידה פיננסיות, לרבות התחייבויות לעמידה ביחסי כיסוי שונים. בהתאם להסכמי המימון העמידו בעלי המניות בזכיין ערבויות לטובת המדינה בהתאם להסכם הזיכיון ולהעמדת הון עצמי בקשר עם מסגרות האשראי השונות, כמפורט בטבלה בסעיף 12.3.5 לעיל.

12.4.8.6. **מגבלות על חלוקת דיבידנדים** - בהתאם להסכמי המימון, קיימת מגבלה על חלוקת דיבידנדים במהלך השנתיים הראשונות לאחר תחילת תקופת הפעלה, אשר הסתיימה בחודש אפריל 2021. בנוסף, לכך, קיימות בהסכמי המימון מגבלות מקובלות על חלוקת רווחים במקרים של אי-עמידה ביחסי כיסוי שירות חוב וכיו"ב.

12.4.9. **פריקט Beacon** - בדצמבר 2020 רכשה הקבוצה את הזכויות ב-49.5% (בשרשור) בשני פרויקטים פוטו-וולטאיים בהספק כולל של כ-108 מגה-וואט הממוקמים בדרום מדינת קליפורניה: Beacon 2 ו-Beacon 5 (בס"ק זה: "**הפרויקטים**"). תקופת ההפעלה המסחרית של הפרויקטים הינה ל-40 שנים, אשר החלה בדצמבר 2017.

12.4.9.1. **הסכם ה-PPA** - החשמל המיוצר בפרויקטים נמכר בתעריף קבוע, בהתאם להסכם PPA לטווח ארוך שנחתם בין חברות הפריקט המחזיקות בפרויקטים לבין Los Angeles Department of Water & Power ("LADWP") אשר לה דירוג אשראי בינלאומי של Aa2 לפי חברת הדירוג Moody's. בהתאם להסכם, LADWP התחייבה לרכוש את החשמל בתעריף קבוע כאמור לתקופה של 25 שנים (כאשר למועד הדוח נותרו כ-21 שנים) ובנוסף להעברת ההטבות בגין השימוש באנרגיה ירוקה, Renewable Energy Certificate (REC). לתקופת ההתחייבות. לפרטים בקשר עם התעריף המשולם בגין החשמל המיוצר בפרויקטים ראו בטבלה בסעיף 12.3.1 לעיל. יצוין כי ל-LADWP קיימת אופציה לרכישת הפרויקטים במספר נקודות זמן במשך תקופת ההפעלה המסחרית. מחיר הרכישה יקבע בהתאם ל-Fair Market Value ובכפוף למחירי מינימום ומקסימום אשר נקבעו בהסכם, כתלות במועד מימוש האופציה על ידי LADWP. למיטב ידיעת החברה, לא ידוע על מקרים בהם מומשו אופציות מסוג זה ולכן להערכת החברה, סיכויי המימוש של אופציה זו על-ידי LADWP נמוכים ביותר.

12.4.9.2. **מימון וערבויות** - מימון הפריקט בוצע על ידי המוכרים, כאשר בחברת ההחזקה שנרכשה ע"י הקבוצה נלקחה הלוואה במימון בנקאי ל-7 שנים³³, אותה ניתן לפרוע ללא קנס בכל שלב. את ההלוואה מתכננת הקבוצה להחליף בהלוואה לטווח ארוך בשלב מאוחר יותר בהתאם לביצועי הפרויקטים בפועל תוך הגדלת המינוף בפרויקט, ככל שמימון כאמור יהיה כדאי לקבוצה. הפרויקט מומן באמצעות המימון הבנקאי, הון עצמי ושותף המס, אשר הינו שותף שזכאי למרבית הטבות המס הגלומות בפרויקט, ולקדימות בקבלת חלוקות מהתזרים התפעולי של הפרויקט בגובה של 4% מגובה השקעתו, שהייתה כ-47 מיליון דולר ארה"ב עבור פרויקט Beacon 2 וכ-41 מיליון דולר ארה"ב עבור פרויקט Beacon 5. תנאים אלו יעמדו לתקופה של 7

³³ לפי לוח סילוקין ל-21 שנה.

שנים שתסתיים בתום שנת 2024 ולאחר תקופה זו יהיה זכאי שותף המס לכ-6% מהתזרים הפנוי מהפרויקט וחלק זה מהטבות המס בלבד.

12.4.10. פרויקט Saticoy - בחודש מאי 2021, התקשרה הקבוצה עם קרן ההשקעות Arevon Energy Inc. (לשעבר Capital Dynamics) (להלן: "**ארבון**") לרכישת פרויקט Saticoy. הפרויקט הינו מתקן לאגירת אנרגיה באמצעות סוללות בהספק של 100 מגה-וואט ו-400 מגה-וואט שעה הממוקם באזור מרכזי בקליפורניה, והינו בין המתקנים הגדולים והעצמאיים בארצות הברית לאגירת אנרגיה באמצעות סוללות. מכירת החשמל תהיה ל-Southern California Edison, כולל תשלומי זמינות, למשך 20 שנה. כמו כן, הפרויקט יהיה זכאי למכירת שירותי רשת וכן יוכל לבצע ארביטראז' במחירי החשמל בקליפורניה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו ביאור 21.ג.31. לדוחות הכספיים.

12.4.10.1. הסכם רכישת הזכויות בפרויקט - בחודש אפריל 2021, התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת המניות, לפיו אנרגיה ארה"ב תרכוש 49% מהזכויות בפרויקט תמורת כ-57 מיליון דולר ארה"ב. יתרת הזכויות בפרויקט נרכשו על ידי ארבון כאמור. ההסכם הושלם במהלך חודש מאי 2021. להבטחת התחייבויות הקבוצה על פי הסכם הרכישה, העמידה החברה ערבות.

12.4.10.2. הסכם בעלי המניות - הקבוצה (49%) וארבון (51%) התקשרו בהסכם בעלי מניות לפיו ארבון תהיה הגוף המנהל ולקבוצה המחזיקה בזכויות מיעוט תהיה זכות וטו בנושאים מהותיים.

12.4.10.3. הסכם ההקמה - קבלן ההקמה של הפרויקט וספק הסוללות הוא Tesla ("**טסלה**"). הדרך בה האנרגיה נאגרת בפרויקט היא דרך "מגה-פק", מודל ייחודי לטסלה קל להתקנה ויעיל לתפעול לטווח ארוך. הסכם רכישת הבטריות עומד על סך של כ-100 מיליון דולר ארה"ב, מתוך סך עלויות ההקמה של כ-162 מיליון דולר ארה"ב. הפרויקט קיבל אישור לתחילת הפעלה מסחרית מלאה בחודש יולי 2021 וקבלת תשלומי זמינות בהתאם. למועד הדוח, הפרויקט מחובר לרשת ההולכה בקליפורניה, והחל להפיק הכנסות ממכירת חשמל לרשת.

12.4.10.4. הסכם ה-PPA - החברה התקשרה עם Southern California Edison להסכם ארוך טווח לתשלום זמינות של 100 מגה-וואט, עבור כ-6 דולר ארה"ב לכל קילו וואט בכל חודש לעשרים שנה. לפרטים נוספים בקשר לתעריף ראו בטבלה לעיל. בנוסף, ניתן יהיה למכור חשמל ושירותי רשת בשוק (CAISO California Independent System Operator).

12.4.10.5. הסכם תפעול ותחזוקה (LTSA) - קבלן התפעול הוא "טסלה", אשר מעניק שירותי תפעול למשך כ-20 שנה במחיר קבוע, תוך מתן ערבויות ביצוע שכוללות התחייבות לשמירה על זמינות הפרויקט ברף של 100 מגה-וואט.

12.4.10.6. מימון וערבויות - מימון הפרויקט נעשה על ידי Hana Financial Investment Co, קרן השקעות קוריאנית, בהיקף חוב אשר יתרתו ליום 31 בדצמבר 2021 הינו של כ-117.8 מיליון דולר ארה"ב בהחזר לתקופה של כ-10 שנים, בריבית שנתית קבועה של 6.5%. הקבוצה בוחנת בימים אלו אפשרות למימון מחדש (Refinance) של הפרויקט בתנאים משופרים ולטווח ארוך, תוך הגדלת המינוף.

12.4.11. פרויקט Brazoria - בחודש מרץ 2021 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בפרויקט להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ-260 מגה-וואט (להלן בסעיף זה "**הפרויקט**"), במדינת טקסס, ארה"ב, בתמורה לעמלת פיתוח שתשולם למוכרים בשני מועדים, בסגירה הפיננסית ובסיום ההקמה. תשלום עמלת הפיתוח שתשולם כפופה להתאמות בגין פערים שונים בין הערכות למועד החתימה לבין התקיימותן בפועל, כגון: עלות ההקמה בפועל, גובה החוב, וכיו"ב. השלמת הקמת הפרויקט צפויה במהלך המחצית השנייה של שנת 2022. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו ביאור 20.ג.31. לדוחות הכספיים.

12.4.11.1. הסכם ההקמה - היקף עלויות ההקמה והפיתוח הצפויות בפרויקט הינו כ-250 מיליון דולר ארה"ב. להערכת

הקבוצה, עד למועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט, צפויה הקבוצה להשקיע בפרויקט כ-75 מיליון דולר ארה"ב, עבור מימון עלויות הפרויקט ועמלת פיתוח למוכרים, כאשר יתרת עלויות הפרויקט ימומנו באמצעות שותפי המס ומימון בנקאי.

12.4.11.2. **הסכם ה-PPA** - בהתאם להסכמי ה-PPA אשר נחתמו מול שתי חברות בעלות דירוג אשראי בינלאומי ברמת "השקעה", לתקופה של 12 ו-15 שנים ממועד תחילת ההפעלה המסחרית, תעריף מכירת החשמל הצפוי נע בין 25 ל-28 דולר ארה"ב למגה-וואט שעה, בתקופת ה-PPA. להערכת החברה, כ-80% מהיקף הייצור ימכרו תחת הסכמי ה-PPA והיתר ימכרו לרשת בהתאם למחיר העתידי בשוק ה-Spot.

12.4.11.3. **הסכם התפעול והתחזוקה** - החברה התקשרה עם קבלן חיצוני בהסכם O&M הכולל התחייבות הקבלן לפיקוח, ניהול ובקרה על כל התפעול והתחזוקה השוטפים של הפרויקט, בתמורה לתשלום קבוע. ההסכם הינו לתקופה של 15 שנה עם אפשרות ביטול מטעמי נוחות לזכיין, בתמורה לעמלת ביטול בהתאם לתנאי ההסכם. הקבלן יספק בנוסף שירותי ניהול לפרויקט, וכן יפעל בין השאר, לניהול חובות הדיווח והציות של הפרויקט.

12.4.11.4. **מימון וערבויות** - הסכמי מימון של הפרויקט נחתמו עם מספר גופים פיננסיים ועם שותף המס. היקף ההון העצמי מוערך בכ-75 מיליון דולר ארה"ב, ויתרת ההשקעה, תינתן על ידי מימון בנקאי ושותף המס. שותף המס, הינו שותף שזכאי למרבית הטבות המס הגלומות בפרויקט, ולכ-25% מתזרים הפרויקט עד להגעה לשיעור תשואה מוסכם מראש על השקעתו, בהתאם לתנאים שיקבעו בהסכם הסופי. להערכת הקבוצה, תנאים אלו יעמדו לתקופה מוערכת של כ-7 שנים (Flip) שלאחריה יהיה זכאי שותף המס לכ-5% מתזרים הפרויקט ומהטבות המס בלבד.

ההערכות המפורטות לעיל בדבר מועד השלמת הקמת הפרויקט, מועד ההפעלה, ההכנסות הצפויות מהפרויקט, היקף עלויות ההקמה והפיתוח, תעריפים, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על תכניות והערכות הקבוצה במועד דוח זה. התוצאות בפועל עלולות להתממש באופן שונה מההערכות, בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, לרבות בעיות תפעוליות, שינויים במשק בכלל ובמשק החשמל בארה"ב, שינוי תמריצי המס, המשך משבר הקורונה ומגבלות שהוטלו (ויוטלו) בעקבותיו והתקיימות אחד (או יותר) מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לדוח.

12.4.12. **פרויקט Satu Mare (רומניה)** - בחודש אפריל 2021 רכשה הקבוצה את מלוא הזכויות בפרויקט פוטו-וולטאי בהספק כולל של כ-67 מגה-וואט הממוקם בצפון-מערב רומניה, אשר נמצא בהליכי פיתוח מתקדמים. לפי הסכם רכישת הפרויקט, הבעלות בפרויקט תעבור לידי הקבוצה בהתאם לאבני דרך הקבועות בהסכם. נכון למועד הדוח, הקבוצה מחזיקה 20% בפרויקט, וצפויה להחזיק 25% מהפרויקט לאחר חתימה על הסכם החיבור לרשת, ותחזיק במלוא הזכויות (100%) בפרויקט במועד הסגירה הפיננסית, אשר להערכת החברה צפויה להתבצע ברבעון השני לשנת 2022. כמו כן, הסכם הרכישה כולל התחייבות מצד המוכר להתקשרות ב-PPA לתקופה של 10 שנים במחיר של 46 אירו למגה-וואט שעה.

יובהר כי חלק מהמידע בקשר עם הפרויקטים לעיל, המתייחס להסכמים ומועדי השלמתם, לרבות הסכמי מימון והסכמי הקמה, וכן ביחס לפרויקטים ומועדי הקמתם והשלמתם וההשקעות הנדרשות, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתייחס לאירועים או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. המידע מבוסס על הערכות ותחזיות נכון למועד זה, אשר יכולות גם שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת בשל עיכובים בלתי צפויים, מידע חדש שיתקבל, או שינויים שיחולו בהנחות הבסיס של הערכות והתחזיות ו/או כתוצאה ממכלול גורמים מסחריים, תפעוליים ולוגיסטיים אחרים.

12.4.13. **פרויקט "אגירה שאובה" -** למועד הדוח, הקבוצה מחזיקה ב-25.5% מהון המניות המונפק של חברת פי. אס. פי. השקעות בע"מ שהינה הזים ובעלת רישיון קבוע לייצור חשמל בפרויקט אגירה שאובה במעלה גלבו³⁴, שהינו תחנת כוח לייצור חשמל ואגירתו הפועלת בטכנולוגיית אגירה שאובה בהספק מותקן של 300 מגה-וואט. בחודש אפריל 2020 הוענק לפרויקט רישיון קבוע לייצור חשמל, שהינו בתוקף עד לחודש אפריל 2040. פרויקט אגירה שאובה פועל בטכנולוגיה של ייצור ואגירה של חשמל על ידי שימוש במשאבה חשמלית המחוברת לרשת החשמל לצורך שאיבת מים ממאגר מים תחתון למאגר מים עליון, והזרמת המים מהמאגר העליון למאגר התחתון, תוך ניצול הפרשי הגובה ביניהם, על מנת להפעיל טורבינה לייצור חשמל³⁵.

נכון למועד הדוח, מתקנו של הזים במעלה גלבו הינו היחיד מסוגו בישראל המצוי בהפעלה מסחרית. כמו כן, למיטב ידיעת הקבוצה, נמצאים בשלבי הקמה שני מתקנים נוספים בטכנולוגיה זו שבמצטבר מיצו את המכסה הכוללת של 800 מגה-וואט שהוקצתה למתקנים מסוג זה (בהתאם לאסדרה). על פי הנחיות התכנון שעל פיהן חויב הקבלן לבנות את הפרויקט, אורך החיים של הציוד העיקרי של הפרויקט הינו כ-40 שנים, ובהתאם הזים סבור כי הפרויקט יוכל להניב לזים הכנסות או הנאות כלכליות אחרות גם בתקופה שלאחר תום תקופת הרישיון הנוכחי, בכפוף להסדרת המשך הזכויות בקרקע מול בעלי הקרקע וביצוע התשלומים, אם וככל שיידרשו, לבעלי הקרקע ולרשויות המס.

12.4.13.1. **הסכם בעלי המניות ביזם -** בהתאם להסכם בעלי המניות ביזם מחודש ספטמבר 2016, כל החלטה באסיפה הכללית תצריך את ההסכמה של הקבוצה ושל בעל מניות מסוים נוסף ביזם וכל החלטה בדיקטוריון הזים תצריך הסכמה של דירקטור אחד לפחות שמונה על ידי הקבוצה ודירקטור אחד לפחות שמונה על ידי אותו בעל מניות מסוים נוסף. קבלת החלטות לגבי רשימה מצומצמת של נושאים המצריכים רוב מיוחד (כגון תיקון תקנון ההתאגדות של הזים, שינוי הזכויות הצמודות למניות הזים, עסקה עם צד קשור בסכום מהותי וכיו"ב) טעונה הסכמה של בעלי מניות המחזיקים ב-80% ממניות ביזם. כמו כן, קובע הסכם בעלי המניות מגבלות מסוימות בקשר עם העברת חלקם של בעלי המניות ביזם, כגון זכות סירוב ראשון בתנאים מסוימים הקבועים בהסכם.

לפרטים אודות הסכם המכר שנחתם בין אלקטרה לבין צד ג' (ג'נריישן קפיטל בע"מ; "ג'נריישן") למכירת מלוא החזקותיה של אלקטרה לג'נריישן והסכם שנחתם בין הקבוצה לבין ג'נריישן, ראו ביאור 14.ג.31 לדוחות הכספיים השנתיים.

12.4.13.2. **הסכם מקרקעין -** לזים זכויות באתר עליו מוקם הפרויקט מכוח הסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל בהתייחס לתת-הקרקע, הסכם חכירת משנה עם אגודה שיתופית חקלאית בהתייחס לשטח מאגר המים העליון עד לתום תקופת הרישיון והסכם חכירת משנה עם אגודה שיתופית חקלאית אחרת בהתייחס לשטח מאגר המים התחתון עד שנת 2063.

12.4.13.3. **הקמה -** ההקמה בוצעה על ידי שותפות קבלנית בה מחזיקה שיכון ובינוי סולל בונה (50%) ביחד עם חברות מקבוצת אלקטרה (50%) (להלן: "**הקבלן**"). הקבלן מחויב לתיקון פגמים במתקן במשך תקופת בדיק של שלוש שנים החל ממועד המסירה ותחילת ההפעלה המסחרית של הפרויקט. עובר לתיקון תנאי הרישיון המותנה והארכתו מעת לעת, נקבע מועד סיום שלב ההקמה החוזי לספטמבר 2018, ואולם בשל עיכובים

³⁴ ביתרת הזכויות מחזיקות, למועד הדוח, אלקטרה בע"מ (חברה ציבורית) ("**אלקטרה**") (25.5%) ו-וקרן השקעות זרה (Infrared) (49%) ("**אינפרה-רד**"). לפרטים אודות הסכם בעלי המניות וההחזקה ביזם ראו להלן.

³⁵ בהתאם להוראות מנהל המערכת, בשעות שבהן קיים עודף ייצור במערכת החשמל נשאבים המים מהמאגר התחתון לעליון ובשעות שבהן קיים ביקוש גבוה לחשמל מוזרמים המים למאגר תחתון ומפעילים טורבינות לייצור חשמל. בנוסף, מאפשר המתקן תועלות דינמיות לרשת החשמל שעיקרן תגובה מהירה לתקלות ו/או שינויים מהירים בביקוש או בהיצע. תועלות דינמיות אלו מביאות לחיסכון בצריכת משאבים יקרים לייצור חשמל ו/או לשמירה על עתודה סובבת.

בעבודות ההקמה, העבודות הסתיימו באפריל 2020 (למעט מספר נושאים לגביהם הוסכם בין היום והקבלן כי יושלמו ויתוקנו לאחר מסירת הפרויקט) ועל פי הסכם ההקמה, הקבלן אחראי לתשלום פיצויים מוסכמים עקב עיכובים, אלא אם וככל שעיכובים אלה נגרמו מסיבות אשר, על פי הוראות הסכם ההקמה, אינן באחריות הקבלן.

לפרטים אודות תקלה שבמהלכה נשרף אחד השנאים הראשיים באופן שגרם למק ברכוש וגם לדחייה בהשלמת הפרויקט וכן לפרטים אודות תקלה של ניתוק חלק ממערכת האיטום שהותקנה בפיר האופקי, שלהערכת היום גרמה נזקים לחלקים נוספים של המתקן והטיפול בתקלות אלה (לרבות היבטים ביטוחיים) ראו ביאור 18.א. (5) לדוח.

12.4.13.4. תפעול - אחזקתו והפעלתו של הפרויקט מבוצעים על ידי קבלן תפעול שהינו צד ג'. על פי הסכם התפעול, קבלן התפעול אחראי לכל היבטי התפעול והתחזוקה של הפרויקט ולהתנהלות השוטפת מול מנהל המערכת. בכלל זה, קבלן התפעול אחראי לעמידה בשיעור זמינות מינימאלי של תחנת הכוח, אשר מחושב על בסיס שנתי, ולעמידה בפרמטרים תפעוליים שהוגדרו בהסכם. בהסכם התפעול נקבע כי קבלן התפעול ישלם ליום פיצויים מוסכמים במקרה של העדר עמידה בדרישות אלה. החל מיום השנה השלישי של מועד ההפעלה המסחרית, רשאי היום לבטל את הסכם התפעול, במתן הודעה מוקדמת של ששה חודשים לקבלן התפעול, וכנגד תשלום פיצוי בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם התפעול.

12.4.13.5. מימון וערבויות - ראו סעיף 12.3.5 לדוח. לצורך מימון הפרויקט התקשר היום עם מספר גופים מוסדיים ובנקאיים (להלן בסעיף זה: "המלווים"), אשר התחייבו להעמיד אשראי לפרויקט. התחייבויות היום על פי הסכם המימון מובטחות בשעבוד קבוע של כל המניות ביזם וכל יתר זכויות בעלי המניות ביזם וכל הנכסים והזכויות של היום בקשר עם פרויקט, לטובת המלווים. בעלי המניות אינם ערבים לחוב של היום, אלא סיפקו התחייבויות להזרמת הון לצורך מימון תשלומים ספציפיים של היום, כגון סכומי השתתפות עצמית של היום במקרה של כוח עליון.

על פי הסכם המימון, לאחר חלוף שנתיים מתחילת ההפעלה המסחרית, עומדת ליום הזכות ליטול הלוואה נוספת על פי מסגרות האשראי למטרת הגדלת המינוף של הפרויקט וחלוקה לבעלים, בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו להגדלת המינוף בהסכם המימון, ובכללם היקף קנסות שלא יעלה על רף מסוים שנקבע בהסכם ועמידה ביחסי כיסוי שנקבעו לעניין זה בהסכם. למועד הדוח בוצעו מלוא המשיכות בפרויקט והחל פירעון תשלומי הקרן והריבית בהתאם לקבוע בהסכמי המימון. מועד הפירעון הסופי של הלוואות שהועמדו מכוח מסגרות החוב הבכיר חל כשנה לפני תום תקופת רישיון ייצור החשמל. לעניין חלקות דיבידנדים במסגרת הסכמי המימון נקבעו מגבלות שונות על חלוקת דיבידנד על ידי היום ובכלל זה עמידה ביחסי הכיסוי הקבועים בהסכמי המימון. לפרטים נוספים ראו ביאור 18.א. (5) לדוחות הכספיים.

12.5. לקוחות

למועד הדוח, הלקוח העיקרי של הקבוצה בתחום פעילות זה הינו מנהל המערכת (לרבות בהתאם להסכמי PPA ובהתאם לאסדרות החלות על המתקנים). בנוסף, הקבוצה מוכרת חשמל המיוצר בפרויקט Beacon במסגרת הסכם מכירת חשמל (PPA) ל-Los Angeles Department of Water & Power.

12.5.1. פעילות במקטע האספקה - אספקת חשמל ללקוחות פרטיים

ביום 5 באוגוסט 2020 וביום 22 בפברואר 2021, פרסמה רשות החשמל החלטות בנושא פיילוט לפתיחת מקטע האספקה במשק החשמל, למספקים קיימים ומספקים חדשים אשר אין ברשותם אמצעי ייצור לאספקה לצרכנים

ביתיים, מסחריים ותעשייתיים, בהיקף של כ-400 מגה-וולט אמפר³⁶. בסופו של התהליך, מכוונת הרשות ליצירת שוק בו מרבית האנרגיה הנצרכת תירכש ממנהל המערכת על ידי מספקים, במחירי שוק.

בחודש יולי 2021 קיבלה הקבוצה רישיון לאספקת חשמל מכח החלטות הרשות הנ"ל, אשר מכוחו החלה הקבוצה להתקשר עם לקוחות בהסכמי אספקת חשמל. למועד הדוח, לחברה מספר הסכמי התקשרות עם לקוחות המהווים יחדיו כ-12% מסך המכסה אשר הוגדרה על ידי הרשות לטובת שלב הפיילוט הנ"ל. ביום 18 בינואר 2022, פרסמה רשות החשמל החלטה שעיקרה הגדלת המכסה המשתתפת בפיילוט ב-1,000 מגה-וולט-אמפר נוספים, בשתי פעימות, במהלך שנת 2022³⁷, ולמועד הדוח, בעקבות ההחלטה האמורה, הקבוצה פועלת להתקשרות עם מספר לקוחות נוספים.

להערכת הקבוצה, כניסת שחקנים חדשים למקטע האספקה תסייע לבסס את מעמדו של מחיר ה-SMP³⁸ כמדד המרכזי לעלות האנרגיה במשק וכתוצאה מכך, תאפשר שילוב שירותים נלווים נוספים כמו אגירה מערכתית, שירותי גיבוי ואיזון ועוד. בנוסף, להערכת הקבוצה, פתיחת מקטע האספקה לתחרות, עשויה להשפיע על הביקוש למערכות "מאחורי המונה" ולתרום לפיתוח תחום הייצור המבוזר.

הערכות הקבוצה בדבר צפי להגדת היקף הפעילות של יצרנים פרטיים, השפעתם של שינויים במתודולוגיית ה-SMP, פתיחת שוק מקטע האספקה לתחרות, הרגולציה שתחול בהקשר לכך והשפעתם של גורמים אלה על סביבת הפעילות של הקבוצה ועל הקבוצה, לרבות אופן ומידת השפעתם, וכן בדבר פעילות הקבוצה בהקשרים אלה לרבות התקשרותה עם לקוחות נוספים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התלוי, בין השאר, בגורמים שאינם בשליטת הקבוצה ואין כל ודאות בהתממשותם באופן שמעריכה הקבוצה או בכלל.

12.6. תחרות

מדיניותה המוצהרת של ממשלת ישראל, הינה עידוד התחרות במשק החשמל תוך הגדלת כושר ייצור החשמל על ידי יצרני חשמל פרטיים. בהתאם לכך ממשלת ישראל, משרד האנרגיה, ורשות החשמל נוקטים בצעדים שונים, וביניהם שינויי חקיקה, התקנת תקנות וקבלת החלטות, שמטרתם לעודד כניסת יצרני חשמל פרטיים למשק החשמל ובכך להגביר את התחרות במקטע הייצור. לנוכח המכסות הנרחבות אשר משוחררות לשוק על ידי רשות החשמל באמצעות הליכים תחרותיים ולנוכח תעריפי החשמל הנמוכים, התחרות באה לידי ביטוי ביכולת לאתר קרקעות מתאימות ולקדם תכניות לשינוי ייעוד במהירות ובמקצועיות וכן ביכולת להפחית את עלויות הייצור, המימון, ההקמה והתפעול, אשר יאפשרו הקמת מתקנים תחרותיים ויעילים במסגרת תעריפי החשמל העדכניים. בנוסף, התחרות באה לידי ביטוי גם ביכולת להתקשר עם קבלני הקמה מקצועיים, ביכולת לקדם ביעילות קבלת היתרי בניה ואישורים סטטוטוריים נוספים בקשר עם הקמת המתקנים, ביכולת לגבש הצעה תחרותית לרכישת תחנות כוח הנמכרות על ידי חברת החשמל ולגבי תחנות מבוססות גז טבעי גם על המחיר המוצע מידי יום בגין חשמל המתוכנן להיות מוזרם למערכת.

בפעילות ייצור המתקנים הפוטו-וולטאיים במתח גבוה ובמתח עליון פועלים שחקנים רבים ורמת התחרותיות על מכסות ייצור חשמל גבוהה, בין היתר, לאור הפשטות היחסית של ביצוע פרויקטים בתחום זה. בין החברות הגדולות הפועלות בתחום בישראל ניתן למצוא את EDF, אנלייט, אנרג'יקס, קבוצת דוראל, משק אנרגיה נופר ועוד. להערכת החברה, חוסנה הפיננסי של הקבוצה ונגישותה לגיוסי הון בשוק הבנקאי, היכולות המוכחות בתחום הייצור והביצוע והמוניטין הטוב שלה, מקנים לה יתרונות בתחום.

³⁶ ראו רשות החשמל החלטה משיבה 58604 מיום 5 באוגוסט 2020. עקרונות לפתיחת מקטע האספקה במשק החשמל למספקים חדשים ולאספקה לצרכנים ביתיים, באופן הדרגתי: <https://www.gov.il/he/departments/policies/58604> וגם <https://www.gov.il/he/departments/policies/60105>.

³⁷ ראו: <https://www.gov.il/he/departments/policies/62207>
³⁸ המחיר השולי החצי שעת המחושב על ידי מנהל המערכת, כמפורט באמת מידה 93 "תכנית ההעמסה הכללית ופרסום מחיר שולי חצי שעת" ("מחיר ה-SMP" או "SMP").

בשים לב להספק המותקן של פרויקטים פוטו-וולטאים קרקעיים בכלל, וההספק המותקן בבעלות חברות הקבוצה בפרט, להערכת הקבוצה נכון לסוף שנת 2020, חלקה של הקבוצה בשוק הפרויקטים הפוטו-וולטאים הקרקעיים בהפעלה מסחרית בישראל הינו כ-23.1%³⁹.

בפעילות ייצור חשמל קונבנציונאלי התחרות מתבטאת הן בפעילות יזום והקמה או רכישה של תחנות כוח קיימות, כגון במסגרת התמודדות במכרזי חח"י במסגרת הרפורמה במשק החשמל והן בפעילות ההפעלה המסחרית של תחנות כוח קיימות.

נוסף על התחרות בהקמת כושר ייצור חדש ורכישת כושר ייצור קיים מידי חח"י כאמור, רשות החשמל שמה דגש גם על קידום התחרות בין היצרנים הפרטיים, לרבות מגמה לעודד גורמים נוספים להיכנס למשק החשמל. לשם כך מטמיעה הרשות מנגנונים תחרותיים גם באופן ההעמסה של התחנות הפעילות, כגון מעבר למודל העמסה מרכזית ותמחור בהתאם למחיר ה-SMP, לפיו כאמור מידי יום עורך מנהל המערכת מעין מכרז, במסגרתו הוא אוסף הצעות מחיר מכלל היצרנים ומחליט על אופן ההעמסה האופטימאלי כך שעלות ההפעלה המשקית תמוזער. בהתאם לכך, ככל שכמות היצרנים הפרטיים תגדל, צפוי כי התחרות על סדר ההעמסה תגבר.

למיטב ידיעת הקבוצה, למועד הדוח, קיימים שחקנים רבים בפעילות ייצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונאלית, כאשר המתחרים העיקריים של הקבוצה בפעילות זו הינם חח"י וכן יצרני חשמל פרטיים, כגון קבוצת OPC, קבוצת אדלטיק, דליה אנרגיה, רפק אנרגיה ועוד. להערכת החברה, ההחזקה בתחנות כוח אשר אחת מהן הינה התחנה הפרטית הגדולה בישראל, בעלות בחברת תחזוקה הידע והניסיון של החברה, כמו גם, יכולת גיוס מימון, מקנים לה יתרונות בתחום.

למועד הדוח, ההספק המותקן של תחנת הכוח רמת חובב כפי שמופיע בכלל הרישיונות של רמת חובב הינו 1,194 מגה-וואט; ההספק המותקן של תחנת הכח אתגל, כפי שמופיע ברישיון הייצור של אתגל הינו 186 מגה-וואט; ההספק המותקן של תחנת הכוח חגית מזרח, כפי שמופיע בהחלטת רשות החשמל על אסדרת פעילות הייצור באתר חגית מזרח הינו 660 מגה-וואט. סך ההספק המותקן המשקי בגז טבעי הצפוי בשנת 2024 מוערך על ידי רשות החשמל ב-16,700 מגה-וואט, הלוקח בחשבון את המתקנים הקיימים ואת המתקנים שצפויים לקום בשנים הקרובות (לרבות יחידות פחמיות שעתידיות להיות מוסבות לגז טבעי). לפי פרסום הרשות, על בסיס המספר הנ"ל יחושב חלקם היחסי של היצרנים בשוק לצרכי הבחינה לפי תקנות משק החשמל (קידום התחרות במקטע הייצור) (הוראת שעה), התשפ"ב - 2021. בהתאם לכך, הקבוצה מעריכה כי למועד הדוח, חלקה בשוק ייצור החשמל הקונבנציונאלי בישראל עומד על כ-12%.

12.7 עונתיות

היקף ייצור החשמל באמצעות אנרגיה סולארית הינו פונקציה של כמות קרינת השמש אשר גדולה יותר במהלך חודשי הקיץ. לפיכך, כמות החשמל המיוצרת, ובהתאם היקף ההכנסות ממכירת החשמל, גבוהים יותר במהלך חודשי הקיץ. לפיכך, כמות החשמל המיוצרת, ובהתאם היקף ההכנסות ממכירת החשמל, גבוהים יותר במהלך חודשי הקיץ. ייצור החשמל בתחנות כוח מבוססות טורבינות גז מושפע מתנאי הסביבה. ככלל, ההספק הזמין של היחידות עולה בעונת החורף ופוחת בתקופת הקיץ. יתרה מכך, הסביבה התעריפית של תחנות כח הפועלות על בסיס מודל SMP (כדוגמת תחנת הכוח ברמת חובב ותחנת הכוח חגית מזרח), מושפעת מעונתיות. בתקופות בהן הביקוש המשקי גבוה במיוחד, תעריפי ה-SMP עבור האנרגיה המיוצרת עולים וכך גם שעות העבודה של היחידות. מנגד, בתקופות בהן הביקוש המשקי נמוך, התעריפים יורדים וכך גם שעות העבודה של היחידות. כפועל יוצא, תזרים ההכנסות ממכירת האנרגיה בתחנות אלו, מתאפיין בעונתיות כך שבועונות הקיץ והחורף התזרים צפוי להיות גבוה בהשוואה לעונות המעבר.

³⁹ השיעור מבוסס על היקף ההספק המותקן המוחזק על-ידי הקבוצה נכון לסוף שנת 2020, ביחס לבסיס הנתונים להערכה בדוח מצב משק החשמל לשנת 2020, כפי שפורסם על ידי רשות החשמל.

להלן נתונים אודות התפלגות הכנסות החברה (במאוחד) בתחום הפעילות (באלפי ש"ח) על פי רבעונים, בשנים 2020 ו-2021:

(1)2020		(1)2021		
באחוזים	באלפי ש"ח	באחוזים	באלפי ש"ח	
17.2%	9,555	18.5%	12,468	רבעון ראשון
32.2%	17,879	28.6%	19,285	רבעון שני
30.8%	17,128	24.9%	16,751	רבעון שלישי
19.8%	10,996	28.0%	18,828	רבעון רביעי
100%	55,558	100%	67,332	סה"כ

(1) הכנסות מייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית בלבד ביחס להכנסות (במאוחד) מתחום הפעילות. יצוין כי למועד טרם קיים מחזור הכנסות מייצור חשמל בתחנות כוח מבוססות טורבינות גז (קונבנציונליות).

להערכת החברה למועד הדוח, תחנת הכוח אתגל אינה עתידה להיות מושפעת באופן מהותי מעונתיות, שכן ההתקשרות בהסכם ה-PPA עם מנהל המערכת לאורך כל תקופת רישיון הייצור, מבוססת על החזר עלויות ההשקעה מתעריף הזמינות הקבועה, וזאת בנוסף לתשלומים בגין החזר עלויות נורמטיביות כאשר מנהל המערכת ידרוש שתחנת הכוח תפעל. יחד עם זאת, נדרש להקפיד על תיאום התחזוקה המונעת והכבדה עם מנהל המערכת, כך שתהיה בעונות שפל, כך שתישמר זמינות בתקופות הביקוש. **הערכות החברה ביחס למידת ההשפעה של תחנת אתגל מעונתיות היא מידע צופה פני עתיד המתבסס על המידע והתחזיות של החברה במועד הדוח והוא עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי.**

12.8. רכוש קבוע

לפרטים אודות הרכוש הקבוע הנכלל בתחום האנרגיה ראו בסעיף 15 לדוח. סך הרכוש הקבוע המשמש את תחום זה ליום 31.12.2021 הינו כ-961 מיליוני ש"ח בהשוואה לכ-355 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2020. עוד יצוין כי לקבוצה קיימים פרויקטי PV נוספים, אשר בהתאם לכללי החשבונאות אינם נכללים במסגרת הרכוש הקבוע אלא מסווגים כנכס פיננסי.

12.9. חומרי גלם וציוד

הציוד העיקרי המשמש את תאגידי הפרויקט לצורך הקמת המערכות הסולאריות לשם התקנת המערכות וחיבורן לרשת החשמל כולל פאנלים סולאריים, תשתית התקנה של הפאנלים, קונסטרוקציה, ממירים, שנאים, כבלים, מחברים, ארונות חשמל, מוני ייצור וציוד עזר נוסף. ככלל, תאגידי הפרויקט אינם נוהגים להחזיק מלאי ציוד וחומרים עבור פרויקטים חדשים, ורכישת הציוד מהספקים מבוצעת לצורך פרויקטים, בהתאם לחומרים ולכמויות הנדרשות לכל פרויקט.

במהלך שנת 2021, בין השאר כתוצאה מהשפעת מגפת הקורונה בעולם, נרשמות עליות מחירים של הסחורות, ההובלה הבין-לאומית וחומרי הגלם המשמשים לייצור הציודים השונים הנדרשים לתחום הפעילות. בנוסף, עלויות ההובלה הימית של הציוד הנדרש האמירו, בין היתר לאור סגירת נמלים, צמצום ושינוי נתיבי הובלה. לפרטים נוספים בקשר עם השפעות משבר הקורונה ושינויים בעלויות שרשרת האספקה ראו סעיף 6 לדוח וכן ביאור ד.1 לדוחות הכספיים.

גז טבעי משמש כמקור האנרגיה העיקרי לייצור החשמל בפעילות ייצור החשמל הקונבנציונאלי של הקבוצה. למועד הדוח קבוצת לווייתן הינה ספק הגז היחיד של רמת חובב, נוכח האמור, למועד הדוח לקבוצה תלות בלווייתן בתחום גז טבעי, וזאת עד תחילת הפעלת מאגר כריש תנין. יצוין כי, לאחר הפעלת מאגר כריש תנין צפויה להיות קיימת תלות במאגר כריש תנין. הקבוצה התקשרה בהסכם להספקת גז מזדמנת מול שותפות תמר, בין היתר, לצורך שמירה על רציפות בהספקת הגז גם במקרה של תחזוקה או תקלה בלווייתן. בנוסף, נוכח היותה של נתג"ז הגורם היחיד המוליך

את הגז הטבעי עבור רמת חובב, לחברה תלות בנתג"ז בקשר עם הפעלת תחנת הכוח רמת חובב (לפרטים ראו סעיף 12.4.3.12 לעיל).

12.10 ספקים וקבלני משנה

הקבוצה מתקשרת עם קבלני הקמה וקבלני תפעול. בדרך כלל ההתקשרות עם קבלני ההקמה היא במתכונת של "גב אל גב", כלומר הזכויות והחובות של קבלן ההקמה כלפי בעלת הרישיון/הזכיון הן בהתאמה לזכויות והחובות של כלפי המזמין, לרבות במקרה של איחור במסירת המתקן. קבלן ההקמה מעמיד ערבויות בנקאיות לקיום התחייבויותיו, בדרך של "גב אל גב", באופן שכל הזכויות והחובות של קבלן התפעול כלפי בעל הרישיון/הזכיון תהיינה בהתאמה לזכויות והחובות של בעל הרישיון/הזכיון כלפי המזמין, לרבות ביחס לפיצוי בגין נזקים. יצוין, כי לרוב קיימת הגבלת אחריות של קבלן התפעול של עד 100% מהתמורה השנתית למפעיל. קבלן התפעול נדרש להעמיד ערבויות בנקאיות לקיום התחייבויותיו, כמקובל בהסכמים מסוג זה. יצוין, כי במיעוט המקרים מקבל על עצמו קבלן התפעול אחריות לביצועי המתקן. לפרטים אודות התקשרות הקבוצה בהסכמים עם ספקים וקבלני משנה בקשר עם הפרויקטים בתחום, ראו בסעיף 12.4 לדוח לעיל.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, לשותפות רמת חובב תלות לרמת חובב קיימת תלות בקבלני התחזוקה הכבדה Ethos ו-Siemens, המספקים בין היתר, שירותי תחזוקה כבדה לתחנה. ב-GE קבלן התחזוקה ארוכת הטווח לטורבינה (LTSA), עימו נחתם הסכם לתקופה של 20 שנה. כמו כן, למיטב הערכת החברה, בפרויקט אתגל לקבוצה קיימת תלות ב-GE בהתקשרות להספקת הטורבינה ובהתאם לתחזוקה ארוכת טווח (LTSA) ואספקת חלקי חילוף שלהן בנוסף, קיימת תלות בסולל בונה לעניין הסכם ההקמה. בנוסף, להערכת החברה, לאתגל צפויה להיות קיימת תלות בגז דרום היות והיא ספק החלוקה היחידי באזור אשדוד, עם תחילת הפעלת התחנה. לפרטים נוספים אודות ספקים בפרויקט אתגל, ראו סעיף 12.4.7 לעיל.

להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה עיקריים, לשנים 2019, 2020 ו-2021:

ספק / קבלן משנה	האם צד קשור [כן/לא]	התפלגות סך (באלפי ש"ח) ושיעור (%) הרכישות מספקים/קבלני משנה עיקריים מתוך כלל הרכישות מספקים/קבלני משנה בתחום הפעילות						מיוחדת / בספק / קבלן המשנה [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
		לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021		לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020		לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019			
קבלן א'	כן	22,591	11%	9,793	7%	252,504	77%	לא	הקמת פרויקט צאלי
קבלן ב'	לא	38,651	19%	31,975	23%	-	-	לא	הקמת פרויקטים מתח גבוה הליך 3
קבלן ג'	לא	-	-	-	-	12,152	4%	לא	הקמת פרויקטים מתח גבוה הליך 1

(*) הקבלנים מעמידים בטחונות לשלב ביצוע עבודות הבניה, בדרך כלל ערבות בנקאית ועכבונות בהיקף של עד 5% (ולשלב הבדק והאחריות ולעיתים אף לתקופה שלאחר מכן, בשעורים נמוכים יותר) מתמורת החוזה עם הקבלן. בנוסף, מבטחת הקבוצה את עצמה בפוליסות ביטוח מתאימות ומחייבת את הקבלן בעלותן.

12.11 הון חוזר ואשראי ספקים ולקוחות

12.11.1 נכון ליום 31.12.2021, לפעילות האנרגיה המתחדשת הון חוזר שלילי של כ-1,223 מיליוני ש"ח (בהשוואה להון חוזר שלילי בסך של כ-495 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020). הרכב ההון החוזר של הפעילות מורכב בעיקר ממזומנים, לקוחות, חייבים, מלאי, אשראי בנקאי, ספקים וכן הלוואות שנתקבלו מחברות הקבוצה. חייבים בגין הסדרי זיכיון, מלאי, אשראי בנקאי, ספקים, זכאים ויתרות זכות, התחייבויות פיננסיות מכשירים נגזרים וכן הטבות לעובדים.

2021			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
221,250	-	221,250	נכסים שוטפים
(1,443,849)	-	(1,443,849)	התחייבויות שוטפות
(1,222,599)	-	(1,222,599)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
2020			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
178,185	-	178,185	נכסים שוטפים
(673,058)	-	(673,058)	התחייבויות שוטפות
(494,873)	-	(494,873)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

12.11.2. תנאי התשלום בתחום הפעילות לספקים ולקבלני המשנה הינם בדרך כלל "שטף + 30 יום" והיקף האשראי מספקים הסתכם נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בכ-17 מיליון ש"ח. כמו כן, תנאי התשלום מול מנהל המערכת הינם כ-30 יום ממועד הוצאת חשבונית על ידי החברה לחברת החשמל אשר נשלחת בדרך כלל באמצע החודש בגין החודש הקודם. היקף האשראי למנהל המערכת הסתכם נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בכ-11 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ-10 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020).

12.12. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליך משפטי המתנהל בקשר עם השקעה בגילץ ספרד S.L. - ראו באור 24.ג.31 לדוחות הכספיים. כמו כן, לפרטים אודות הגשת תביעה כספית כנגד מבטחים בפרויקט אשלים, ראו באור 18.א(8) לדוחות הכספיים. לפרטים בקשר עם תובענה ובקשה לאשרה כייצוגית אשר הוגשה כנגד החברה ושיכון ובינוי אנרגיה, וכן כנגד 15 משיבות נוספות, לבית המשפט המחוזי בירושלים, שעניינה, לטענת המבקש, הפרת החוק לטיפול סביבתי בציד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012 וחוקים סביבתיים נוספים ראו סעיף 20.4.2 לדוח וכן ביאור 31.א(9) לדוחות הכספיים.

12.13. מגבלות ופיקוח

המסגרת הרגולטורית עליה מושתתת פעילות הקבוצה בישראל הינה החקיקה הרלוונטית למשק החשמל, באמצעות חוק משק החשמל, התקנות והכללים שהוצאו מתוכו וכן החלטות רשות החשמל, לרבות ספר אמות המידה של רשות החשמל, והחלטות ממשלת ישראל ומשרד האנרגיה והמים. בנוסף, הפעילות בתחומי הפעילות של הקבוצה כפופה להחלטות, נהלים, תקנים ואישורים מטעם גופים רגולטוריים ומוסדות שונים כגון רשויות מקומיות, רשות החשמל, מנהל המערכת, רשות התחרות, רשות ניירות ערך, מנהל המערכת, גופי תכנון ובניה ורשויות ממשלתיות שונות (כגון משרד החקלאות, משרד הביטחון, רמ"י וכיו"ב). לפרטים אודות שוק החשמל בישראל כולל הגופים העיקריים במשק החשמל בישראל ראו בסעיף 12.1.1 לדוח לעיל. לפרטים אודות פעילות הרשויות בישראל להגדלת כמויות החשמל המיוצר מאנרגיה מתחדשת בהתאם ליעדי הממשלה בנושא, ובקשר עם הרפורמה במשק החשמל ראו סעיף 12.1.1 לדוח לעיל. לפרטים אודות שוק החשמל בארה"ב לרבות רגולציה בשוק החשמל בארה"ב ראו סעיף 12.1.1 לעיל. בנוסף, ראו להלן סקירה תמציתית של הרגולציה הנוספת הקיימת בתחום הפעילות, למועד הדוח:

12.13.1. חוק משק החשמל

חוק משק החשמל "מסדיר את הפעילות במשק החשמל לטובת הציבור, תוך הבטחת אמינות, זמינות, איכות,

יעילות והתייעלות אנרגטית, והכל תוך יצירת תנאים לתחרות ומזעור עלויות" (ראו סעיף 1 לחוק). על פי חוק משק החשמל, לא תיעשה פעילות מהפעילויות הקבועות בחוק משק החשמל אלא על פי רישיון לפי חוק משק החשמל, ופעילותו של בעל רישיון תהא בהתאם לתנאי רישיונו. בנוסף החוק מסדיר את הקמת רשות החשמל, הרכבה, סדרי עבודתה וסמכויותיה, לרבות ביחס למתן רישיונות לייצור חשמל⁴⁰. עוד, מגדיר חוק משק החשמל בעל רישיון לניהול מערכת, רישיון הולכה או רישיון חלוקה כ"ספק שירות חיוני" וקובע את החובות המוטלות עליו⁴¹.

12.13.2. תקנות הרישיונות

תקנות אלה מסדירות את נושא הרישוי לצורך פעילות במשק החשמל בישראל. התקנות כוללות, בין היתר, הוראות בדבר הפרטים השונים שיש לכלול בבקשה לרישיון, התנאים למתן רישיון ודרכי בחירה בין מבקשי רישיון, הכללים להפעלתו, הפיקוח על פעילות בעל רישיון וחובות הדיווח של בעל הרישיון. התקנות קובעות, בין היתר, תנאים למתן רישיון לייצור וביניהם הוכחת יכולת כספית, שיעור הון עצמי מינימלי, קיום זכויות במקרקעין עליהם מוקמת יחידת הייצור, תקינות הציוד המיועד לפעילות לפי הרישיון, התחייבות להתחיל בפעילות במועד שהורתה רשות החשמל וכן הצגת תכנית אסטרטגית כלכלית לניהול סיכונים.

12.13.3. כללי משק החשמל (עסקאות עם ספק שירות חיוני), התש"ס-2000

כללים אלה מסדירים את ההתקשרות של יצרני חשמל פרטיים בעסקאות עם ספק שירות חיוני (למועד הדוח: חח"י ומנהל המערכת), וכוללים, בין היתר, הוראות לגבי השיטות לעריכת עסקה כאמור, התמורה שישלם ספק שירות חיוני בעבור רכישת החשמל, תקופת העסקה והשתחררות מוקדמת ממנה. כללים אלה קובעים, בין היתר, כי עסקה של יצרן פרטי עם ספק שירות חיוני תיערך לפי אחת משתי שיטות: (א) מכירת יכולת זמינה ואנרגיה - לפיה מעמיד היצרן הפרטי יכולת זמינה לרשות ספק השירות החיוני, ומוכר לו אנרגיה על פי דרישה; (ב) מכירת אנרגיה - לפיה היצרן הפרטי מוכר לספק השירות החיוני אנרגיה בהתאם לתוכנית שנתית, המצורפת לחוזה שנחתם בין הצדדים.

12.13.4. אמות המידה⁴²

אמות המידה נקבעות על ידי רשות החשמל ובאות להסדיר, בין היתר, את יחסי הגומלין בין ספק שירות חיוני (למועד הדוח, חח"י ומנהל המערכת) לבין לקוחותיו, בין היתר באופן של פירוט החובות והזכויות של הצדדים, וכן את ההוראות והכללים בקשר לאספקת חשמל ומכירתו. אמות המידה מסדירות את הרמה, הטיב ואיכות השירות שנותן בעל רישיון ספק שירות חיוני; את אפשרות היצרנים הפרטיים למכור אנרגיה למנהל המערכת ולצרכנים, את אופן פעילותם של יצרנים פרטיים במשק החשמל בישראל ואת התעריף שתגבה חח"י בגין הולכת החשמל; את אופן ביצוע סקרי חיבור לרשת על ידי חח"י ושמירת מקום ברשת לזים; וכן לוחות זמנים נורמטיביים בהם נדרשת חח"י (או בעל רישיון חלוקה אחר) לחבר או לשלב (שילוב הוא חיבור מיתקן למקום צרכנות קיים) מיתקן ייצור לרשת החלוקה. אמות המידה מתעדכנות מעת לעת ומפורסמות ברשומות כתנאי לכניסתן לתוקף.

12.13.5. תקנות יצרן חשמל פרטי קונבנציונלי ("תקנות היח"פ")

תקנות היח"פ נועדו לאסדר ולעודד את הקמתם והפעלתם של מתקני ייצור חשמל פרטיים בהתאם לעקרונות ומזעור עלויות הייצור במשק ועידוד מכירת חשמל של יצרנים פרטיים לצרכנים⁴³. תקנות אלה מסדירות את

⁴⁰ לפרטים נוספים אודות רשות החשמל ראו סעיף 12.1.1 לדוח.

⁴¹ לפרטים אודות הרפורמה במשק החשמל במסגרתה הועברו סמכויות חח"י כמנהל מערכת לחברת ניהול המערכת (נגה), ראו סעיף 12.1.1 לדוח.

⁴² מקור: <https://www.gov.il/he/Departments/General/amtomidabook>

⁴³ סעיף 2 לתקנות היח"פ.

הקמתם ופעילותם של מתקני חשמל שאינם פועלים בטכנולוגית קוגנרציה או באמצעות מקור אנרגיה מתחדשת. התקנות מסדירות, בין היתר, את מנגנון עריכת העסקאות של יצרן פרטי קונבנציונלי עם מנהל המערכת, וקובעות שתי שיטות עיקריות לעריכת עסקאות כאמור (שיטת מכירת אנרגיה ושיטת מכירת יכולת זמינות ואנרגיה). בנוסף, התקנות מסדירות בין היתר את העקרונות לביצוע עסקה בילטרלית בין יצרן פרטי קונבנציונלי לבין צרכני חשמל שונים במשק, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים בתקנות ולהסדרות רשות החשמל.

12.13.6. דיני תחרות (הגבלים עסקיים וריכוזיות)

על חלקים מסוימים של הפעילות בתחום קיימים פיקוח ומגבלות על פי דיני התחרות. לדוגמא, עשויות להיות בחלק מהמקרים מגבלות מסוימות על פעילות משותפת עם מתחרים או עם שותפים שאינם מתחרים. בנוסף, חלים על הקבוצה כללי ריכוזיות בענף משק החשמל ורגולציה של רשות התחרות.

12.13.7. חקיקה בנוגע למקרקעין

כאמור לעיל, לצורך פעילותה, הקבוצה נדרשת להסדיר את זכויותיה במקרקעין עליהם היא מתכננת להקים את המערכות השונות. בהתאם, תחום הפעילות מושפע גם מדיני המקרקעין החלים במקום הקמת המערכות, לרבות חוק מקרקעי ישראל, חוק רשות מקרקעי ישראל וכיוצ"ב.

למיטב ידיעת החברה, כאשר מדובר בקרקעות בבעלות המדינה, בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל, חוכר או ישוב חקלאי המחזיק במקרקעין מכוח חוזה חכירה אינו רשאי להשכיר בהשכרת משנה מקרקעין נשוא הסכם החכירה לצורך הקמת מערכת פוטו-וולטאיות, וכי נדרש כי ייחתם הסכם פיתוח וחכירה עם תאגיד בו החוכר או הישוב החקלאי מחזיק במישרין או בשרשרת לפחות 26% מהזכויות בתאגיד (זכויות בהון, זכות למינוי דירקטור וזכות ליהנות מרווחי התאגיד).

פיתוח והקמת פרויקטים על-ידי הקבוצה, מבוצע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**"), בפרט בכל הנוגע לרישוי בניה, בקשה להיתר, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים. כמו כן, פעילות הקמת המערכות הקרקעיות, כפופה לתהליכים מורכבים של אישור תוכנית סטטוטורית (תב"ע או תת"ל – תוכנית תשתיות לאומית) במוסדות התכנון והבניה הרלוונטיים (כגון ועדת מחוזית, המועצה הארצית לתכנון ולבניה או הועדה לתשתיות לאומיות), בהתאם לסוג המערכת והוראות חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו.

13. תחום הזכיינות (Concessions)

13.1 מידע כללי על תחום הזכיינות

13.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

לקבוצה, לבדה או בשיתוף עם צדדים שלישיים, זיכיונות (Concessions) לשורה מגוונת של מגה פרויקטים בישראל ובחול"ל בתחום התשתיות, המבוצעים בשיתוף עם המגזר הפרטי (PPP - Private Partnership Public). חלקם של הפרויקטים הם במתכונת של B.O.T. (Build Operate Transfer) או B.O.O. (Build Operate Own), בהם עיקר או כל התשלום לזכיון משולם על ידי המשתמש ("הצרכן") בפרויקט (כדוגמת אגרה המשולמת על ידי הנהגים בכביש אגרה), וחלק במתכונת של P.F.I. (Private Finance Initiative), בהם התשלום לזכיון מתבצע על ידי הגוף המזמין.

הפרויקטים בתחום הזכיינות מוזמנים בדרך כלל על ידי גוף ציבורי במסגרת מכרז פומבי. ככלל, במסגרתם של פרויקטים כאמור ניתן זיכיון ארוך טווח על ידי הגוף הציבורי לתכנון, פיתוח, מימון, הקמה, תחזוקה והפעלה של הפרויקט, ובתום תקופת הזיכיון מוחזר הפרויקט לידי הגוף הציבורי מזמין הפרויקט.

ככלל, הפרויקטים בתחום הזכיינות הינם פרויקטים רחבי היקף (מבחינת היקף ההשקעה הנדרש לצורך הקמת הפרויקט) וארוכי טווח (לרוב תקופת הזיכיון הינה בת כ- 25 שנים). הזיכיונות לפרויקטים אלו ניתנים בדרך כלל לתאגידים בעלי איתנות פיננסית וניסיון מוכח בפרויקטים של זכיינות בכלל, ובתחום נשוא הפרויקט בפרט. במרבית המקרים, בעיקר בשל היקפם הרחב של הפרויקטים המדוברים, המשאבים הרבים, הידע והניסיון הנדרשים לביצועם, מוגשת ההצעה באמצעות מספר שותפים, לעתים תוך שיתוף תאגידים בינלאומיים.

לצורך ביצוע פרויקט זכיינות נהוג להקים שלושה גופים נפרדים: (1) הזכיון, שהינו תאגיד למטרה ייעודית (SPV - Special Purpose Vehicle), המתקשר בהסכם זיכיון עם הגורם שפרסם את המכרז; (2) קבלן הקמה, האחראי על תכנון הפרויקט והקמתו (EPC); ו- (3) קבלן הפעלה, האחראי על הפעלת הפרויקט ותחזוקתו במשך שנות הזיכיון (O&M). קבלן ההקמה וקבלן ההפעלה מקבלים על עצמם כלפי הזכיון את מרבית ההתחייבויות המוטלות על הזכיון, כל אחד בתחום אחריותו במתכונת של גב-אל-גב (Back to Back). ככלל, הקבוצה מחזיקה, במישרין או בעקיפין, בזכויות בכל אחד משלושת הגופים הנ"ל (כאשר לעיתים קבלן ההפעלה הינו צד שלישי ולעיתים הזכיון עצמו משמש גם כקבלן ההפעלה). ההחזקה בגופים אלו מאפשרת לקבוצה ליהנות מהתועלות הכלכליות הנובעות מהפרויקט בשלושת המישורים שלו. יובהר כי תחום פעילות זה כולל את חלק החברה בתוצאות חברות הזכיון וכן חברות המפעיל בפרויקטים השונים, לפי העניין.

על פי רוב, המימון לפרויקטים מועמד באמצעות הלוואות (חוב בכיר) מאת בנקים ומוסדות מימון אחרים (לעיתים על ידי קונסורציום של מספר מלווים) ללא זכות חזרה (Non-Recourse) לבעלי המניות בזכיון, כאשר בהתאם למתווה מימון זה, הסיכון המימוני של היום מתמצה בסכום ההשקעה שהושקע על ידו בפרויקט וכן בערבויות אותן נדרש להעמיד לפרויקט. ההשקעה מוזרמת על ידי בעלי המניות בזכיון כהון מניות, שטרי הון או הלוואות בעלים, ומעמדה נחות לחוב הבכיר. החזר ההשקעה (הון וחוב) בפרויקט מבוסס דרך כלל על תזרים המזומנים שינבע מהפעלת הפרויקט.

ככלל, הסיכון בפעילות בתחום הזכיינות מושפע מהשלב בו מצוי הפרויקט. בשלב ההקמה, הסיכון לזכיון גבוה יותר מהסיכון בשלב התפעול והאחזקה. בשלב התפעול (המתחיל במרבית המקרים לאחר קבלת אישור המזמין על השלמת עבודות ההקמה), פוחתים הסיכונים לזכיון והם כוללים בעיקר עמידה במדדי ביצוע אשר אי עמידה בהם עלול לגרום להטלת פיצויים מוסכמים. הסיכונים הן בשלב ההקמה והן בשלב התפעול מועברים ברובם על ידי הזכיון גב-אל-גב לקבלן ההקמה ולמפעיל, במסגרת הסכמי ההקמה וההפעלה, לפי העניין.

התממשות איזה מהסיכונים הכרוכים בפעילות הזכיינות (ראו בפרק גורמי סיכון, סעיף 26 לדוח, סיכונים כגון שותפים, סיכוני שוק, ניהול וביצוע תהליכים וטעויות אנוש, נזילות, תמחור ומודלים, קבלני משנה וספקים, סיכונים משפטיים, היתרים, רישיונות ואישורים ומעילות) עשויה לגרום לאי זכייה במכרזים, חוסר הצלחה בהשלמת סגירה פיננסית (שיכול להביא לביטול הזכייה ולנזקים כספיים עד לגובה ערבות המכרז הניתנת למזמין), פגיעה בתשואה (בין היתר עקב תמחור ארוך טווח לתקופה משמעותית של מעל 20 שנים במרבית הפרויקטים ועקב שינוי במרווחי הריבית שידרשו על ידי הגופים המממנים ביחס למרווחי הריבית בהם נעשה שימוש בעת הגשת ההצעה במכרז), עיכובים בלוחות זמנים (שעשויים להביא לקנסות ולצמצום תקופת התפעול (תקופה ההנבה) של הפרויקטים), פגיעה באיכות, גידול בתשלומים, קיטון בתקבולים, קנסות, פיצויים או עיצומים על הקבוצה.

בגין החשיפה לסיכונים הנובעים מההתקשרות בהסכמי זיכיון, הסכמי הקמה והפעלה והסכמי מימון, מעמידה הקבוצה ערבויות ביצוע להבטחת התחייבויותיה לפי הסכמים אלה, והתממשותם של הסיכונים האמורים עלולה במקרי קיצון להביא לחילוטן של ערבויות אלה.

ככלל, בעלי המניות בזכיון אינם רשאים להמחות, להעביר או לשעבד את מניותיהם בזכיון ללא אישור המזמין והמלווים, למעט המחאות, העברות או שעבודים המותרים על פי הסכמי הזיכיון והסכמי המימון (למשל לצורך מימון הפרויקט או לנעבר מורשה, כפי שמוגדר בהסכם). ככלל, בפרויקטים בתחום, זכויות הזכיון וזכויות בעלי המניות בזכיון משועבדות לטובת המלווים אשר העמידו מימון לפרויקט, ומניות הזכיון נרשמות על שם נאמן מטעם המלווים כביטחון להחזר ההלוואות.

ככלל, אסטרטגיית הקבוצה הינה יזום הפרויקט, מימון, הקמתו והפעלתו. כאמור, פרויקטי הזכיינות מבוצעים באמצעות חברה ייעודית (SPC) ושונים מתבסס על התזרים הצפוי מהפרויקט.

13.1.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו - היקף הפעילות בתחום מושפע, ככלל, ממדיניות ממשלתית ומהחלטות תקצוב הנגזרות ממדיניות זו וכן ממצב השוק ומקיומם של מקורות מימון זמינים. בשנים האחרונות ניכרת מגמה מצד ממשלת ישראל להמשיך לעשות שימוש במתכונת ה-PPP לצורך הקמת תשתיות והפעלתן באמצעות מתן זיכיון לגורמים חיצוניים. מתכונת זו מאפשרת לממשלה, בין היתר, לחסוך בתקציב המדינה באמצעות מימון חוץ ממשלתי לפרויקטים לאומיים ובאמצעות העברת עיקר האחריות על הפיקוח והבקרה בשלבי ההקמה וההפעלה שלהם אל הזכיון.

למועד הדוח מצויה הקבוצה בתהליכים מכריזים למספר פרויקטים זכייניים, בהם עברה מיון מוקדם: פרויקט הרכבת הקלה הקו הכחול בירושלים, פרויקט הרכבת הקלה בחיפה נצרת, פרויקט תאורת כביש באבו-דאבי ופרויקט אופק רחב של משרד הביטחון, אשר לגביו ניתנה הודעה ביום 9 בינואר 2022, כי הקבוצה עברה בהצלחה את השלב הראשון במכרז ויחד עם מתמודד נוסף במכרז, נבחרה לשלב ה-BAFO (ראו להלן). נוסף על כך, הקבוצה השתתפה בהליך מכרזי בפרויקט הרכבת הקלה בתל אביב קווים ירוק וסגול, והגישה הצעה במכרז ביום 12 באוקטובר 2020. ביום 30 בינואר 2022 קיבלה הקבוצה מכתב מאת עורכת המכרז, נת"ע, אשר מודיע לקבוצה כי הצעתה במכרז נפסלה, בטענה שהיא זולה מדי. למיטב ידיעת החברה, במועד סמוך למועד שבו ניתנה הודעת נת"ע על פסילת הצעת הקבוצה, הודיעה ועדת המכרזים לשתי קבוצות אחרות שהתמודדו במכרז, כי הן הזוכות בפרויקטים. הקבוצה דוחה את טענת נת"ע ושוקלת את צעדיה במישור המשפטי. יצוין כי מעבר הליך המיון מוקדם לפרויקטים האמורים מצמצם את כמות המתחרים על כל פרויקט ומאפשר לקבוצה להגיש הצעה בהליך המכרזי של פרויקט. יודגש כי אין ודאות כי הקבוצה תגיש בסופו של דבר הצעות בהליכי המכרזיים האמורים והדבר נתון לשיקול דעתה, ואין כל ודאות שהיא תזכה במי מהפרויקטים.

העברת פרויקט אגירה שאובה - במהלך שנת 2021 התקשרה החברה עם שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (חברה בת מוחזקת במלוואה), באמצעותה מבוצע עיקר פעילות האנרגיה של החברה למועד הדוח, להעברת מספר פרויקטים וביניהם פרויקט אגירה שאובה, וזאת בהתאם להליך 104א לפקודת מס הכנסה ובתמורה

להקצאת מניות. לפרטים אודות פרויקט אגירה שאובה ראו סעיף 12 לדוח.

פרויקט קרית המודיעין - במהלך שנת 2020 זכתה הקבוצה בפרויקט "קרית המודיעין" וביום 29 בנובמבר 2021, התקשר הזכיין בהסכם הזיכיון עם מזמין העבודה במכרז, משרד הביטחון. לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 13.5 ו-13.16 להלן.

פרויקט להסטת שיטפונות בפארגו - ביום 18 ליוני 2021, נמסר לחברה בת של החברה (הנמצאת בבעלות מלאה בעקיפין) כי הצעת הזכיין בו שותפה חברת הבת, נבחרה כהצעה הזוכה במכרז מסוג PPP שפורסם על ידי המזמינה, "Fargo-Moorehead Metro Diversion Authority" לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תעלה להסטת שיטפונות, באורך של כ- 30 מייל וכן תשתיות נלוות שיגנו על העיר פארגו ואזוריה הסמוכים (Fargo-Moorehead) במדינת צפון דקוטה, ארה"ב, בתקופות של שיטפונות קיצוניים. בחודש אוקטובר 2021 הושלמה הסגירה הפיננסית לפרויקט (לרבות חתימה על מערכת הסכמים למימון הפרויקט) ובכך התמלאו כלל התנאים המתלים לזכייה בפרויקט. לפרטים ראו סעיפים 13.5 ו-13.15 לדוח.

פרויקט "אופק רחב" - ביום 9 בינואר 2022, קיבלה הקבוצה את הודעת ועדת המכרזים של מדינת ישראל - משרד הביטחון (מזמין הפרויקט), לפיה, הצעתו של תאגיד פרויקט ייעודי (בס"ק זה: "**התאגיד הייעודי**"), המוחזק במלואו על ידי החברה, נבחרה כאחת מבין שתי ההצעות הטובות ביותר העולות לשלב השני במכרז שפרסם המזמין למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של פרויקט 'אופק רחב', בשטח בנוי של מעל 300,000 מ"ר, לתקופה של 25 שנים. בהתאם להודעה כאמור, בשלב השני על התאגיד הייעודי להשלים הליך של סגירה פיננסית ולהגיש למזמין הצעת מחיר מעודכנת על בסיסה ייבחר המציע המועדף במכרז. אופק רחב הינו מחנה צבאי רב זרועי אשר יוקם בסמוך לעיר רמלה, ויאגד לתוכו את מרבית המפקדות של צה"ל הפרוסות באזור המרכז, במחנות צריפין, תל השומר, גנים (השלישות ברמת גן), בר לב (קסטינה), לרבות גופי המיון וההשמה של צה"ל, מוקדי שרות, מעבדות, מרפאה אזורית, ומרכזי בצוע של אגף כוח האדם וכן את לשכת הגיוס המרכזית של צה"ל. לפרטים אודות עתירה מנהלית שהוגשה כנגד התאגיד הייעודי בקשר עם המכרז, אשר נדחתה, ראו ביאור 18.ג.31 לדוחות הכספיים וכן דיווחים מיידיים מיום 23 בפברואר 2022 ומיום 22 במרץ 2022 (אסמכתאות : 2022-01-018885 ו- 2022-01-032944, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה. יובהר כי ההודעה כאמור מתייחסת לשלב ביניים במכרז האמור בלבד, וכי אין כל וודאות כי התאגיד הייעודי אכן יבחר כמציע הזוכה במכרז.

פרויקט לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של גשרים בפנסילבניה - ביום 9 במרץ 2022, נמסר לחברה בת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה (בס"ק זה: "**חברת הבת**") כי הצעת קבוצה בה שותפה חברת הבת (בס"ק זה: "**הקונסורציום**") נבחרה כהצעה הזוכה במכרז, שפורסם על ידי "The Pennsylvania Department of Transportation", לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תשעה גשרים בפנסילבניה.

הפרויקט יבוצע בשני שלבים, כך שבשלב הראשון יוקמו שישה גשרים ובשלב השני עוד שלושה (להלן: "**השלב הראשון**" ו-"**השלב השני**", בהתאמה). היקף עלות השלב הראשון (כולל עלות הקמה, עלויות מימון בתקופת ההקמה והוצאות נוספות) נאמד בסכום של כ- 800 מיליון דולר ארה"ב, כאשר על פי לוחות הזמנים של המזמינה מתוכננת סגירה פיננסית לשלב זה עד לסוף שנת 2022. בנוסף, היקף עלות השלב השני (כולל עלות הקמה, עלויות מימון בתקופת ההקמה והוצאות נוספות) נאמד בסכום של כ- 1.2 עד 1.4 מיליארד דולר ארה"ב, כאשר ביצוע השלב השני צפוי להתחיל עד לשנת 2024.

שיעור החזקותיה של חברת הבת בזכיין אשר יתקשר עם המזמינה בחוזה הזיכיון, הינו 40% בשלב הראשון וכ-20% בשלב השני (באופן שיביא ל-30% בממוצע לכל הפרויקט). בנוסף חברת בת נוספת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה, תחזיק בשיעור של 50% מקבלן ההקמה של הפרויקט.

הפרויקט יבוצע במתכונת של "פיתוח משותף" (Pre-Development Agreement) יחד עם המזמינה, לפיו ביצוע הפרויקט על ידי חברת הבת יהיה מותנה בהסכמה, לאחר תהליך משא ומתן עם המזמינה, על התמורה הסופית לה תהיה זכאית חברת הבת.

תקופת הזיכיון לתפעול ולתחזוקת הפרויקט הינה 30 שנים מתום הקמת כל שלב. תקופת ההקמה של הפרויקט (השלב הראשון) צפויה להימשך כחמש שנים ולהתחיל ברבעון הראשון לשנת 2023. מימוש הזכייה בפרויקט כפוף להשלמת תכנון והסכמה על הצעת מחיר סופית עם המזמינה וכמו כן על חתימת חוזה זיכיון עם המזמינה, השלמת גיוס מימון לפרויקט וחתימה על מערכת הסכמים למימון הפרויקט ("סגירה פיננסית") וכן התקיימות של מספר תנאים מתלים נוספים. בנוסף, בכפוף לחתימת הסכם הזיכיון ובכפוף לעמידת הזיכיון בהתחייבויותיו, יהא הזכיון זכאי לתשלומי זמינות במשך תקופת התפעול. לפרטים ראו ביאור 23.ג.31. לדוחות הכספיים וכן דיווח מיידי מיום 10 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-023883), הנכלל בדרך של הפנייה.

הסכם לרכישת מניות בפרויקט התקשוב - ביום 6 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישת המניות המוחזקות על ידי אפי נכסים בזכיון ובחברת המפעיל של פרויקט קרית התקשוב (המוחזק בשיעורים זהים בין הצדדים), כך שלאחר השלמת העסקה החברה תחזיק ב-100% ממניות הזכיון ומניות המפעיל. לפרטים ראו ביאור 13.ב.36. לדוחות הכספיים וכן סעיף 13.13.2 לדוח.

יובהר כי חלק מהמידע הכלול לעיל המתייחס, בין היתר, לזכייה בפרויקטים, היקף הפרויקטים, מועדי הקמתם והפעלתם וכן להשלמת הליכי סגירה פיננסית והשלמת עסקאות (לפי העניין), הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתייחס לאירועים או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. המידע מבוסס על הערכות ותחזיות נכון למועד הדוח, אשר יכולות גם שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת בשל עיכובים בלתי צפויים, מידע חדש שיתקבל, או שינויים שיחולו בהנחות הבסיס של הערכות והתחזיות ו/או כתוצאה ממכלול גורמים רגולטוריים ותפעוליים אחרים.

לפרטים בדבר פרויקט הדיור חלומות ארנונה אשר המידע אודותיו נכלל בפרק הקבלנות לדוח זה, ראו סעיף 1.א.7.2.3(2) לדוח.

לפרטים נוספים בדבר השלכות משבר הקורונה על תחום הפעילות ראו ביאור 1.ד. לדוחות הכספיים וכן סעיף 26 לדוח. כמו כן, לפרטים אודות השפעות המלחמה באוקראינה על פעילות הקבוצה ראו ביאור 1.ה. לדוחות הכספיים וכן סעיף 6 לדוח.

13.1.3 גורמי הצלחה קריטיים והשינויים החלים בהם - גורמי ההצלחה הקריטיים כוללים, להערכת החברה, מוניטין, ותק וניסיון מוכח בביצוע פרויקטי זכינות בכלל, ופרויקטים בתחומים נשוא המכרזים בפרט; איתנות פיננסית המאפשרת גיוס המשאבים הכספיים הנדרשים לפרויקטים; יכולות תכנון וביצוע של פרויקטים באופן יעיל תוך הקצאת משאבים נכונה וכוח אדם ניהולי מתאים.

13.1.4 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות - היות ומרבית ההתקשרויות בתחום הזכינות מתבצעות באמצעות מכרזים, נדרשים העוסקים בתחום לעמידה בתנאי סף מינימאליים לרבות עמידה בתנאי הון מינימאלי, ותק וניסיון מוכח ועשיר בתחומים ספציפיים ובביצוע פרויקטי זכינות מורכבים. כמו כן, נדרשת יכולת להקצאת זמן ומשאבים רבים הכרוכים בהתמודדות במכרזים אלו. חסם היציאה העיקרי במסגרת פעילות בתחום הזכינות הינו ההתחייבויות ארוכות הטווח בקשר עם הפרויקט שנוטלים על עצמם הזכיון (ובמקרים מסוימים אף בעלי המניות של הזכיון), המפעיל והקבלן במסגרת מערכת ההסכמים עם הגורם המזמין ועם הגורמים המממנים.

13.2 לקוחות

מזמיני הפרויקטים בתחום הנם ברובם גופים ממשלתיים וציבוריים או גופים מתוקצבים. כאמור לעיל, במסגרת פרויקטים מסוג B.O.T מתקבלות עיקר או כל ההכנסות ישירות מהמשתמשים בתשתיות נשוא הפרויקט (כדוגמת המשתמשים במנהרות הכרמל), כאשר לעיתים קיימות התחייבויות מצד הגוף הממשלתי להבטחת הכנסה מינימאלית לזכיון ("רשת בטוח"). במסגרת פרויקטים מסוג P.F.I ההכנסות משולמות

לזכיון ישירות על ידי הגוף המזמין, במרבית המקרים כנגד זמינות המתקנים או הפרויקטים.

13.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים על תחום הפעילות

החקיקה והרגולציה החלות בקשר עם כל פרויקט נגזרות ממדינת הפעילות בה נמצא הפרויקט ומאופיו של הפרויקט. הזכיון בכל פרויקט הזכיונות נדרש לקבל זכיון או רישיון ספציפי, המתייחס בין השאר לתנאי הדין והרגולציה החלים עליו. לגבי הפעלת חלק מפרויקטי זכיונות, בשל היקפם וחשיבותם למשק, נקבעה בקשר עם הפעלתם רגולציה מיוחדת (ראו להלן בתיאור הפרויקטים). בנוסף, כל פרויקט בתחום הזכיונות מפוקח באופן שוטף לאורך כל תקופת הזכיון על ידי רגולטור או רשות ממונה, לפי העניין.

13.4. תחרות

בין החברות המתמודדות על מכרזים בתחום ניתן למנות בעיקר חברות גדולות בעלות איתנות פיננסית ויכולת לגייס מימון רחב, כמו גם יכולת מוכחת בתחומים נשוא המכרזים. מרבית המכרזים במסגרתם מתמודדת הקבוצה הינם מכרזים לביצוע פרויקטים בתחום התשתיות ולפיכך, מרבית החברות המתחרות עמה הינן חברות בעלות ניסיון וותק בתחום זה. להערכת החברה, המתחרים המשמעותיים הפועלים בתחום בישראל הם "דניה סיבוס", "שפיר הנדסה ותעשייה", "אלקטרה", "אשטרום", ו"מנרב" בתחום התשתיות, כאשר לאחרונה החלה ותחרות מצד חברות סיניות בתחום התשתיות ובפרט בתחום הרכבות; וחברות כגון-"IDE", "ורידיס" ו-"GES", בתחום המים והסביבה.

בתחום הדיור להשכרה בו פועלת הקבוצה, נוספו לרשימת המתחרים, שכללה את חברות הנדל"ן למגורים גם קרנות ריט למגורים.

במדינות מחוץ לישראל בהן פועלת הקבוצה בתחום, עיקר התחרות הינה מצד חברות זרות, כגון: Vinci, ACS, Cintra, FCC, Walsh, Fluor ו-Acciona בתחום התשתיות.

13.5. הפרויקטים**13.5.1. להלן נתונים תמציתיים אודות הפרויקטים העיקריים בתחום הזכינות ליום 31.12.2021:**

א. פרויקטים בשלב התפעול

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	עלות הקמה ⁽¹⁾	זכיין				מפעיל		תחילת תפעול	משך התפעול	סעיף בדוח
			יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)			שיעור החזקות הקבוצה בזכיין					
			סה"כ	הלוואות בעלים	הון עצמי		יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקות הקבוצה במפעיל			
פרויקטים בשלב התפעול											
חברות מאוחדות ⁽²⁾											
מעונות סטודנטים אקדמית תל אביב יפו	תכנון, בניה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם מעונות סטודנטים הכולל כ- 400 יח"ד ושטח מסחרי של כ- 1,200 מ"ר במתחם המכללה האקדמית תל אביב יפו	כ- 105 מיליון ש"ח	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	צד ג'	נובמבר 2019	24.5 שנים	--
בית משפט בחדרה	תכנון, בניה, מימון חלקי, תפעול ותחזוקה של בית משפט בחדרה בשטח כולל של כ-14,300 מ"ר ¹	כ- 105 מיליון ש"ח	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	צד ג'	יולי 2020	22 שנים	--
מעונות סטודנטים אוניברסיטת תל אביב	תכנון, שיפוץ, בניה, תפעול וניהול של מתחמי מעונות הסטודנטים באוניברסיטת תל אביב יפו	660 מיליון ש"ח	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	צד ג'	מתחמים אינשטיין וברושים - ספטמבר 2008 מתחם ברושים שלב ג' - 2020	24 שנים ו-11 חודשים מאוקטובר 2018	13.6
חברות תפעול בתחום אחזקת כבישים	למועד הדוח מתפעלות את פרויקט כביש 6, מנהרות הכרמל, נתיבי הצפון ופרויקטים נוספים של מע"צ.	--	--	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	--	מנהרות הכרמל - 2025; נתיבי הצפון - 2030; כביש 6 - 2029	13.7

¹ לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו ביאור 13.ט. לדוחות הכספיים.

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	עלות הקמה ⁽¹⁾	זכיין		מפעיל		תחילת תפעול	משך התפעול	סעיף בדוח	
			יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)							
			הון עצמי	הלוואות בעלים	סה"כ	שיעור החזקות הקבוצה בזכיין				
פרויקטים בשלב התפעול										
חברות כלולות										
מנהרות הכרמל (כרמלטון)	הקמה והפעלת 5 ק"מ של מנהרה דו-כיוונית	כ- 1.25 מיליארד ש"ח	5% ⁽⁴⁾	(11,356)	--	(11,356)	ראו השקעה בחברות תפעול בתחום אחזקת הכבישים	דצמבר 2010	עד שנת 2040	13.8
מתקן התפלה בחדרה	הקמה והפעלת מתקן התפלת מי ים בהיקף שנתי של 137 ממ"ק	כ- 1.5 מיליארד ש"ח	50% ⁽⁵⁾	20,904	148,480	169,384	המפעיל הינו צד ג'	100 ממ"ק - ינואר 2010. 27 ממ"ק - נובמבר 2010. 10 ממ"ק - כמויות מים עודפות בסיסיות וכמויות מים נוספות בהתאם לסעיף 13.9.1 להלן.	100 ממ"ק - עד שנת 2032. 27 ממ"ק - עד שנת 2027. 10 ממ"ק: כמויות מים עודפות בסיסיות - עד שנת 2032	13.9
נתיבי הצפון	שיקום והפעלת רשת של 28 כבישים באורך של כ-225 ק"מ	כ- 500 מיליון ש"ח	20% ⁽⁶⁾	10,349	9.704	19,678	ראו השקעה בחברות תפעול בתחום אחזקת הכבישים	יולי 2010	עד שנת 2030	--
מרכז ההדרכה של משטרת ישראל	הקמת והפעלת מרכז ההדרכה הארצי של משטרת ישראל	כ- 600 מיליון ש"ח	50% ⁽⁷⁾	(4,673)	31,127	26,454	50% ⁽⁷⁾ שירותי הדרכה ניתנים על ידי מיזם משותף עם צד ג' שהקבוצה מחזיקה ב-25% מהזכויות והחובות בו.	דצמבר 2014	22 שנים מתום ההקמה	13.10

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	עלות הקמה ⁽¹⁾	זכיין				מפעיל	תחילת תפעול	משך התפעול	סעיף בדוח
			יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)			שיעור החזקות הקבוצה בזכיין				
			סה"כ	הלוואות בעלים	הון עצמי					
יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקות הקבוצה במפעיל	סה"כ	הלוואות בעלים	הון עצמי	שיעור החזקות הקבוצה בזכיין	סה"כ	הלוואות בעלים	הון עצמי	יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקות הקבוצה במפעיל
נתיבי אגרה מהירים ביוסטון, טקסס	תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של נתיבי אגרה מהירים ותשתיות נוספות בכביש באזור יוסטון בטקסס הידוע ככביש SH-288	כ-840 מיליון דולר ארה"ב	21.62% ⁽⁸⁾	235,613	-	235,613	ההפעלה מבוצעת על ידי הזכיין	נובמבר 2020	52 שנים (כולל תקופת ההקמה) עד לחודש מרץ 2068	13.11

⁽¹⁾ עלות ההקמה הינה בהתאם לעלות הקמת הפרויקט בספרי הזכיין. יתרת ההשקעה בספרים הינה בהתאם לסכומים הרשומים בספרי החברה.

⁽²⁾ פרויקטים המוצגים כחלק מהנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

⁽³⁾ החל מחודש פברואר 2020 מחזיקה הקבוצה, במישרין ובעקיפין, ב-46% מהון המניות וכן ב-51% מזכויות ההצבעה של חברות שהן המפעיל של פרויקטים זכיינים: כביש 6, כרמלטון, נתיבי הצפון ופרויקטים נוספים של מע"צ ("חברות המפעיל"). יתרת המניות מוחזקות בידי קיסטון ריט בע"מ וגופים מוסדיים.

⁽⁴⁾ יתרת המניות בזכיין בפרויקט כרמלטון מוחזקת על ידי צדדים שלישיים: 45% מוחזקים על ידי המשקיעים בעסקת הפורטפוליו (כהגדרתה להלן) באמצעות שותפות מוגבלת שהקבוצה היא השותף הכללי בה ("שותפות הפורטפוליו") ו-50% מוחזקים, למיטב ידיעת החברה, על ידי צדדי ג' (אלייד החזקות בע"מ (כ-41.67%) ומרגן נכסים והחזקות בע"מ (כ-8.33%)).

⁽⁵⁾ יתרת המניות בזכיין של פרויקט מתקן ההתפלה בחדרה מוחזקת למיטב ידיעת החברה על ידי IDE Technologies Ltd.

⁽⁶⁾ יתרת המניות בזכיין בפרויקט נתיבי הצפון מוחזקת על ידי צדדים שלישיים: 40% מוחזקים על ידי המשקיעים בעסקת הפורטפוליו באמצעות שותפות מוגבלת שהקבוצה היא השותף הכללי בה ו-40% מוחזקים, למיטב ידיעת החברה, על ידי דרך הצפון – שותף כללי (ע.ג.) בע"מ.

⁽⁷⁾ יתרת המניות בזכיין ובמפעיל של מרכז ההדרכה של משטרת ישראל מוחזקת, למיטב ידיעת החברה, על ידי ג' וואן פתרונות אבטחה בע"מ (חברה ציבורית ישראלית) ו-G4S Holding (B) B.V. כמו כן, מחזיקה הקבוצה ב-50% מהמניות בחברת המפעיל של הפרויקט, שיתרת מניותיה מוחזקת על ידי ג' וואן פתרונות אבטחה בע"מ (חברה ציבורית ישראלית) ו-G4S Holding (B) B.V.

⁽⁸⁾ יתרת המניות בזכיין בפרויקט ביוסטון מוחזקת למיטב ידיעת החברה על ידי צדדי ג', חברת תשתיות בינלאומית ("ACS") ומשקיעים פיננסיים.

ב. פרויקטים בשלב ההקמה

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	עלות הקמה חזויה ⁽¹⁾	שיעור החזקות הקבוצה בזכיין	הון עצמי	יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	זכיין	מפעיל	מועד תחילת תפעול חזוי ⁽¹⁾	משך התפעול	סעיף בדוח
פרויקטים בשלב ההקמה										
חברות מאוחדות ⁽²⁾										
קריה מחוזית נוף הגליל	תכנון, בניה, מימון חלקי, תפעול ותחזוקה של קרייה מחוזית בנוף הגליל בשטח כולל של כ- 61,000 מ"ר ²	כ- 310 מיליון ש"ח	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תאגיד בהחזקות הקבוצה	2022	21 שנים מסיום תקופת ההקמה	--
מעונות סטודנטים חולון	בניה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם מעונות סטודנטים בחולון הכולל 428 יח"ד המיועדות לסטודנטים, חניון מסחרי של כ- 9,500 מ"ר וכן שטח מסחרי של כ- 1,200 מ"ר.	140 מיליון ש"ח	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תאגיד בהחזקות הקבוצה	2022	24 שנים ו-11 חודשים	--

² לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו ביאור 13.ח. לדוחות הכספיים.

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	עלות הקמה חזויה ⁽¹⁾	זכיין			מפעיל		מועד תחילת תפעול חזוי ⁽¹⁾	משך התפעול	סעיף בדוח
			שיעור החזקות הקבוצה בזכיין	יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)		שיעור החזקות הקבוצה במפעיל	יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)			
				הון עצמי	הלוואות בעלים					
חברות כלולות										
כביש אגרה בקולומביה Cundinamarca	שיקום (מקטעים 1, 2 ו-3) הקמה (מקטעים 4 ו-5) תפעול ואחזקת כביש אגרה של כ-154 ק"מ; באזור בוגוטה, קולומביה	כ-550 מיליון דולר ארה"ב	50% ⁽³⁾	13,913	240,480	254,393	ההפעלה מבוצעת על ידי הזכיין	ראו סעיף 13.12	25 שנים (עם אופציה להארכה ל-29 שנים)	13.12
קרית התקשוב	תכנון, מימון, הקמה והפעלה של בסיס תקשוב באזור באר שבע	כ-2 מיליארד ש"ח	50% ⁽⁴⁾	(9,263)	108,603	99,340	ההפעלה תבוצע על ידי תאגיד בהחזקת בעלי המניות בזכיין	מועד צפוי לסיום הקמה מלאה - 2024 ⁽⁵⁾	21 שנים מסיום הקמה ⁽⁵⁾	13.13

⁽¹⁾ עלות ההקמה המוערכת וכן מועד סיום ההקמה/תחילת התפעול הם מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות, תכניות ותחזיות הזכיין בכל פרויקט. סך העלות וכן המועדים עשויים להתמשש באופן שונה במידה שיחולו שינויים שאינם בשליטת החברה ובכלל כך דרישות הלקוח, הסדרי המימון, היתרים נדרשים לביצוע העבודות ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם ומפורטים בסעיף 26 לדוח.

⁽²⁾ פרויקטים המוצגים כחלק מהנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

⁽³⁾ יתרת הזכויות בזכיין בפרויקט בקולומביה מוחזקות ע"י קרן השקעות זרה - Infrared.

⁽⁴⁾ יתרת המניות בזכיין בפרויקט קריית התקשוב מוחזקת למיטב ידיעת החברה על ידי אפי נכסים בע"מ ("אפי נכסים") (חברה ציבורית ישראלית). ביום 6 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישת המניות המוחזקות על ידי אפי נכסים של מועד הדוח טרם הושלמה, כך שלאחר השלמת העסקה החברה תחזיק ב-100% ממניות החברות. לפרטים נוספים ראו בסעיף 13.13 להלן.

⁽⁵⁾ בהתאם לתיקון שנחתם להסכם הזיכיון בפרויקט התקשוב, הכולל הגדלה של הפרויקט, נוספו 15 חודשים לתקופת ההקמה (ללא קיצור תקופת הזיכיון), כך שהמועד החזוי המעודכן לסיום הקמה מלאה הינו באוגוסט 2024. לפרטים ראו סעיף 13.13 להלן.

ג. פרויקטים לאחר סגירה פיננסית וטרם הקמה

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	עלות הקמה חזויה ⁽¹⁾	זכיין		מפעיל		מועד תחילת תפעול/תחזוקה חזוי ⁽¹⁾	משך התפעול	סעיף בדוח	
			שיעור החזקות הקבוצה בזכיין	יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקות הקבוצה במפעיל	יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)				
										הון עצמי
פרויקטים טרם סגירה פיננסית ⁽¹⁾										
חברות כלולות										
פרויקט מחזור הפסולת	תכנון, מימון, הקמה והפעלה של מתקן לטיפול בפסולת עירונית מוצקה במתחם השפד"ן בראשון לציון	כ-900 מיליון ש"ח	50% ⁽²⁾	6,968	-	6,968	ההפעלה מתוכננת להיות מבוצעת על ידי תאגיד המוחזק 50% על ידי הקבוצה ⁽²⁾ .	מרץ 2025 ⁽³⁾	24 שנים ו-11 חודשים מסיום הקמה	13.14
פרויקט להסטת שטפונות בפארגו, צפון דקוטה	תכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של פרויקט להסטת שיטפונות, באורך של כ- 30 מייל וכן תשתיות נלוות שיגנו על העיר פארגו ואזוריה הסמוכים (Fargo-Moorhead) במדינת צפון דקוטה, ארה"ב, בתקופות של שיטפונות קיצוניים	1.2 מיליארד דולר	42.5% ⁽⁴⁾	(366)	-	(366)	ההפעלה מתוכננת להיות מבוצעת על ידי הזכיין	מועד תחילת תחזוקה צפוי בין נובמבר 2026 ל-מרץ 2027	כ-29 שנים מסיום ההקמה	13.15

- ⁽¹⁾ עלות ההקמה המוערכת וכן מועד סיום ההקמה/תחילת התפעול/תחילת תחזוקה הם מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות, תכניות ותחזיות הזכיין בכל פרויקט. סך העלות וכן המועדים עשויים להתממש באופן שונה במידה שיחולו שינויים שאינם בשליטת החברה ובכלל כך דרישות הלקוח, הסדרי המימון, היתרים נדרשים לביצוע העבודות ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם ומפורטים בסעיף 26 לדוח.
- ⁽²⁾ יתרת המניות בזכיין ובמפעיל בפרויקט המחזור מוחזקת למיטב ידיעת החברה על ידי חברת GES המוחזקת במלואה על ידי חברת ג'נריישן קפיטל בע"מ.
- ⁽³⁾ תקופת ההקמה תימשך עד 40 חודשים החל ממועד קבלת היתר לתחילת העבודות מהמדינה (Notice to Proceed - NTP). בהתאם להסכמות, הזכיין נדרש להשלים את התחייבויותיו לקבלת Notice to Proceed, לרבות קבלת היתר בניה, ולקבל את ההיתר עד ליום 30 ביוני 2022. לפרטים ראו סעיף 13.14 לדוח.
- ⁽⁴⁾ יתרת הזכויות ב- Red River Valley Alliance, LLC, שהינה הזכיין והמפעיל של הפרויקט, מוחזקות בידי חברות תשתיות מספרד (Acciona) ומקנדה (North American Construction Group).

ד. פרויקטים טרם סגירה פיננסית

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	עלות הקמה חזויה ⁽¹⁾	זכיין		מפעיל		מועד תחילת תפעול חזוי	משך התפעול	סעיף בדוח	
			שיעור החזקות הקבוצה בזכיין	יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקות הקבוצה במפעיל	יתרת השקעה בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)				
										הון עצמי
פרויקטים לאחר טרם פיננסית וטרם תחילת הקמה										
חברות מאוחדות ⁽²⁾										
קרית המודיעין בנגב	תכנון, הקמה, מימון, תפעול ואחזקה של קרית מודיעין בליקית בנגב, בשטח של כ- 2,500 דונם.	כ- 4.9 מיליארד ש"ח	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ההפעלה תבוצע על ידי תאגיד בהחזקת בעלי המניות בזכיין	תחילת תפעול חלקי – 2025; תחילת תפעול מלא – 2027.	הפעלה מלאה במשך 20 שנים מתום ההקמה ⁽³⁾	13.16
חניון בית חולים שניידר בשטח של כ- 35 אלף מ"ר	תכנון, בניה, מימון, תפעול ותחזוקה של חניון תת קרקעי בבית החולים שניידר הכולל כ- 1,550 מקומות חניה לפחות. ³	כ-150 מיליון ש"ח	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	צד ג'	2024	22.67 שנים	--
מעונות סטודנטים רחובות	תכנון, בניה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם מעונות סטודנטים ברחובות הכולל 494 יח"ד המיועדות לסטודנטים, שטח מסחרי של כ- 900 מ"ר וחניון של עד 100 חניות	150 מיליון ש"ח	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	צד ג'	2025	45.5 שנה	--

⁽¹⁾ עלות ההקמה המוערכת וכן מועד סיום ההקמה או תחילת התפעול הם מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות, תכניות ותחזיות הזכיין בכל פרויקט. סך העלות וכן המועדים עשויים להתממש באופן שונה במידה שיחולו שינויים שאינם בשליטת החברה ובכלל כך : דרישות הלקוח, הסדרי המימון, היתרים נדרשים לביצוע העבודות ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם ומפורטים בסעיף 26 להלן.

⁽²⁾ פרויקטים המוצגים כחלק מהנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

⁽³⁾ בחודש נובמבר 2021 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם הזכינות, למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של הפרויקט ל-26 שנים. למועד הדוח, הקבוצה פועלת להשלמת הסגירה הפיננסית, אשר המועד האחרון להשלמתה על פי הסכם הזכינות הוא נובמבר 2022. לאחר השלמת הסגירה הפיננסית תחל תקופת ההקמה, אשר צפויה להימשך כ-5.5 שנים.

³ לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו ביאור 13.י לדוחות הכספיים.

13.5.2. להלן נתונים אודות נתוני FFO ו- NOI שנתי ממוצע, לפי שנים⁽⁵⁾:

סוג הפרויקט ⁽¹⁾	שנתי ממוצע לשנים (3) 2019-2021 (במיליוני ש"ח)	תחזית FFO ⁽²⁾ שנתי ממוצע לשנים 2022-2028 (במיליוני ש"ח)	תחזית FFO ⁽²⁾ שנתי ממוצע לשאר השנים (במיליוני ש"ח)	תחזית מח"מ FFO ⁽²⁾ לכלל השנים
פרויקטי מעונות	30.8	53.9	61.4	12.9
פרויקטים עם חשיפה לסיכוני ביקוש שאינם מעונות	82.8	117.6	313.2	32.9
פרויקטים ללא חשיפה לסיכוני ביקוש (מבוססי זמינות)	103.8	148.3	127.9	13.8

סוג הפרויקט ⁽¹⁾	שנתי ממוצע לשנים (3) 2019-2021 (במיליוני ש"ח)	תחזית NOI ⁽²⁾ שנתי ממוצע לשנים 2022-2028 (במיליוני ש"ח)	תחזית NOI ⁽²⁾ שנתי ממוצע לשאר השנים (במיליוני ש"ח)	תחזית מח"מ NOI ⁽²⁾ לכלל השנים
פרויקטי מעונות	45.8	70.6	67.1	12.3
פרויקטים עם חשיפה לסיכוני ביקוש שאינם מעונות	95.3	167.1	395.0	31.0
פרויקטים ללא חשיפה לסיכוני ביקוש (מבוססי זמינות)	134.9	196.4	155.2	14.4

סוג הפרויקט ⁽¹⁾	נכסים, נטו ⁽⁷⁾ ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	סך יתרת החוב ⁽⁶⁾ ל-31.12.2021 ⁽⁴⁾ (במיליוני ש"ח)	שנת תחזית אחרונה
פרויקטי מעונות	222.9	594.4	2047
פרויקטים עם חשיפה לסיכוני ביקוש שאינם מעונות	703.3	1,100.6	2068
פרויקטים ללא חשיפה לסיכוני ביקוש (מבוססי זמינות)	437.2	1,644.2	2056
סה"כ	1,365.4	3,339.2	

⁽¹⁾ בחישוב ערכי ה-FFO וה-NOI נכללו פרויקטים בשלב התפעול וההקמה, כדלקמן: פרויקט מתקן ההתפלה בחדרה, קריית ההדרכה של משטרת ישראל, קריית התקשוב, פרויקט נתיבי האגרה ביוסטון טקסס, פרויקט להסטט שטפונות בפארגו, צפון דקוטה, מנהרות הכרמל (כרמלטון), חברת מפעילי הכבישים, פרויקט גביש אגרה Cundinamarca בקולומביה, מעונות סטודנטים חולון HIT, מעונות סטודנטים תל אביב יפו, מעונות אוניברסיטת ת"א, בית המשפט בחדרה, קרית מחוזית בנצרת (נוף הגליל), פרויקט מחזור הפסולת (זירו וויסט), ופרויקט נתיבי צפון.

(2) חישובי נתוני ה- FFO וה- NOI מוצגים בהתאמות הבאות:

- (א) נתוני ה- FFO וה- NOI לשנים קודמות חושבו על בסיס חלק החברה היחסי באחזקות הפרויקטים השונים, וכולל התאמה לשינויים באחזקות בשנות העבר על פי אחזקות הקבוצה לתאריך הדוח הכספי.
- (ב) חישוב תחזית ה- FFO בוצעה על בסיס תזרימי, דהיינו, הערכות בדבר סך התקבולים בניכוי הערכות בדבר עלויות התפעול שישולמו, ריבית שתשולם ומס שישולם. חישוב תחזית ה- NOI בוצע אף הוא על בסיס תזרימי, דהיינו, הערכות בדבר סך התקבולים בניכוי הערכות בדבר עלויות התפעול שישולמו.
- (ג) ה- FFO מוצג ללא התחשבות בתשלומי ריבית על הלוואת בעלים.
- (ד) עבור ערכי התחזית, ערכי ה- FFO וה- NOI מוצגים ללא שינוי שערי החליפין ובתוספת אינפלציה חזויה עבור סכומים צמודי מדד המחירים לצרכן.
- (ה) **מובהר כי חישוב ערכי ה- FFO וה- NOI הינו מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות, תכניות ותחזיות החברה ואומדנים חזויים, הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים קיימים או אפשריים בלוחות זמנים, ביקוש חזמינות, שינוי בעלויות התפעול, עיכובים קיימים או אפשריים מצד רשויות וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שכר עבודה או גורמים נוספים שאינם תלויים בקבוצה, ואין כל ודאות בהתממשותם במידה ותחזיות וההערכות עליהן מבוססות התוכניות לא יתממשו.**
- (3) מדד ה- FFO חושב על פי תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת, בתוספת ריבית נכס חוזה/ נכס פיננסי ובניכוי תשלומי ריבית חוב בכיר, הכל על פי שיעור החזקות הקבוצה. מדד ה- NOI חושב על פי תוצאות ה- FFO בנטרול תשלומי מיסים וריבית, על פי שיעור החזקות הקבוצה. מדדי ה- FFO וה- NOI הינם מדדים מקובלים בפרויקטי זכיינות, המשקפים את יכולת שירות קרן החוב הבכיר מתוך תקבולים שמתקבלים מהפרויקטים השונים (FFO) ואת התזרים התפעולי לפני שירות החוב (NOI). יודגש כי מדדים אלו אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים.
- (4) החוב מוצג על פי חלק החברה היחסי בהחזקות הכלולות וללא חלק החברה בהחזקות המיעוט בחברות מאוחדות, וכולל, עבור פרויקטים בשלב ההקמה, גם את משיכות החוב העתידיות הצפויות לכל אורך תקופת ההקמה בניכוי מענקים שיתקבלו לאורך תקופת ההקמה. כמו כן, על פי הערכות החברה, סך הזרמת ההון הנוספת הנדרשת להשקעה עבור פרויקטים בהקמה או בתפעול שנכללו בטבלה לעיל, הינה כ- 289 מ"ח.
- (5) הנתונים מוצגים ללא חלק המיעוט בפרויקט מעונות הסטודנטים תל-אביב ומפעיל כבישים.
- (6) כולל יתרת נכסים בסכום של כ- 486 מיליון ש"ח והתחייבויות בסכום של כ- 410 מיליון ש"ח אשר כלולים במגזר קבלנות, תשתיות ובניה בישראל.
- (7) בפרויקטים מתאחדים נכסים נטו כוללים נכסי חוזה/חייבים בגין הסדרי זכיון/או נכס בלתי מוחשי/או רכוש קבוע בניכוי הלוואות חוב בכיר. בפרויקטים בחברות כלולות - יתרת ההשקעה בספרים (לרבות הלוואת בעלים שניתנה לחברה הכלולה).

13.5.3. להלן נתונים אודות ערבויות בפרויקטים העיקריים בתחום הזכיינות:

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	ערבויות		
		הגורם המעמיד את הערבות	סוג הערבות	היקף הערבות (שווי באש"ח) ל- 31.12.2021
מנהרות הכרמל ("כרמלטון")	הקמה והפעלת 5 ק"מ של מנהרה דו-כיוונית	זכ"ן	מימון (פקדון כספי)	8,702
		בססח	תפעול	12,742
מתקן התפלה חדרה	הקמה והפעלת מתקן התפלה מי ים בהיקף שנתי של 137 מ"מ"ק	לאומי	ביצוע	685
		הפועלים	מימון	(1) 6,336
		הפועלים	מימון	(2) 1,788
נתיבי הצפון	שיקום והפעלת רשת של 28 כבישים באורך של כ-270 ק"מ	לאומי	ביצוע	4,640
מרכז ההדרכה של משטרת ישראל	הקמת והפעלת מרכז ההדרכה הארצי של משטרת ישראל	לאומי	ביצוע	1,408
מעונות סטודנטים אקדמית תל אביב יפו	תכנון, בניה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם מעונות סטודנטים ושטחים נלווים, במתחם המכללה האקדמית תל אביב יפו	HSBC	הון עצמי	24,347
		מנורה	ביצוע	4,635
חברות תפעול בתחום אחזקת כבישים ("חברות המפעיל")	למועד הדוח מתפעלות את פרויקט כביש 6, מנהרות הכרמל, נתיבי הצפון ופרויקטים נוספים של מע"צ.	---	ביצוע	49,857
מעונות סטודנטים חולון	בניה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם מעונות סטודנטים ושטחים נלווים, במתחם המכון הטכנולוגי בחולון HIT	מנורה	ביצוע (ערבות הקמה)	9,728
		מנורה	ביצוע (מקדמה למענק)	10,960
		ליברטי	ביצוע (למממן)	11,227
		ליברטי	הזרמת הון	30,470
קריה מחוזית נוף הגליל	לתכנון, בניה, מימון חלקי, תפעול ותחזוקה של קריה מחוזית בנצרת עלית בשטח כולל של כ-61,000 מ"ר	פועלים	הון עצמי	43,550
		בינלאומי	ביצוע	1,100
		בססח	ביצוע	25,139
כביש אגרה Cundinamarca בקולומביה	תפעול ואחזקת כביש אגרה של כ-154 ק"מ; באזור בוגוטה, קולומביה	HSBC	הון עצמי	(מקטעים 1, 2 ו-3) שיקום
				(מקטעים 4 ו-5) הקמה
		HSBC	הון עצמי	(2) 6,599
		שיכון ובינוי	ביצוע	(3) 113,623
		שיכון ובינוי	שכר וזכויות סוציאליות	(3) 56,803

שם פרויקט	תיאור הפרויקט	ערביות		
		הגורם המעמיד את הערבות	סוג הערבות	היקף הערבות (שווי באש"ח) ל-31.12.2021
נתיבי אגרה מהירים ביוסטון, טקסס	תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של נתיבי אגרה מהירים ותשתיות נוספות בכביש באזור יוסטון בטקסס הידוע ככביש SH-288	HSBC	הון עצמי ⁽⁴⁾	7,815
		HSBC	ביצוע ⁽⁴⁾	31,203
		IDB NY	עכבון ⁽⁴⁾	3,903
		Surety	תשלום וביצוע ⁽⁴⁾	407,500
		לאומי	השתתפות עצמית ביטוח	3,278
פרויקט להסעת שטפונות בפארגו	תכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של פרויקט להסעת שטפונות, באורך של כ- 30 מייל וכן תשתיות נלוות שיגנו על העיר פארגו ואזוריה הסמוכים (Fargo-Moorhead) במדינת צפון דקוטה, ארה"ב, בתקופות של שטפונות קיצוניים	לאומי	הון עצמי	57,995
		לאומי	ביצוע ⁽⁴⁾	51,194
		לאומי	Contingency	9,252
		לאומי	השתתפות עצמית ביטוח	4,777
קרית התקשוב	תכנון, מימון, הקמה והפעלה של בסיס תקשוב באזור באר שבע	ליברטי	ביצוע	56,827
		בססח	ביצוע	125
פרויקט מחזור הפסולת	תכנון, מימון, הקמה והפעלה של מתקן לטיפול בפסולת עירונית מוצקה במתחם השפד"ן בראשון לציון	בססח	ביצוע	7,500
פרויקט קריית המודיעין	תכנון, הקמה, מימון, תפעול ואחזקה של קריית המודיעין בליקית בנגב, בשטח של כ-2,500 דונם.	מנורה מבטחים	ביצוע	110,000
חניון שניידר	תכנון, בניה, מימון, תפעול ואחזקה של חניון בן חמישה מפלסים תת קרקעיים ומפלס עילי אחד וכ-1550 מקומות חניה לפחות במתחם בית החולים שניידר	כלל	הון עצמי	5,090
מעונות סטודנטים אוניברסיטת תל אביב	תכנון, שיפוץ, בניה, תפעול וניהול של מתחמי מעונות הסטודנטים באוניברסיטת תל אביב יפו	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	חזית	50,000
		בנק	ביצוע	10,000

(1) הערבות הועמדה באירו, ומוצגת בטבלה לפי שער שקלי של 3.5199 נכון ליום 31.12.2021.

(2) הערבות הועמדה בדולר ארה"ב, ומוצגת בטבלה לפי שער שקלי של 3.11 נכון ליום 31.12.2021.

(3) הערבויות הועמדו בפזו קולומביאני ומוצגות בטבלה לפי שער שקלי ביחס לפזו קולומביאני של 0.000808 נכון ליום 31.12.2021.

(4) ערבות הביצוע הינה ערבות של הקבלן (לפי חלק החברה בפרויקט) שניתנה לזכיין לצורך הבטחת ביצוע העבודות. ערבות העיכבון הינה ערבות של הקבלן (לפי חלק החברה בפרויקט) שניתנה לזכיין לצורך הבטחת השלמת התיקונים בתקופת האחריות של הפרויקט. לענין ערבות תשלום וביצוע (Surety), ראו הערת שוליים 2 בסעיף 11 לדוח. הערבות בגין השתתפות עצמית בביטוח הועמדה על ידי הקבלן. כל הערבויות הועמדו בדולר ארה"ב, ומוצגות בטבלה לפי שער שקלי של 3.11 נכון ליום 31 בדצמבר 2021.

(*) ל-31.12.2021 קיימות 2 ערבויות נוספות בסכום של כ- 52 מיליון ש"ח בגין מכרזים בהם חברה מתמודדת.

נתונים נוספים אודות פרויקטים עיקריים בתחום הזכינות

פרויקטים בשלב התפעול

13.6. פרויקט מעונות סטודנטים אוניברסיטת תל אביב

13.6.1. **הסכם הזיכיון** - הסכם הזיכיון נחתם בחודש יולי 2008 עם מזמינת הפרויקט - אוניברסיטת תל אביב, לצורך תכנון, שיפוץ, בניה, תפעול וניהול של מתחמי מעונות סטודנטים. ההסכם הינו הסכם בשיטת BOT, לתקופה של 24 שנים ו-6 חודשים, לשיפוץ 237 דירות במתחם הקיים (מתחם "איינשטיין") וכן לבניית מתחם חדש (מתחם "ברושים") הכולל כ-1,670 דירות, שטחים המיועדים למסחר וכיתות לימוד. בספטמבר 2008, קיבל הזכיון את מעונות הסטודנטים לתפעולו השוטף.

במסגרת ההסכם נקבע כי החברה תקבל את ההכנסות הנובעות מהדירות בהן יתגוררו הסטודנטים לתקופה של 24 שנים ו-6 חודשים מתום ההקמה וכן להכנסות משטחים מסחריים. במסגרת ההסכם ניתנה לחברה, על ידי המזמינה, רשת ביטחון להבטחת קבלת 50% מההכנסות החזויות על פי התוכנית העסקית, בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים שנקבעו. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לאור ההכנסות בפועל מהפרויקט החברה לא נדרשת לרשת ביטחון זו.

בחודש דצמבר 2018, נחתמה תוספת להסכם עם המזמינה - אוניברסיטת תל אביב, אשר כללה תכנון ובניית שלושה בניינים נוספים שיכללו כ-532 מיטות (מתחם "ברושים שלב ג"). כן נקבע במסגרת התוספת להסכם, כי תקופות ההרשאה ביחס לבניינים הקיימים וביחס לבניינים הנוספים הן במתחם איינשטיין והן במתחם ברושים תסתיימנה במועד אחד, בתום תקופה שתחילתה ב-1 באוקטובר 2018 וסיומה בתום 24 שנים ו-11 חודשים ממועד זה, דהיינו ביום 1 בספטמבר 2043. כמו כן, עודכנו דמי ההרשאה, בוטלו מיטות מפוקחות, שונה מנגנון ההנחות לסטודנטים והתקבל פיצוי בגין הפחתת דמי ההרשאה בסך 29 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 13.ב לדוחות הכספיים.

13.6.2. **הקמה** - סולל בונה שימשה כקבלן ההקמה של הפרויקט, אשר נטל על עצמו את התחייבויות הזכיון להקמה "גב אל גב" להסכם הזיכיון. למועד הדוח, הושלם שיפוץ ובניית מתחמי אינשטיין וברושים, כולל ברושים שלב ג'.

13.6.3. **תפעול** - הזכיון התקשר ב-2008 בהסכם תפעול ואחזקה עם אוניברסיטת תל אביב לתקופה שתסתיים במועד תום תקופת הסכם הזיכיון. בנוסף, הקבוצה משמשת כמנהל המעונות של הפרויקט, אשר נטל על עצמו את התחייבויות הזכיון לניהול המעונות בגביית הכספים וההתקשרויות הכלכליות מול הסטודנטים ומול השוכרים בשטחי המסחר ושיווקם, וזאת בתמורה לקבלת דמי ניהול, כמקובל בענף.

13.6.4. **מימון וערבויות** - במסגרת הסכם הזיכיון, הזכיון העמיד לטובת המזמינה ערבות בנקאית לשלב התפעול והאחזקה, בסך של 13.5 מיליון ש"ח, אשר פחתה לפי התנאים בהסכם האמור לסך של 10 מיליון ש"ח לאחר השלמת השיפוץ במתחם איינשטיין והקמת השלבים א' ו-ב' במתחם ברושים. למועד הדוח, הזכיון פועל להקטנת הערבות לסכום של 6 מיליון ש"ח בהתאם לתנאי הסכם המימון, שתיוותר בתוקף לכל יתרת תקופת ההפעלה. ערבות זו תבוטל עם מסירת המתחמים לידי האוניברסיטה בסיום תקופת ההפעלה. במהלך שנת 2021 הסתיים מהלך בו כלל הזכויות והחובות בפרויקט הועברו לשותפות ייעודית שהוקמה ואשר מוחזקת במלואה על ידי החברה. כמו כן, נחתם הסכם מימון חדש הכולל את ההלוואות שהיו קודם לכן בתוספת הלוואה חדשה נוספת שניטלה על ידי השותפות הייעודית כאמור. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמות בכ-437 מיליון ש"ח.

13.6.5. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - במסגרת הסכמי המימון נקבעו מגבלות שונות לביצוע חלוקת דיבידנד על ידי הזכיון, לרבות עמידה ביחסי כיסוי הקבועים בהסכמי המימון, ביצוע החלוקה על פי הוראות הסכם הזיכיון וכדומה.

13.6.6. **גורמי סיכון** - ראו סעיף 13.1.1 לדוח. בפרט, במהלך תקופת ההפעלה, הקבוצה חשופה, בחלקה, לסיכונים גביה וביקוש לדירות במעונות ולשטחי המסחר, תחת מקדם הקטנת סיכון בדרך של "רשת ביטחון" בהתאם להסכם הזיכיון כאמור לעיל.

13.7. חברות תפעול בתחום אחזקת כבישים

13.7.1. **רקע** - בחודש פברואר 2020, הושלמה עסקה בקשר עם רכישת החזקותיהן של אלון חברת הדלק לישראל בע"מ ושל חברת אפריקה ישראל השקעות בע"מ בחברות המפעיל, על ידי החברה וצדדים נוספים. לאחר השלמת העסקה כאמור, מחזיקה החברה ב-46% מהחזקות, במישרין ובעקיפין, בהון המניות של חברות המפעיל, וב-51% מזכויות ההצבעה בהן. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראו דיווחים מיידיים מימים 16 במאי 2019, 20 במאי 2019 ו-26 בפברואר 2020 (אסמכתאות: 2019-01-047176, 2019-01-048202 ו-2020-01-019749), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

חברות המפעיל עוסקות בתחזוקה ותפעול של פרויקטים שונים בתחום התחבורה בישראל, ובכלל כר, פעילותן כוללת את הפעלת כביש 6, הפעלת מנהרות הכרמל, תחזוקה ותפעול של נתיבי הצפון וכן תחזוקה ושיפוץ של פרויקטים נוספים של נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (לשעבר מע"צ).

חברות המפעיל מתחלקות לחברות SPC, המחזיקות בחוזי הפעלה ואחזקה של כבישים בישראל, וכן לחברות שירותים, התומכות בפעילות הקבוצה לצד שירותים לצדדים שלישיים.

הזכיינים בפרויקטים עמם מתקשרות חברות המפעיל הם דרך ארץ הייווי 1997, קבוצת כרמלסון ונתיבי הצפון. מזמיני הפרויקטים הנם ברובם גופים ממשלתיים וציבוריים או גופים מתוקצבים. ככלל, במסגרת פרויקטים מסוג B.O.T מתקבלות בידי הזכין ההכנסות ישירות מהמשתמשים בתשתיות נשוא הפרויקט (כדוגמת המשתמשים בכביש 6 ומנהרות הכרמל), כאשר תיתכן בנוסף התחייבויות מצד הגוף הממשלתי המזמין להבטחת הכנסה מינימאלית לזכין, ויתכן גם שהממשלה או הגוף הממשלתי הוא שמשלם לזכין.

13.7.2. **הסדרים בין בעלי המניות בחברות המפעיל** - בתקנוני ההתאגדות של חברות המפעיל נכללו הוראות בקשר לזכויות הצבעה של החברה, לפיהן כל עוד החברה תחזיק 35% או יותר משיעור ההחזקות האפקטיבי, המניות שהיא תחזיק יקנו לה זכויות הצבעה בשיעור הגבוה מבין: (1) החלק היחסי של ערכן הנקוב של מניותיה מתוך הערך הנקוב הכולל של בעלי המניות המשתתפים בהצבעה; (2) מחצית מזכויות ההצבעה המוקנות לבעלי המניות המשתתפים בהצבעה בתוספת 0.1%. בכל מקרה, יתרת זכויות ההצבעה באסיפה הכללית יחולקו בין יתר בעלי המניות, פרו ראטה לשיעור ההחזקות האפקטיבי שלהם, ובלבד שכל עוד יתר בעלי המניות לא העבירו איזה חלק מהחזקותיהם המצרפיות לצד שלישי שאינו נעבר מותר או לחברה, זכויות ההצבעה המצרפיות של יתר בעלי המניות או נעבריהם המותרים לא תפחתנה מ-49.99%.

בנוסף, נקבע בתקנוני ההתאגדות כי כל העברת מניות בחברות המפעיל תהיה כפופה לזכות סירוב ראשון ולזכות הצטרפות (כקבוע בתקנונים), אשר יחולו על כלל אחזקותיו של המוכר בחברות המפעיל באופן אחיד. עוד נקבע, כי כל עוד החברה תחזיק 35% או יותר משיעור ההחזקות האפקטיבי, המנכ"ל של חברת המפעיל ימונה על ידי החברה וכן יושב הראש הדירקטוריון של חברת המפעיל יהיה אחד מהדירקטורים שימונו על ידי החברה.

בנוסף, נקבע כי בעל השליטה בחברות המפעיל (אשר נכון למועד הדוח הוא החברה), המבקש להתמודד, בעצמו או באמצעות צד קשור אשר נמצא בשליטתו, על הפעלת פרויקט חדש או על הארכה לתקופה נוספת של פרויקט קיים, והכל - שהפעלתם היא בתחום הפעילות של חברות קבוצת המפעיל כפי שהיה בחודש פברואר 2020, יעשה כן באמצעות קבוצת חברות המפעיל.

13.7.3. **הסכמי הפעלה** - לחברות המפעיל מספר התקשרויות עיקריות בהסכמים להפעלה ואחזקה של כבישים בישראל, כדלקמן:

א. מפעיל כביש 6 - מפעיל כביש 6 התקשר בהסכם הפעלה (מאוקטובר 1999, ותוספות לו) עם הזכיין להפעלה ואחזקה של כביש האגרה (הקטע המרכזי (באורך של כ-86 ק"מ) וכן קטע 18 (באורך של כ-18 ק"מ)) והמבנים והמחלפים שבנה הזכיין בהתאם להסכם הזיכיון (למעט תחנות השירות), לרבות אחזקה שוטפת ואחזקה תקופתית בהתאם להוראות הסכם ההפעלה והסכם הזיכיון.

תקופת ההפעלה והאחזקה הינה 30 שנים, עד יולי 2029. בתום תקופת הזיכיון, רשאית המדינה לדרוש ממפעיל כביש 6 להמשיך לתחזק את הכביש לתקופה נוספת של ששה חודשים בתנאים המפורטים בהסכם או לתקופה ארוכה יותר, כפי שיוסכם. בתום תקופת הזיכיון, מפעיל כביש 6 ישיב את הכביש בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. התמורה למפעיל כוללת תשלום בסיס חודשי (מוצמד למדד המחירים לצרכן), הנקוב בלוח התשלומים השנתי שצורף כנספח להסכם, כאשר 50% יהיה סכום קבוע וכולל שאינו נתון לשינוי ו-50% יהיה מותאם לפערים בשיעור הנסועה בתחזית רב-שנתית שנכללה בהסכם ההפעלה לבין היקף הנסועה בפועל, כמו כן 25% אחוז משינוי בשיעור התנועה בפועל לבין שיעור השינוי בתנועה השנתי על פי התחזית רב-שנתית שנכללה בהסכם ההפעלה באותה שנה יהיה צמוד ללוח התשלומים השנתי שצורף להסכם אך בכל מקרה לא יעלה על 1.33 מ"ח צמוד למדד. בנוסף, נקבע כי הזכיין ישלם למפעיל כביש 6 (או ישירות לקבלן משנה) (חברה בקבוצה) המבצע עבורו את העבודה) תמורה בגין שירותי תחזוקה תקופתית הנדרשים לפי הסכם הזיכיון, כפי שיוסכם בין הצדדים ביחס להיקף העבודה הנדרשת.

יצוין כי למלווים הבכירים של הזכיין קיימת אפשרות מידי 5 שנים (בתום כל תקופה קצובה) לבקש מהזכיין את החלפת המפעיל מנימוקים של עלות, בכפוף לאישור הרשות הממונה. על פי התוספת השישית להסכם ההפעלה הוסכם בין הזכיין לחברת ההפעלה על ביטול התקופה הקצובה ובכך לאפשר למפעיל בתמורה להנחה שנתנה לזכיין לתחזק את הכביש עד תום תקופת הזיכיון. בנוסף, הזכיין יהיה רשאי לסיים את ההסכם בהודעה למפעיל כביש 6, בתנאים מסוימים, בקרות מספר אירועים וביניהם במקרה שבו החסר בפדיון מן האגרות עולה על הסכום המקסימלי השנתי שנקבע, או כאשר בשלוש שנים קלנדריות רצופות קיים חסר כלשהו בפדיון מן האגרות.

על פי תנאי ההסכם, מפעיל כביש 6 מודע ומסכים להתחייבויות הזכיין מכוח הסכם הזיכיון והסכמי המימון ככל שהם קשורים לביצוע הסכם ההפעלה על ידי המפעיל. יישום ההסכם מפקח על ידי חברת כביש חוצה ישראל בע"מ, אשר הוסמכה לכך על ידי המדינה ("הרשות הממונה"). לרשות הממונה סמכויות רבות בקשר להסכם, כגון אישור תקציב ההפעלה של מפעיל כביש 6 ואישור סיום מוקדם של ההסכם על ידי הזכיין באירוע הפרה.

ב. דרך הצפון - מפעיל נתיבי הצפון - דרך הצפון התקשרה עם הזכיין בהסכם (מיוני 2010 ותיקון מאוקטובר 2015) לתפעול ואחזקה של פרויקט שיקום, תפעול ואחזקה של רשת כבישים באורך כ-270 ק"מ, שבמסגרתו קיבלה על עצמה דרך הצפון את ביצוע עבודות התפעול והאחזקה של הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם הזיכיון (שנחתם בין הזכיין לבין נת"י), במתכונת "גב אל גב". תקופת ההפעלה החלה ביום חתימת ההסכם (30 ביוני 2010) ותסתיים בסיום הסכם הזיכיון, שנקבע ל-20 שנים, או בסיום הסכם התפעול, מכל סיבה שהיא, לפי המוקדם. נת"י רשאית להורות לזכיין להמשיך ולבצע את התפעול והתחזוקה לתקופה נוספת אשר לא תעלה על 18 חודשים, ובמקרה כזה, תוארך תקופת ההסכם בהתאם.

התמורה לה זכאית דרך הצפון במהלך תקופת התפעול והאחזקה הינה סכום קבוע שנתי, בניכוי התאמות תשלום (קרי, תשלומים שיושטו על הזכיין בקשר עם התחייבויות המפעיל), צמוד להפרשי הצמדה למדדים הקבועים בהסכם. בגין קבלת שירותי ייעוץ ממפעיל כביש 6, המדינה זכאית ל-3% ממחזור ההכנסות של דרך הצפון, בניכוי הוצאות מסוימות שנקבעו. אחריות דרך הצפון לעבודות התפעול והאחזקה תימשך 24 חודשים לאחר סיום תקופת ההסכם, בכפוף לתקרה שנקבע ולתנאי

ההסכם.

ג. **מפעיל מנהרות הכרמל - נתיבי הכרמל -** בהתאם להסכם הפעלה (שנחתם בחודש אפריל 2009

(ותוספת לו משנת 2014) ואשר תחולתו ממועד הקמת נתיבי הכרמל בפברואר 2008), בין הזכיין לבין נתיבי הכרמל, נתיבי הכרמל מונתה כקבלן למתן השירותים (הכוללים את כל השירותים הדרושים לתפעול ותחזוקה של מנהרות הכרמל, לרבות גביית אגרה, ניהול ובקרת התנועה של כביש המנהרות, הבטחת זמינות של כבישי המנהרות ופעולות הניטור והבחינה של כביש המנהרות ומערכותיה), בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, במתכונת "גב אל גב", באופן שנתיבי הכרמל אחראית לקיום כל התחייבויות הזכיין מכוח הסכם הזיכיון, ככל שהן נוגעות לשירותים. נתיבי הכרמל גובה עבור הזכיין את האגרות מכלי הרכב שעושים שימוש בפרויקט ונושאת בכל העלויות הכרוכות בגביית האגרות בגין השימוש בפרויקט. לזכיין הסמכות הבלעדית בקביעת ההנחות בסכומי האגרות. נתיבי הכרמל נושאת באחריות על ההפעלה והתחזוקה של מערכת האגרה.

תקופת הסכם ההפעלה הינה עד לתום עשר (10) שנים ממועד תחילת תקופת ההפעלה, ולמועד הדוח היא הוארכה ב-5 שנים נוספות עד סוף שנת 2025. תקופת ההסכם תוארך אוטומטית, לתקופה נוספת עד תום שנת 2029, אלא אם יודיע הזכיין לנתיבי הכרמל 180 יום מראש כי אין בכוונתו להאריך את תקופת ההסכם.

למועד הדוח, התמורה לה זכאית נתיבי הכרמל הינה תשלום חודשי קבוע וכן עלות תחזוקת מערכת האגרה ומערכת ניהול ובקרת הפרויקט (כאשר התשלום יבוצע על בסיס "גב אל גב" לתשלומים מהמפעיל לספק הנוגע בדבר) וכן אחוז קבוע משעור הפיצוי והחזר הוצאות ואי פירעון תשלום במועד שנגבה בפועל עבור הזכיין ממשתמשי הכביש. התמורה בגין ההפעלה מעודכנת בגין גידול/קיטון בנפח התנועה וכן במקרה של שינוי בשיעור האגרות.

בתמורה להתקשרות של מפעיל כביש 6 בהסכם ייעוץ ושת"פ עם נתיבי הכרמל, לצורך אחזקה ותפעול של פרויקט מנהרות הכרמל, המדינה זכאית ל-3% מהמחזור של נתיבי הכרמל, בניכוי הוצאות מסוימות שנקבעו.

בהסכם קבועות הוראות ביחס לסיום הסכם ההפעלה, בין היתר במקרה בו שיעור הגבייה בפועל מכלל כלי הרכב שעשו שימוש בפרויקט במהלך רבעון קלנדרי נמוך מ-95% (בתנאי תשלום של שוטף + 60) או במקרה של כמויות כלי רכב שעוברים בפרויקט נמוכות מהשיעור הקבוע בהסכם; ובמקרה שבו דרך ארץ מפסיקה, מכל סיבה שהיא, להיות המפעיל של כביש 6.

ד. **חברות השירותים**

חברות המפעיל כוללות כשלוש חברות שירותים העוסקות בפרויקטים ותחזוקת כבישים, פרויקטים טכנולוגיים ושירותי גבייה. החברות מספקות מגוון שירותים לחברות קשורות וכן לצדדים שלישיים. בשנים האחרונות הורחבה הפעילות בתחום תחזוקת הכבישים לפרויקטי אחזקת כבישים, ניידות ותאורה.

בתחום הפרויקטים הטכנולוגיים מעניקות חלק מחברות המפעיל ייעוץ לחברות אחרות בקבוצת המפעיל בהטמעה ותפעול של מערכות מידע, תמיכה בתפעול שוטף של מערכות מידע והובלה וביצוע של פרויקטים לשדרוג מערכות מידע. בנוסף, חברות הקבוצה מספקות גם שירותי גבייה, טרם העברתם להוצאה לפועל.

13.7.4. **מימון וערבויות -** קראו סעיף 13.5.3 לעיל. חברות המפעיל העמידו ערבויות מכוח הסכמי התפעול בסך כולל של כ- 49 מיליון ש"ח לטובת הזכיינים, המדינה וספקים שונים. בנוסף קיימת התחייבות מפעיל כביש 6 כלפי הזכיין לתשלום פיצוי קצוב בגין החסר בפדיון מן האגרות בגין כישלונות גבייה (בריחת תשלומים);

וכן לערבות בריחת התשלומים שהעמידה החברה לזכיון..

13.7.5 גורמי סיכון - ראו סעיף 13.1.1 לדוח. בפרט, שינויים בהיקף הנסועה, לאור המרכיב בהכנסות התלוי בהיקף הנסועה, עשוי להשפיע על הכנסות חברות המפעיל. בהקשר זה יצוין כי מגבלות המוטלות מעת לעת בקשר עם משבר הקורונה עשויות להשפיע על היקף הנסועה בפרויקטים הרלוונטיים, ואולם יצוין כי לאחר ירידה מסוימת בנסועה בשנת 2020, נרשמה חזרה להיקף הנסועה שנרשם בשנים קודמות ואף למעלה מכך. בנוסף, חברות המפעיל עלולות להיות חשופות לאירועי סייבר, קרי אירועי תקיפה של מערכות ממוחשבות על ידי גורמים בעלי אינטרסים להשיג את המידע המוחזק בידי חברות המפעיל על הלקוחות ועל אמצעי התשלום באמצעותם הם משלמים על שירותי כביש 6 ומנהרות הכרמל.

13.8 פרויקט מנהרות הכרמל, חיפה - "כרמלטון"

13.8.1 הסכם הזיכיון - בחודש מרץ 1999 התקשר הזכיון בהסכם זיכיון עם המדינה (על תיקונו). בתום תקופת הזיכיון יועבר הפרויקט לידי המדינה, ללא תמורה. במסגרת הסכם הזיכיון התחייב הזכיון לשלם למדינה תמלוגים בגין קבלת הזיכיון בהיקף של כ-218 מיליון ש"ח (במונחי מרץ 1999), אשר שולמו במלואם במהלך שנת 2019. על פי הוראות הסכם הזיכיון, עיקר הכנסות הפרויקט הן מאגרה בגין שימוש בכבישי הפרויקט, אשר צמודה למדד המחירים לצרכן. תעריפי האגרה נקבעים על ידי הזכיון בהתאם להוראות חוק כבישי אגרה (מנהרות הכרמל), תשנ"ה-1995 (להלן: "**חוק מנהרת הכרמל**"). בהסכם הזיכיון קיימת התחייבות של המדינה להבטחת הכנסה שנתית מינימאלית מאגרה, לפיה במקרה ובמהלך שנה קלנדארית לאחר מועד הפעלת הפרויקט תהינה ההכנסות בפועל נמוכות מגובה הכנסות מסוים (להלן: "**רף ההכנסות המינימאלי**"), תשלם המדינה לזכיון 90% מהפער בין רף ההכנסות המינימאלי לבין ההכנסות בפועל, ובמקרה בו ההכנסות בפועל תהינה פחותות מ-29.5 מיליון ש"ח (במונחי ינואר 2005) ו-37.5 מיליון ש"ח (במונחי ינואר 2021) תשלם המדינה לזכיון, בנוסף על השיעור האמור, סך המהווה 10% מהפער בין ההכנסות בפועל לבין הסכום כאמור. עוד נקבע, כי אם הכנסות הזכיון תעלנה על רף הכנסות משתנה בהתאם להסכם הזיכיון (להלן: "**רף ההכנסות המשתנה**"), ישלם הזכיון למדינה חלק מהן בשיעורים משתנים הנגזרים מההפרש בין ההכנסות בפועל ורף ההכנסות המשתנה.

בחודש דצמבר 2017 נחתמה עם המדינה תוספת להסכם הזיכיון, על פיה הועמדו סכומי אגרת המקסימום בגין "מנויים פרטיים" (כהגדרתם בתוספת) בלבד, בכל אחת מהשנים 2018 עד 2024, על סכום נמוך מהסכום המקסימלי לפי הסכם הזיכיון. כמו כן, נקבע מנגנון התחשבנות עם המדינה, לפיו ככל שההכנסות בפועל של הזכיון נמוכות מההכנסות הצפויות בהתאם לתחזית התנועה בכל שנה בנוגע לנסיעות מנויים פרטיים כפול סכום האגרה המקסימלית הקבועה בחוזה, ותוך קיזוז מעבר של מזדמנים פרטיים למסלול של מנויים, המדינה תסבסד חלק מההכנסות ביחס למחיר המקסימום, כשחלק זה נקבע בהתאם להיקף התנועה בפועל בכל שנה. עוד נקבע שהזכיון ישלם למדינה ככל שיחול גידול בהכנסותיו בהתאם למנגנון האמור, בשיעורים משתנים. כמו כן נקבעו מנגנונים לסיום התוספת היה והתשלומים בהן תישא המדינה יעלו על הרף שנקבע, או שהפסד הזכיון יעלה על סכום שנקבע (ביטול התוספת יעשה באופן הדרגתי במשך כמה שנים). נקבע גם מנגנון של ביטול ההסכם ותשלום פיצוי לזכיון במקרה בו המדינה לא תעמוד בתשלומים הקבועים.

13.8.2 הסכם בעלי המניות בזכיון - בהתאם להסכם בעלי המניות בזכיון (לאחר תיקונו בעקבות עסקת הפורטפוליו⁴), כל עוד הקבוצה ושותפות הפורטפוליו מחזיקות במצטבר 50% או יותר מהון המניות בזכיון,

⁴ ביוני 2018 הושלמה עסקה שבמסגרתה מכרה הקבוצה חלק מזכויותיה בחברות הזכיון של פרויקט מנהרות הכרמל ופרויקט נתיבי הצפון למשקיעים מוסדיים, זאת בדרך של הקמת שותפות מוגבלת אשר מחזיקה במניות של חברות הזכיון של פרויקטים אלו. המשקיעים המוסדיים הם השותפים המוגבלים והקבוצה הינה השותף הכללי בשותפות המוגבלת. כשותף כללי, מנהלת הקבוצה את השותפות המוגבלת, בתמורה לדמי ניהול ("**עסקת הפורטפוליו**").

כל החלטה בדירקטוריון הזכין תתקבל ברוב של 80%. במידה והקבוצה ושותפות הפורטפוליו תחזקנה במצטבר בפחות מ- 50% מהון המניות של הזכין, כל החלטה בדירקטוריון תתקבל ברוב קולות, למעט החלטות בנושא הקצאת אמצעי שליטה בזכין, בנושא מכירה או חיסול פעילות מהותית של הזכין ובנושא שינוי עקרונות של מאפייני פעילותו, אשר בכל אחת מהן יידרש רוב של 80%. ביחס למימון הפרויקט, נקבעו בהסכם בעלי המניות הוראות בדבר העמדת מימון על ידי בעלי המניות, לרבות הוראה לפיה במקרה בו בעל מניות לא העמיד את הסכום הנדרש ממנו, יהווה הדבר הפרה של ההסכם, והצד המפר יחויב בשיפוי הזכין בגין נזקים שייגרמו לו כתוצאה מההפרה עד לסך המהווה מחצית מהסכום אשר הצד המפר נדרש להעמיד, וחלקו בזכין ידולל כמפורט בהסכם. בהסכם בעלי המניות נקבעו מגבלות על העברת מניות וביניהן זכות סירוב ראשונה. עוד קובע הסכם בעלי המניות, כי במידה ומי מבעלי המניות יגרום במעשה או במחדל להפרה של הסכם המימון לפרויקט או הסכם הזיכיון או הסכם ההקמה של הפרויקט, הוא ישפה את בעלי המניות האחרים בגין נזקים, הוצאות או הפסדים שייגרמו להם כתוצאה מההפרה.

13.8.3 **הסכם התפעול** - בהתאם להסכם התפעול משנת 2009 ותוספת לו משנת 2014, המפעיל מתפעל ומתחזק את הפרויקט (למעט עבודות תחזוקה מהותיות) כנגד תשלום חודשי קבוע, וכן תשלומים נוספים בגין רכיבי ביצוע כפי שנקבעו בהסכם. ההסכם יסתיים בשנת 2025, עם אופציה להארכה עד לתום שנת 2029, בכפוף לאמור בהסכם.

13.8.4 **מימון וערבויות** - ראו סעיף 13.5.3 לדוח. בחודש יולי 2019 חתם הזכין על תיקון להסכם החוב הבכיר במסגרתו בין היתר בוצע מחזור של החוב הבכיר, הוארך מח"מ החוב ועודכנו תנאי הריבית לריבית צמודה קבועה וכן ניטלה הלוואה נחותה ('מזנין'). יתרת הלוואות שנטל הזכין ליום 31.12.2021 הינה בסך כ-1,607 מליוני ש"ח. כמו כן, הזכין העמיד ערבויות תפעול ותחזוקה לבנק המממן ולמדינה.

13.8.5 **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - במסגרת הסכמי המימון נקבעו מגבלות שונות על חלוקת דיבידנד ופירעון הלוואות בעלים על ידי הזכין, וביניהן התנית חלוקה במקרה של הפרת הוראה מהוראות הסכם המימון ואי עמידה ביחס כיסוי החוב הבכיר של הזכין, כמפורט בהסכם המימון. יצוין כי במהלך שנת 2021 בוצעה חלוקת דיבידנד לבעלי מניות הזכין.

13.8.6 **מגבלות ופיקוח** - במסגרת חוק מנהרת הכרמל, הוגדרו כבישי הפרויקט ככבישי אגרה והוסדרה זכאותו של הזכין לגבות אגרה ממשתמשים בכבישי הפרויקט בהתאם לסכומים שייקבעו על ידו עד לתקרות הקבועות בהסכם הזיכיון. כמו כן, חוק מנהרת הכרמל מעגן הוראות כלליות הקבועות בהסכם הזיכיון, לרבות זכויותיו וחובותיו של הזכין, וכן הגדרה של תקופת הזיכיון וסיומה.

13.8.7 **גורמי סיכון** - ראו סעיף 13.1.1 לדוח. בפרט, הסיכונים העיקריים הקשורים לפרויקט נובעים מהיקף הנסיעה במנהרות (סיכון ביקוש), כאשר סטייה משמעותית לרעה מהתחזיות עלולה לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט. הסיכון האמור לזכין מגודר בחלקו באמצעות מנגנון רף ההכנסות המינימאלי ומנגנון הסבסוד ביחס למחיר המקסימום, כפי שנקבעו בהסכם הזיכיון והתיקון לו כמפורט לעיל. עקב משבר הקורונה והירידה בהיקף הנסיעות בארץ בתקופות מסוימות (בעיקר במקביל לגלי התחלואה), עלולה להיות ירידה זמנית בהכנסות הזכין לעומת שנים קודמות, בהיקף שאינו מהותי לקבוצה, זאת, בין היתר, לאור מנגנון רף ההכנסות המשתנה המפורט לעיל. יחד עם זאת, בשנת 2021 נרשמה חזרה לנתוני הנסועה טרם פרוץ המשבר ואף למעלה מכך.

13.9 פרויקט מתקן התפלה בחדרה

13.9.1 **הסכם הזיכיון** - הזכין הינו בעל זיכיון ממדינת ישראל לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה, של מתקן ההתפלה. תקופת הזיכיון צפויה להסתיים בספטמבר 2032 ביחס לתפוקה של 100 מיליון מ"ק מים לשנה (להלן: "מתקן הבסיס"), ובחודש מאי 2027 ביחס לכמות נוספת של 27 מיליון מ"ק לשנה (להלן: "מתקן ההרחבה"). על פי הסכם הזיכיון, חייב הזכין להעביר את הפרויקט למדינה, ללא תמורה, בתום תקופת

הזיכיון. התמורה בגין המים המותפלים מחולקת לשני רכיבים: רכיב זמינות קבוע, המשתלם לזכיון אחת לחודשיים ללא קשר לכמות המים המסופקת בפועל, ורכיב משתנה עבור כל מ"ק שמסופק בפועל למדינה. מחיר המים צמוד ידי המדינה או יהיה זמין לאספקתן, ורכיב משתנה עבור כל מ"ק שמסופק בפועל למדינה. מחיר המים צמוד לסל מדדים ומטבעות שהוגדר בהסכם הזיכיון והוא כולל (בין היתר) התאמות בגין שינויים בריבית הבסיס. בהתאם להסכם הזיכיון עבור מתקן הבסיס, המדינה רשאית לדרוש מהזכיון לספק לה כמויות מים נוספות בכמות השווה להפרש שבין כמות המים שסופקה למדינה בשנים קודמות לבין כמות המים המקסימלית של המתקן לכל שנה (להלן: "**כמויות מים נדחות**"). זכות זו של המדינה מוגבלת לכמות כוללת של 20 מיליון מ"ק למשך כל תקופת הזיכיון ולא יותר מכמות של 5 מיליון מ"ק בשנה. מתחילת תקופת הזיכיון מימשה המדינה זכות זו ביחס לכמות של כ- 14.1 מיליון מ"ק מתוך 15 מיליון מ"ק אשר הופחתו על ידי המדינה. במהלך שנת 2021 הזכיון לא התבקש לספק כמויות מים נדחות.

באוגוסט 2018, במסגרת הליך בורות שהתקיים בין הזכיון לבין המדינה, חתמו הצדדים על תיקון להסכם הזיכיון במסגרתו בוטל סעיף הביקורת התקופתית בהסכם, וחלף כך הסכימו הצדדים, בין היתר, כי המדינה תהיה רשאית לבקש מהזכיון לייצר ולמכור לה כמויות מים בכמות העולה על כמויות מתקן הבסיס, מתקן ההרחבה וכמויות המים הנדחות, בכמות של עד 10 מיליון מ"ק בשנה וכן כמויות מים ששירות נוספות (בכפוף לתקרות שנתיות מוגדרות) (להלן: "**כמויות מים עודפות**" ו-"**התיקון להסכם הזיכיון**"). עבור כמויות המים העודפות יהא הזכיון זכאי לרכיב משתנה בלבד, שיהיה מחיר מופחת לעומת מחיר המים לו זכאי הזכיון עבור כמויות מתקן הבסיס ומתקן ההרחבה. בנוסף, הוסכם על הפחתת המחיר לו זכאי הזכיון עבור כמויות המים המיוצרות על פי מתקן הבסיס (בגין החסכון שנוצר לזכיון כתוצאה מהתקשרות בהסכם לרכישת חשמל מיצרן חשמל פרטי). עוד בוטלו הוראות הסכם הזיכיון המקנות לזכיון זכות למכור מים מותפלים לצדדים שלישיים וכן הוראות שקבעו חובת קיום ביקורת תקופתית.

בשנת 2021 הזכיון סיפק למדינה כמות כוללת של 132.2 מיליון מ"ק בהשוואה לתוכנית ייצור של 133 מיליון מ"ק (הכוללים 123.65 מיליון מ"ק כמויות בסיס והרחבה, ו-8.6 מיליון מ"ק של כמויות מים עודפות). בהתאם לתוכנית הייצור שאושרה לשנת 2022 צפוי הזכיון לספק כמות כוללת של 133 מיליון מ"ק. לפרטים נוספים ראו ביאור א.18 (6) לדוחות הכספיים.

13.9.2. הוראות שינוי - בחודש יולי 2018 התקבלה החלטת ממשלה מס' 4080 לפיה תופסק פעילות יחידות 1-4 של חח"י בתחנת הכח "אורות רבין" בחדרה עד ליום 1 ביוני 2022. תעלות הקירור של יחידות 1-4 של חח"י משמשות את מתקן ההתפלה לצורך מהילת התמלחת המימזגת אגב התפלת המים. בחודש יולי 2019 קיבל הזכיון הודעה מהמדינה בעניין החלטתה לקדם פתרון של צינור ימי להזרמת מי הרכו של המתקן. ב-6 בפברואר 2020 קיבל הזכיון הוראת שינוי ממנהלת ההתפלה לשלב התכנון העקרוני של הצינור בהיקף של כ-4 מיליון ש"ח, כאשר ההוצאות בגין העבודות ישולמו על-ידי המדינה באבני דרך במהלך תקופת העבודה. במהלך 2021 הוראת השינוי לשלב התכנון העקרוני הושלמה והתקבל אישור מהמדינה לעמידה בכל אבני הדרך לתשלום. כמו כן, בחודש אוקטובר 2021 חתם הזכיון עם המזמינה על הוראת השינוי לתכנון מפורט ולהקמת צינור חלופי בהיקף של כ-190 מיליון ש"ח, אשר יהווה חלק בלתי נפרד ממתקן ההתפלה. ההוצאות בגין העבודות ישולמו על-ידי המדינה באבני דרך במהלך תקופת העבודות. הזכיון פועל לקבלת אישור הגופים המלווים לביצוע העבודות, בהתאם לנדרש במסמכי המימון. לצורך ביצוע הוראת השינוי הזכיון עתיד להתקשר עם קבלן ביצוע (EPC) בבעלות משותפת של סולל בונה ו-IDE, אשר נוטל על עצמו את סיכוני ההקמה כנגד תשלומים מהמזמינה שיועברו לקבלן על ידי הזכיון. להערכת הזכיון, הקמת הצינור החלופי לא תשפיע באופן מהותי על הרציפות התפעולית של המתקן. למועד הדוח, לוח הזמנים שהוסכם עם המדינה להקמת הצינור עומד על כשנתיים וחצי, כלומר הפעלה צפויה של הצינור במרץ 2024. עם סגירת יחידות 1-4 בתחנת הכוח "אורות רבין" (למיטב ידיעת הקבוצה, צפי לסגירת שתי יחידות ראשונות ביוני 2022 ו-2 יחידות נוספות בתחילת 2023) והפסקת הזרמת מי הקירור בהתאם, חח"י תמשיך להפעיל את המשאבות לסחרור מי ים בתעלות לטובת מיהול התמלחת עד לסיום ההקמה. המדינה תישא בעלויות

הסחרור עד למועד השלמת ההקמה בהתאם ללו"ז שהוסכם. במקרה של איחור בלו"ז קבלן ה-EPC יישא בעלויות הסחרור עד למגבלת אחריות שהוסכמה בין הצדדים.

13.9.3 הסכם בעלי המניות בזכיון - הסכם בעלי המניות קובע שורה של הוראות ביחס לאופן קבלת החלטות בזכיון, לרבות עניינים מסוימים הדרושים הסכמה פה אחד של בעלי המניות; וכן מנגנונים המגבילים העברת מניות בזכיון לצדדים שלישיים (למעט העברה לנעבר מותר). בנוסף, הסכם בעלי המניות קובע, כי ככל שבעלי המניות ידרשו להעמיד ערבויות בקשר עם מתקן ההתפלה, תועמדה הערבויות על ידי בעלי המניות בנפרד.

13.9.4 הסכם התפעול - הזכיון התקשר בנובמבר 2007 בהסכם תפעול ואחזקה עם צד שלישי (כפי שתוקן מעת לעת). במסגרת ההסכם, התחייב המפעיל לבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך תפעול ותחזוקה של מתקן ההתפלה וייצור ואספקה של המים המותפלים, למעט אספקת האנרגיה שהינה באחריות הזכיון. חלוקת הסיכונים בין הזכיון והמפעיל נעשית במתכונת "גב-אל-גב" לחלוקת הסיכונים בין הזכיון לבין המדינה במסגרת הסכם הזכיון. התמורה לה זכאי המפעיל לפי ההסכם במהלך תקופת התפעול והאחזקה מורכבת מרכיב קבוע ומרכיב משתנה. בגין כמויות המים העודפות (וכמויות נוספות שהתבקשו) שיסופקו, המפעיל יהא זכאי לתשלום בסך המרכיב המשתנה בלבד (ולא בגין הרכיב הקבוע). בהתאם להסכם התפעול, המפעיל ישתתף בחלק מתוצאותיו של התיקון להסכם הזכיון ביחס למכירת כמויות המים העודפות במחיר מופחת לעומת מחיר המים לו זכאי הזכיון עבור כמויות מתקן הבסיס ומתקן ההרחבה.

13.9.5 מימון וערבויות - ראו באורים 18.א(6) ב-ו ג לדוחות הכספיים של החברה.

13.9.6 מגבלות על חלוקת הדיבידנד - הסכמי המימון קובעים מגבלות על חלוקת דיבידנד על ידי הזכיון, ובין היתר מתנים חלוקה כאמור בעמידה ביחסים פיננסיים מסוימים שנקבעו בהסכמי המימון.

13.9.7 מגבלות ופיקוח - חוק מדידת מים, תשט"ו-1955, מתנה הקמת מתקן מים והפקתם לצריכה בקבלת רישיונות מתאימים, לרבות רישיון הפקת מים. למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, הזכיון אחוז בכל ההיתרים והרישיונות הנדרשים לפעילותו.

13.9.8 גורמי סיכון - ראו סעיף 13.1.1 לדוח. בפרט, החברה מעריכה את רמת הביקוש והיקפי הרכישות הצפויות מהמדינה כגורם סיכון. יתר על כן, הגם שהצפי בישראל הוא לביקוש מתמיד למים שפירים ממקורות נוספים, כתוצאה, בין היתר, הן מזמינות נמוכה למשאבי מים טבעיים והרעה במצב מאגרי המים הטבעיים והן כתוצאה מהגידול בצריכה, קיימת אפשרות כי יימצאו פתרונות חלופיים נוספים וזולים יותר לייצור או רכישה של מים שפירים על ידי המדינה, או שיחול גידול משמעותי בכמות המשקעים השנתית במהלך תקופת הזכיון. כאמור לעיל, התמורה המשולמת לזכיון כוללת רכיב קבוע המשולם על ידי המדינה (גם אם אינה רוכשת את המים המופקים), המהווה כיסוי לחלק משמעותי מתוך ההוצאות הקבועות של המתקן. בנוסף, לשינויים בעלויות החשמל, המתבסס על תעריף התעו"ז, עשויות להיות השלכות על עלויות האנרגיה של המתקן. בהקשר לכך, ביום 30 בספטמבר 2021 פרסמה רשות החשמל שימוע בעניין עדכון מקבצי שעות ביקוש, אשר ככל שיתקבל כהחלטה, עשוי להשפיע על עלויות האנרגיה של המתקן ועל הכנסות המתקן. למועד הדוח, הזכיון ממתין להחלטות רשות החשמל בנושא על מנת לאמוד את היקף ההשפעה על הזכיון.

13.10 פרויקט מרכז ההדרכה של משטרת ישראל - המכללה הלאומית לשוטרים

13.10.1 הסכם הזכיון - בהתאם להסכם זכיון עם מדינת ישראל שנחתם בחודש פברואר 2011, הועברה לזכיון האחריות למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מרכז ההדרכה של המשטרה, וכן הענקת שירותי הדרכה, לתקופת זכיון של 25 שנים. בסוף התקופה, על הזכיון להעביר למזמינה את מרכז ההדרכה ללא תשלום בהתאם להוראות הסכם הזכיון. התקבולים לזכיון כוללים בעיקר את התשלומים הבאים: (א) מענק הקמה בסך של 150 מיליון ש"ח שהתקבל בטרם תחילת ההפעלה; (ב) תשלום רבעוני קבוע, בסך של כ-

20.7 מיליון ש"ח אשר משולם החל ממועד הענקת אישור הפעלה ועד לתום תקופת הזיכיון; (ג) תשלום רבעוני משתנה בגין שירותי הסעדה, אשר מחושב בהתאם לכמות המנות והארוחות שסופקו בפועל; (ד) תשלום משתנה בגין שירותי ההדרכה בהתאם לשעות ההדרכה אשר מועברים בפועל על ידי מדריכי הזיכיון ו-(ה) תשלום משתנה בגין רכישת שירותים תפעול והדרכה נוספים שאינם בתכולת הסכם הזיכיון. כל התשלומים האמורים צמודים לשינויים בסל מדדים ומטבעות כהגדרתם "התאמות תשלום", בהתאם לקבוע בהסכם הזיכיון. בחודש מאי 2020 נחתם הסכם בין הזיכיון והמזמין במסגרתו סוכמו שינויים בחוזה הנוגעים להפעלה ולפעילות ההדרכה של הפרויקט, כאשר בכלל זאת סוכם על הרחבת השירותים המוענקים ותשלום חד פעמי בסכום לא מהותי לקבוצה. בנוסף, סיכמו הצדדים על סילוק תביעות הדדי ביחס לכל עילה הידועה במועד חתימת ההסכם, למעט נושאים כמפורט בהסכם.

13.10.2. **הסכם בעלי המניות** - בהתאם להסכם בעלי המניות בזכיון, החלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית תתקבלנה ברוב קולות, למעט החלטות בנושאים מסוימים אשר תתקבלנה בהסכמה פה-אחד; כל עוד הצדדים להסכם הינם בעלי המניות היחידים בזכיון ימנה דירקטוריון הזכיון עד שישה דירקטורים (שלושה לכל בעל מניות). העברת מניות הזכיון כפופה ליכרות סירוב ראשונה מצד יתר בעלי המניות למעט אם מדובר ב"נעבר מורשה" כהגדרתו בהסכם בעלי המניות.

13.10.3. **תפעול** - הזכיון התקשר במרץ 2012 בהסכם תפעול ואחזקה עם מפעיל הפרויקט (חברת פוליסטי (המפעיל) בע"מ) לתקופה שתסתיים במועד תום תקופת הסכם הזיכיון, שבמסגרתו התחייב המפעיל לבצע במשך תקופת ההפעלה את כל שירותי ההפעלה לצורך תפעול ותחזוקה של מרכז ההדרכה. חלוקת הסיכונים בין הזכיון והמפעיל נעשת במתכונת "גב-אל-גב" לחלוקת הסיכונים בין הזכיון לבין המדינה במסגרת הסכם הזיכיון. התמורה לה זכאי המפעיל מורכבת מרכיב קבוע ומרכיב משתנה, וממנה תקוזנה, במתכונת "גב אל גב", כל התאמות תשלום אשר תושנה על הזכיון וזאת עד חלוף 24 חודשים ממועד תום תקופת הזיכיון (אלא במקרה שמדובר בהתאמת תשלום שמקורה במעשה/מחדל של הזכיון שאינן יישא בה הזכיון). המפעיל, באמצעות בעלי המניות, העמיד לטובת הזכיון ערבות בנקאית בסך השווה לתמורה למפעיל בגין ששה חודשי הפעלה, וכן כתב ערבות של בעלי המניות אשר מוגבל לגובה תקרת האחריות של המפעיל. לאחר חמש שנות הפעלה (אשר הסתיימו בתום שנת 2019), ובכפוף לכך ששירותי ההפעלה בוצעו באופן תקין, רציף ולשביעות רצון הזכיון, ובכפוף לכך שהמודל הפיננסי יעמוד ביחסי הכיסוי המוגדרים בהסכם המימון, פנה הזכיון למלווים לאשר את הפחתת סכום הערבות הבנקאית כנגד הגדלת ערבות בעלי המניות בתקופת ההפעלה באותו סכום. בחודש אוגוסט 2021 ניתן אישור המלווים כאמור והושבה הערבות הבנקאית למפעיל.

13.10.4. **מימון וערבויות** - ראו ביאור 18.א(7) לדוחות הכספיים של החברה.

13.10.5. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - במסגרת הסכמי המימון נקבעו תנאים מוקדמים על חלוקת דיבידנד על ידי הזכיון, לרבות עמידה ביחסי כיסוי הקבועים בהסכמי המימון, התחלת פירעון מסגרת המימון לטווח ארוך, ביצוע החלוקה על פי הוראות הסכם הזיכיון וכד'.

13.10.6. **שונות** - למועד הדוח, המפעיל מצוי בהליכים מול עיריית בית שמש ביחס לשומת הארנונה של הפרויקט שתושט על המפעיל בגין שנת 2021 ואילך. ביחס לשומות לשנים 2014-2020 הושג הסדר במסגרתו ניתן פסק דין אשר סיים את המחלוקות בין הצדדים לאותן שנים, בתשלום סכום שאינו מהותי.

13.10.7. **גורמי סיכון** - ראו סעיף 13.1.1 לדוח. בפרט, הסיכונים בתקופת ההפעלה כוללים בעיקר סיכונים חריגה מתקציב, וסיכונים עמידה בדרישות בטיחות, איכות ומדדי ביצוע המפורטים בהסכם הזיכיון ומימוש הכנסות צד שלישי בהתאם לתכנית העסקית.

13.11. **פרויקט נתיבי אגרה מהירים ביוסטון, טקסס**

13.11.1. **כללי** - כביש SH288 הוא כביש מהיר קיים באורך של כ- 60 מייל שמחבר את מרכז העיר יוסטון לעיר

Freeport בטקסס, שלחוף מפרץ מקסיקו. העיר יוסטון היא העיר הרביעית בגודלה בארצות הברית והמטרופולין של אזור יוסטון מונה לתקופת הדוח כ- 7.15 מיליון איש. כביש SH-288 הוא כביש גישה מרכזי למרכז העיר יוסטון ולמרכז הרפואי Texas Medical Center. האזור סובל מעומסי תנועה כבדים בעיקר בשעות הבוקר ובשעות הערב עם כמות נסיעה שנתית ממוצעת של בין 150-180 אלף כלי רכב ביום. הפרויקט כלל, בין היתר, בניה מחדש של מחלף מרכזי בין כביש SH-288 לבין כביש הטבעת IH-610 והוספת נתיבי אגרה מהירים במקטע באורך כ- 10.3 מייל ממרכז העיר יוסטון ועד הגבול בין מחוז האריס למחוז ברזוריה. לפרטים נוספים ראו ביאור א.18 (9) לדוחות הכספיים.

13.11.2. הסכם הזיכיון - הזכיון התקשר במרץ 2016 עם מזמין הפרויקט, משרד התחבורה בטקסס, בהסכם זיכיון לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של הפרויקט, תמורת גביית אגרה ממשלמשי הנתיבים המהירים במהלך תקופת ההפעלה. הזכיון יעביר את הפרויקט למזמין בתום הזיכיון (מתכונת B.O.T). תקופת הזיכיון הינה 52 שנים ממועד חתימת ההסכם (כולל תקופת הקמה של כ-3 שנים. בפועל, תקופת ההקמה נמשכה מעל 4 שנים ובגין העיכוב בהקמה גבה הזכיון פיצויים מקבלן ההקמה באופן שהזכיון לא נפגע מהעיכוב האמור). בהתאם להסכם, הזכיון יהיה רשאי לגבות אגרה בנתיבים המהירים, כאשר סיכון התנועה יושת במלואו על הזכיון.

בהסכם לא קיימת "רשת ביטחון" של המזמין להכנסות מאגרה. הזכיון רשאי לקבוע ולשנות את גובה האגרה, בכפוף למגבלות שנקבעו בהסכם. המזמין יהיה זכאי לתשלומים מהזכיון (חלוקת הכנסות), אם ההכנסות מאגרה בפועל תהיינה גבוהות מהקבוע בהסכם הזיכיון.

הוראות הסכם הזיכיון מגדירות סדרת אירועים המזכים את הצדדים להסכם בזכות לביטול ההסכם ואירועים המזכים בזכות לפיצוי או זכות להארכת לוחות הזמנים הקבועים בהסכם הזיכיון, לרבות בקשר עם תקופת ההקמה, ובכלל כך, אירוע כוח עליון או מטעמי נוחות, כהגדרתם בהסכם הזיכיון.

כמקובל, ההוראות בהסכם הזיכיון ביחס לשלבי ההקמה, התפעול והתחזוקה כוללות מנגנון קנסות במקרה של אי עמידה בדרישות החוזיות, לרבות אי עמידה ביעדי ביצוע בתחומים שבאחריות הזכיון, וכן תקופות ריפוי וספי מהותיות אשר מעליהם יחשב הדבר כהפרה המזכה את המזמין בזכות לביטול ההסכם ולסעדים הקבועים בהסכם (לרבות פיצויים).

13.11.3. הסכם בעלי המניות בזכיון - הסכם בעלי המניות קובע שורה של הוראות ביחס לאופן קבלת ההחלטות בזכיון, ובכלל כך החלטות המחייבות רוב רגיל וכן החלטות המחייבות רוב מיוחד (בשיעור של 85% מקולות בעלי המניות), כגון אישור התקשרות עם נושאי משרה, אישור תכנית עסקית ותקציב שנתי. כמו כן, ישנם עניינים מסוימים הדורשים הסכמה פה אחד של בעלי המניות, כגון תיקון הוראות הסכם בעלי המניות, תיקון הסכם הזיכיון, תיקון הסכם ההקמה באופן שיש לו השלכה כספית מעל סכום אשר נקבע בהסכם, מכירת זכויות או הנפקת זכויות בזכיון, שינוי מבנה המימון, אישור עסקאות שלבעל מניות יש בהן עניין אישי). ההסכם קובע כי דירקטוריון החברה ימנה שישה דירקטורים, שניים מטעם ACS, שניים מטעם הקבוצה ואחד מטעם של שניים מבעלי מניות אחרים. עוד נקבע, כי החלטות המחייבות רוב מיוחד יידרשו בכל מקרה את הסכמת הקבוצה ו- ACS. ההסכם כולל מנגנונים לחלוקת דיבידנדים וכאלה המגבילים העברת מניות בזכיון לצדדים שלישיים, למעט העברה לנעבר מותר, ולאישור עסקאות בעלי עניין. בנוסף, נקבע כי העמדת ההון העצמי לפרויקט על ידי בעלי המניות וכן הערבויות להבטחת העמדת ההון העצמי כאמור, תתבצענה על ידי בעלי המניות בנפרד, פרו-רטה לפי חלקם בזכיון.

13.11.4. הקמת הפרויקט - הקבוצה ואחד מבעלי המניות בזכיון, שהינו קבלן תשתיות בינלאומי, שימשו כקבלן ההקמה של הפרויקט, בחלוקה שווה ביניהן.

במסגרת ההקמה נדחה מספר פעמים מועד המסירה הסופי בשל עיכובים. העיכובים נבעו ממספר גורמים, אשר העיקריים שבהם הינם הוריקן Harvey שהכה בחוף יוסטון במהלך קיץ 2017 וגרם להצפות בחלק

מקטעי הפרויקט, אירועי מזג אוויר חריגים נוספים אשר עיכבו את הקמת הפרויקט, העדר שיתוף פעולה מצד צדדים שלישיים אשר נדרשים להעתיק תשתיות בבעלותם בתוואי הפרויקט, הוראת שינוי אשר התקבלה ממזמין העבודה לביצוע גשר הולכי רגל והוראות שינוי נוספות אשר בגינן ניתנה ארכה מהמזמין להארכת משך הביצוע של הפרויקט כולו.

הסכם הזיכיון קובע קנסות בגין ימי איחור. לאור העובדה שחלק מגורמי העיכוב אינם בשליטתו של קבלן ההקמה, התנהל דין ודברים מול מזמין העבודה על-מנת למנוע או לצמצם את שיעור הקנסות בגין האיחור. למועד הדוח, מתנהל דין ודברים בין המזמין לזכיון על הסדרת מספר נושאים מתקופת ההקמה, בין השאר הקנסות להן זכאית המזמינה על פי הסכם הזיכיון. בהתאם להסכם אחריות "גב אל גב" שנחתם עם קבלן ההקמה, יחויב קבלן ההקמה בקנסות אלו, ככל שיתקבלו. יצוין כי תקרת האחריות לקנסות של קבלן ההקמה עומדת בהתאם להסכם ההקמה על 12% מהיקף התמורה המשולמת לקבלן תחת ההסכם.

בחודש נובמבר 2020, נפתח לתנועה הכביש והחל מיום 30 בנובמבר 2020 החלה גביית האגרה וקבלת הכנסות למשך תקופת ההפעלה שתימשך כ- 48 שנים. למועד הדוח, קבלת אישור השלמה סופי לפרויקט מהרשות הממונה, מותנה בתיקוני עבודות והשלמות עבודות מסוימות כגון גיזון וניקוז שצפויות להסתיים ברובן בתחילת 2022. ככל שתנאים אלה לא יתקיימו במועדים הנדרשים עלול הדבר להביא להטלת קנסות בגין איחורים.

הערכות החברה לגבי צפי תוצאות התחשבנויות ביחס לפרויקט הינן על בסיס המידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, והן מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס בין היתר על הערכות ואומדנים הנסמכים על אינדיקציות ומשתנים שחלקם אינם נמצאים בשליטת החברה. בפועל, מידע זה עשוי להיות שונה (ואף באופן מהותי) מהאופן כמתואר לעיל.

13.11.5 **הפעלה ותחזוקה** - בהתאם להסכם הזיכיון, הזכיון אחראי לתפעול ותחזוקה של כביש SH288 במקטע הפרויקט, כולל הנתיבים הקיימים ותשתיות נלוות (ב"זכות הדרך" של הכביש) לאורך תקופת הזיכיון (למעט רכיבים ספציפיים שהוחרגו מפורשות ויתוחזקו על ידי המזמין או על ידי הרשויות הסמוכות). הזכיון מבצע בעצמו את התפעול והתחזוקה, לרבות תחזוקה מהותית (שיקום עמוק). מנהל התפעול והתחזוקה של הזכיון אחראי לכל עבודות התפעול והתחזוקה בפרויקט (בתקופת ההפעלה) בסיוע של צוות טכני מקצועי המועסק ברובו ישירות על ידי חברת הזכיון (ולא על ידי השותפים). הזכיון מבצע את עבודות התפעול והתחזוקה באמצעות צוות וציוד של חברת הזכיון התקשר עם קבלני משנה לביצוע חלק מהעבודות, בהתאם לצורך ולפי שיקולי כדאיות כלכלית. בתקופת ההקמה, האחריות לתפעול ותחזוקה הועברה לקבלן ההקמה.

בחודש אפריל 2021 התמוטט קיר תמך וחלק מהנתיב הציבורי הסמוך אליו באחד המקטעים בכביש, ובעקבות כך הוסתה תנועת הרכבים מהנתיבים הציבוריים לנתיבי האגרה. בחודש ביולי 2021 נפתחו הנתיבים הציבוריים כנדרש בהסכם הזיכיון והזכיון חזר לגבות אגרה בגין המקטע האמור, ובחודש נובמבר 2021 הסתיימו כלל עבודות התיקון. הסיבה להתמוטטות הקיר והנתיב הסמוך אליו נבחנה על-ידי גורמים מקצועיים בלתי תלויים ומסקנותיהם היו כי הכשל נבע מתכנון לקוי. במקביל נתקבל גם דוח של המתכנן שקובע כי הכשל אינו קשור לתכנון. בדוחות הכספיים של קבלן ההקמה נכללו הוצאות תיקון הקיר, ובמקביל, הקבוצה החלה בתהליך משפטי אל מול המתכנן ותהליך תביעה מול חברת הביטוח. למועד הדוח, הפרויקט פועל באופן מלא. לפרטים ראו ביאור 18.א. (9) לדוחות הכספיים.

13.11.6 **ניהול, בקרת תנועה ואגרה** - הזכיון אחראי להקמה, להפעלה ותחזוקה של מערכת לניהול ובקרת תנועה בכביש ומערכת אגרה לנתיבים המהירים. שירותי ה- "back office" (לרבות גביית אגרה ושירות לקוחות), מבוצעות על ידי קבלן משנה. הזכיון אחראי לשדרוג, הפעלה ותחזוקה של מערכת ניהול ובקרת התנועה

הקיימת במהלך תקופת ההקמה וההפעלה.

13.11.7. **מימון וערבויות** - ביום 9 במאי 2016 הושלמה הסגירה הפיננסית, לרבות ביצוע המשיכה הראשונה. המימון לפרויקט כולל אגרות חוב ייעודיות לפרויקט שהונפקו על ידי מדינת טקסס עבור הזכיין למשקיעים מוסדיים זרים שונים בהתאם להקצאה ממשרד התחבורה של ארה"ב (USDOT), ובאמצעות הלוואה ייעודית מהממשל הפדרלי האמריקאי באמצעות משרד התחבורה של ארה"ב לפרויקט תשתיות תחבורה דוגמת הפרויקט, וזאת בנוסף לכספי ההון העצמי אשר הועמדו על ידי השותפים בזיכיון ולמענק אשר שולם על ידי מדינת טקסס. לפרטים אודות מימון וערבויות בפרויקט ראו ביאור 18.א. (9) לדוחות הכספיים.

13.11.8. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - במסגרת הסכם הזיכיון והסכמי המימון נקבעו תנאים מוקדמים על חלוקת דיבידנד, לרבות קביעת תקופת חסימה (lock-up period) במהלך תקופת ההקמה ותחילת תקופת ההפעלה, עמידה בתנאים שונים וביחסי כיסוי שנקבעו בהסכמי המימון.

13.11.9. **לקוחות** - לקוחות הקבוצה בפרויקט הם מזמין הפרויקט (משרד התחבורה של מדינת טקסס) ומשתמשי כביש האגרה. דירוג האשראי של מדינת טקסס הינו AAA. משתמשי כביש האגרה העתידי מתפלגים למשתמשים מזדמנים ולמשתמשים רשומים אשר מתקשרים בהסכם מני עם רשות הגביה המקומית, ומעמידים אמצעי תשלום לגביית התשלומים בגין השימוש בנתיבים המהירים. בהתאם למבנה הסכם הזיכיון, שיעור הכנסות הקבוצה מהפרויקט תלוי בהיקף השימוש של הלקוחות בכבישי האגרה.

13.11.10. **שיווק והפצה** - פעילות השיווק מבוצעת על ידי הזכיין באמצעות שימוש במדיה דיגיטלית, אתר אינטרנט של הפרויקט ואמצעי התקשורת, בעיקר לצורך מתן עדכונים על ביצוע העבודות במקטעי תוואי הפרויקט כגון סגירת נתיבים ועדכונים בנוגע לעומסי התנועה בכביש.

13.11.11. **מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד** - המסגרת החוקית הבסיסית המאפשרת הקמת כבישי אגרה במתכונת זכיינית בטקסס מאוגדת כאמור לעיל על פי ה-Texas Transportation Code, המאפשר בין היתר למזמין להתקשר עם זכיינים פרטיים בהסכמי זיכיון אורכי טווח לצורך הקמה, תכנון, מימון, תפעול ותחזוקה של כבישי אגרה ומסדירה בין היתר, את זכאותו של הזכיין לגבות אגרה ממשתמשי הנתיבים המהירים. בשנת 2019 שונו מספר סעיפים ב-Texas Transportation Code באופן המגביל את זכאותן של רשויות גביה מסוימות במדינת טקסס ובכלל זה את הזכיין, ביחס לזכויותיו בהסכם הזיכיון, לגבות עמלה ממשתמשים מזדמנים (Senate Bill 312). בעקבות שינוי החקיקה האמור פתח הזכיין בהליכים שמטרתם להחריג את הזכיין מתחולת החקיקה האמורה, ובחודש מאי 2021 פורסם חוק מתקן (House Bill 1116) המאפשר לזכיין לגבות עמלה זהה ממשתמשים מזדמנים לזו שמטילה רשות הגביה איתה קשור הזכיין בהסכם. למועד הדוח, בעקבות פרסום החוק המתקן כאמור הקפיא הזכיין את הליכי בירור סכסוכים אשר נפתחו במקביל לפרסום עדכון החקיקה הראשון האמור לעיל (Senate Bill 312).

בנוסף לכך ישנו מערך הסדרים ברמת החקיקה הארצית בטקסס והמקומית באזור יוסטון להם כפוף הזכיין במהלך תקופת ההקמה (התחייבויות אשר הועברו לקבלן במלואן במסגרת הסכם ההקמה, על פי עקרון ה-"גב אל גב") ובמהלך תקופת התפעול והתחזוקה. במהלך תקופת ההקמה היה כפוף הקבלן, בין היתר, לחוקים, תקנות והנחיות בתחומי הרישוי ובניה, לרבות בנושאי איכות הסביבה, בטיחות בעבודה וחוקי העבודה בנוגע להעסקת עובדים המבצעים את עבודות ההקמה בפועל.

13.11.12. **גורמי סיכון** - ראו סעיף 13.1.1 לדוח. בפרט, לאחר שלב ההקמה ובמהלך תקופת ההפעלה, הכנסותיו של הזכיין מבוססות על תחזית ביקושים, כאשר הוא נושא במלוא הסיכון במקרה של ביקוש נמוך לנתיבים המהירים שיפגע בהכנסותיו. כמו כן, הוא חשוף לפגיעה בהכנסותיו בשל פערים בגביה ותמחור חסר של תכניות השיווק העמוק של תשתיות אשר מצויות באחריותו וכן לקנסות שעלולים להיות מוטלים עליו בשל אי עמידה בדרישות ההפעלה והתחזוקה.

פרויקטים בשלב ההקמה

13.12. פרויקט Cundinamarca - כביש אגרה בקולומביה

13.12.1. **הסכם הזיכיון** - הסכם הזיכיון, במתכונת B.O.T, נחתם בספטמבר 2014 בין הקבוצה למזמין הפרויקט -

רשות התשתיות הממשלתית במשרד התחבורה הקולומביאני (Agencia Nacional de Infraestructura). ההסכם הינו למימון, הקמה, שיקום, תפעול ואחזקה של כבישי אגרה בסמוך לבוגוטה, קולומביה. במסגרתו של הפרויקט, תועבר לאחריותו ותפעולו של הזכיון רשת כבישים בינעירוניים באורך כולל של כ- 154 ק"מ (להלן: "רשת הדרכים"). בשלב ההקמה, הזכיון אחראי על התאמתם (שיקומם) של 3 מקטעים ברשת הדרכים (להלן: "מקטעים 1-3") וכן על סלילתם של 2 מקטעים נוספים (להלן: "מקטעים 4-5"), כאשר במהלכה אחראי הזכיון, בין השאר, על תפעול של רשת הכבישים במתכונת מצומצמת.

יצוין כי בהתאם להסכם הזיכיון של הפרויקט, ההכנסות ממקטעים 1 עד 3 וממקטעים 4 עד 5 מהוות כ- 42% וכ- 58% מסך ההכנסות של הפרויקט, בהתאמה.

על פי הסכם הזיכיון, תקבולי הפרויקט יורכבו מתקבולים עיתיים ממזמין הפרויקט, מגביית אגרה מהמשתמשים ברשת הדרכים וכן מתקבולים מפעילויות מסחריות (כגון הפעלת תחנות שירות). תקופת הזיכיון נקבעה ל- 25 שנה, החל מדצמבר 2014, בכפוף להגעת הזכיון לרף מובטח של הכנסות מאגרה באמצעות מנגנון רשת בטחון לתחזית תנועה. רשת הבטחון כוללת ביצוע "תשלומי איון" לזכיון בארבעה אבני דרך במידה שרף ההכנסות מתנועה ברשת הדרכים במהלך התקופה הנמדדת היה נמוך מהקבוע בהסכם הזיכיון, כאשר אי עמידה ברף ההכנסות באבן הדרך האחרונה, אשר הינה בשנה האחרונה להסכם הזיכיון, תוביל להארכתו לתקופה של עד 29 שנים.

הצדדים להסכם הזיכיון מינו גוף המורכב משלושה חברים לפתרון סכסוכים. בנוסף, במידת הצורך, ניתן לפנות לבוררות בינלאומית (אשר מתקיימת בקולומביה). עוד נקבע, כי מזמין הפרויקט רשאי לבטלו במקרה של כוח עליון, אי עמידה בהתחייבויות החוזיות או מטעמי נוחות בכפוף לפיצוי שיינתן לזכיון על פי המנגנון שקבוע בהסכם.

בפברואר 2019 נחתם מסמך המסירה של מקטע 1. עם מסירת המקטע, החלה תקופת ההפעלה, שבמסגרתה החל הזכיון להיות זכאי להכנסות מתשלומי זמינות ואגרה. נכון למועד הדוח, טרם הושלם רישום שתי קרקעות הנדרשות לצורך המקטע בשל אירוע כח עליון. על אף האמור, נכון למועד הדוח ההכנסות בגין מקטע זה מתקבלות כסדרן.

בחודש אפריל 2019 הודיע הזכיון למזמין על סיום העבודות במקטעים 2 ו- 3, ובימים 17 באוקטובר 2019, ו- 7 בנובמבר 2019, בתום תקופת הבדק, נחתמו מסמכי מסירה חלקית של מקטעים 2 ו- 3, בהתאמה, בשל מספר אירועי כח עליון אשר לא אפשרו את השלמת מלוא היקף העבודה. בעקבות המסירה החלקית של המקטעים, החלה תקופת ההפעלה של מקטעים אלה, שבמסגרתה החל הזכיון לקבל הכנסות בהיקף של 90% מתשלומי זמינות ואגרה. בחודש אוגוסט 2021 נחתם מסמך המסירה של מקטע 2. עם מסירת המקטע, החל הזכיון לקבל את מלוא ההכנסות מתשלומי זמינות ואגרה, וזאת בכפוף להשלמת התיקונים במהלך 180 יום והשלמת רכישת קרקעות. יצוין כי בסיום תקופה זו ולמועד הדוח קיימים מספר ליקויים שטרם תוקנו על ידי קבלן ההקמה, ולכן קיימת אפשרות שהמזמין יורה על השהיית ההכנסות ממקטע זה עד לתיקון כל הליקויים. להערכת הזכיון, ככל שיוורה המזמין על השהיית ההכנסות מהמקטע כאמור השהיה צפויה לחול החל מחודש אפריל 2022 ועד לסיום התיקונים.

בחודש נובמבר 2021, חתם הזכיון על תיקון להסכם הזיכיון המאפשר התגברות על אירועי כוח עליון הקשורים במקטע 3 ועם סיום העבודות המשיכות לאירועי כח עליון אלה, צפוי להיחתם מסמך המסירה של מקטע 3 בשלמותו. עם מסירת המקטע, צפוי הזכיון לקבל את מלוא ההכנסות מתשלומי זמינות ואגרה, וזאת בכפוף להשלמת התיקונים במהלך 180 יום והשלמת רכישת קרקעות.

מועד סיום העבודות במקטעים 4 ו-5 (על פי הסכם הזיכיון) נקבע לדצמבר 2018. עם זאת, בתוואי הפרויקט במקטעים אלה או בסמוך לו התגלו מקורות מים רבים אשר מרביתם הוכרו כמעיינות טבעיים ואשר מונעים את המשך הקמת המקטעים האמורים בתוואי הנוכחי. בהתאם לכך, במסגרת בקשת הזיכיון, במהלך חודש אוגוסט 2018, נחתם אישור "כח עליון" על ידי המזמין והזכיון במסגרתו הושהו מחויבויות הזכיון להמשך ביצוע עבודות (לרבות רכישת קרקעות) במקטעים אלה. בהתאם למסמך האמור, הצדדים מנסים להגיע להסכמה באשר לאפשרות המשפטית והכלכלית להמשך ביצוע העבודות מקטעים אלה בתכנון חלופי. לאחר דיונים של כשנתיים מול המזמין על האפשרות לשנות את היקף העבודה, במסגרתם לא הגיעו הצדדים להסכמות, הגיש הזכיון בחודש ספטמבר 2020 בורות נגד המזמין לבית הדין הבינלאומי (ICDR) בניו יורק, בטענה להפרות וגרימת נזקים מצד המזמין. בינואר 2021, במסגרת הגשת כתב ההגנה מטעם המזמין, הוגשה גם הודעת תביעה שכנגד⁵ בטענה להפרות מצד הזכיון. בחודש נובמבר 2021, הגישו הצדדים את כתבי התביעה במסגרת תהליך הבוררות. תביעת הזכיון היא בגין הפרות של המזמין שבעטיין אין הזכיון יכול להשלים את הקמת מקטעים 4 ו-5 בפרויקט. כתוצאה מנזקים והפסד רווחים בשל אי השלמת המקטעים האמורים תובע הזכיון מהמזמין סך של כ-373 מיליון דולר (חלק החברה כ-186.5 מיליון דולר). אומדן זה מבוסס על דוח מומחה בינלאומי (FTI Consulting Inc.) אשר צורף לכתב התביעה.

במקביל, הוגשה על ידי המזמין תביעה שכנגד, במסגרתה נטען כי הזכיון הפר מספר מחויבויות חוזיות הקשורות, בין היתר, במקטעים 2, 4 ו-5, אשר בגינם ביקש המזמין להכיר בזכיון כאחראי לאותן הפרות. הכרה כאמור עלולה להביא להטלת קנסות על הזכיון. כסעד חליפי ביקש המזמין להביא לסיום מוקדם של הסכם הזיכיון בקשר עם הפרויקט בכללותו. למועד הדוח, הגישו הצדדים כתבי הגנה בתביעה ובתביעה שכנגד. יצוין כי ככל שידון הסעד החלופי הנטען על ידי המזמין - על פיו יש לבטל את הסכם הזיכיון, וככל שטענה זו תתקבל, יהיה על המזמין לפצות את הזכיון בהתאם לנוסחת סיום מוקדם הקבועה בהסכם הזיכיון ומנגד תיתכן הטלת קנסות על הזכיון בהתאם לקבוע בהסכם הזיכיון. יודגש כי לצדדים קיימת האפשרות להסכים על הקמת מקטעים 4 ו-5 בהתאם לתכנון חלופי, החרגת מקטעים 4 ו-5 מהיקף העבודה שבהסכם הזיכיון או להסכים על סיום המוקדם של הסכם הזיכיון כאמור לעיל בכפוף לנוסחת סיום מוקדם הקבועה בהסכם הזיכיון.

עוד יצוין כי אי-הגעה להסכמות עם המזמין בדבר ביצוע מקטעים 4 ו-5 או תשלום פיצוי בגין ביטול ביצוע מקטעים אלו ו/או החלטה להפעיל את מנגנון הסיום המוקדם של הסכם הזיכיון עלול לגרום להרעה משמעותית במצבו הפיננסי של הזכיון ו/או בהחזר הצפוי לבעלי המניות, אשר יחייב הגעה להסכמות עם המממנים.

לפרטים נוספים ראו באור 18.א. (10) לדוחות הכספיים של החברה.

יובהר כי חלק מהמידע הכלול לעיל, המתייחס להקמת הפרויקט והפעלתו, לרבות השלמת מסירת המקטעים והערכות הזכיון בקשר עם פעולות המזמין, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתייחס לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. המידע מבוסס על הערכות ותחזיות נכון למועד הדוח, אשר יכולות גם שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת בשל עיכובים בלתי צפויים, מידע חדש שיתקבל, או שינויים שיחולו בהנחות הבסיס של הערכות והתחזיות ו/או כתוצאה ממכלול גורמים רגולטוריים ותפעוליים אחרים.

13.12.2. **הסכם בעלי המניות** - הסכם בעלי המניות נחתם בדצמבר 2016 עם כניסתו של בעל מניות נוסף לזכיון. הקבוצה ובעל המניות השני מחזיקים בחלקים שווים בזכיון. בהתאם להסכם בעלי המניות, לקבוצה הזכות

⁵ יצוין כי הודעת תביעה שכנגד אינה מפרטת בשלב זה את סכומי התביעה שכנגד.

למנות מנכ"ל וסמנכ"ל כספים בחברה בכפוף לאישור הצד השני. המנכ"ל אחראי לניהול היום יומי בחברה, במסגרת התקציב השנתי. עוד מגדיר ההסכם את הרוב הדרוש לקבלת החלטות בדירקטוריון המורכב מ-2 דירקטורים מהקבוצה, 2 דירקטורים מבעל המניות השני וכן 2 דירקטורים עצמאיים בהתאם להגדרת ההסכם והחוק בקולומביה. בין היתר, נדרש רוב מוחלט (90% מהקולות) או רוב מיוחד (75% מהקולות) של הדירקטוריון, עבור שינויים מהותיים בזכיין כגון מכירה, מיזוג או שינוי מבנה, וכן שינויים לתקציב השנתי של הזכיין, שינויים בהסכמים מהותיים כגון הסכם הזכיין או הסכמי המימון ועוד. בנוסף, ההסכם קובע את חובת בעלי המניות להזרים הון עצמי לפרויקט בהתאם לדרישות הסכמי המימון. כמו כן, במהלך תקופה שהוגדרה בהסכם (הכוללת את תקופת ההקמה) בעלי המניות אינם יכולים להעביר זכויותיהם בזכיין, למעט לנעברים מורשים.

13.12.3. **הקמה** - הקבוצה משמשת כקבלן ההקמה של הפרויקט. לפרטים אודות עבודות ההקמה ראו סעיף 10 לדוח וסעיף 13.16.1 לעיל. לפרטים בקשר עם הודעת קבלן ההקמה מחודש מרץ 2022 על פנייה להליך בורות, בקשר עם הפרות לכאורה של הסכם ההקמה ראו ביאור 18.א(10) לדוחות הכספיים.

13.12.4. **תפעול ותחזוקה** - עם מסירת מקטעים 1, 2 ו-3, עבר הפרויקט במקטעים אלה משלב ההקמה לשלב ההפעלה, במסגרתו הזכיין אחראי לגביית אגרה, הפעלת תחנות שירות, תחזוקה, גינון, ניקיון וכו', וכן הזכיין מחויב לעמוד ברמת שירות גבוהה יותר מאשר בתקופת ההקמה ובדרישות תפעוליות אשר לא חלו עליו בתקופת ההקמה. כאמור, מקטעים 4 ו-5 טרם עברו לתקופת הפעלה שכן תקופת ההקמה מושהית.

13.12.5. **מימון וערבויות** - ראו סעיף 13.5.3 לעיל. כמו כן, לפרטים אודות מימון וערבויות בפרויקט, לרבות בקשר עם הסכמה על תקופת ויתור להשלמת הפרויקט עם הבנקים המממנים, ומשא ומתן להארכתה, ראו ביאור 18.א(10) לדוחות הכספיים.

13.12.6. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - בהתאם להסכמי המימון, חלוקת דיבידנד כפופה למילוי מספר תנאים מקדימים הנדרשים על פי הסכמי המימון, כגון אישור המזמין על סיום כל עבודות ההקמה בפרויקט בהתאם להסכם הזכיין ומעבר לשלב הפעלה מלאה. בשלב זה החברה לא יכולה לחלק דיבידנדים בפרויקט.

13.12.7. **גורמי סיכון** - ראו סעיף 13.1.1 לדוח. בהמשך לאמור לעיל, עיכוב במסירת מקטע עשוי לחשוף את הזכיין לקנסות משמעותיים מטעם המזמין, להפרה של ההסכם ואף לביטולו. יצוין כי הפרה של הסכם הזכיין מהווה גם הפרה של הסכמי המימון כאמור. אי קבלת התמורה במועד, בשל עיכוב במסירת מקטע, עלולה להשפיע על יכולת החזר החוב של הזכיין. במסגרת ביצוע עבודות הפרויקט, נדרש הזכיין לרכוש את הקרקעות הנדרשות לביצוע הפרויקט ולהשיג את ההיתרים הסביבתיים הרלוונטיים מרשויות המדינה, אי רכישת קרקעות ו/או קבלת היתרים סביבתיים יכולים להביא לעיכובים משמעותיים בביצוע הפרויקט ומסירת המקטעים. כמו כן, מאחר וניתנת רשת ביטחון לזכיין במידה שהיקף התנועה בפועל ברשת הדרכים נמוך מהיעדים שנקבעו בהסכם הזכיין, סיכון הזכיין בשלב ההפעלה הינו בעיקרו תזרימי (ללא סיכונים ביקוש).

13.13. פרויקט קריית התקשוב

13.13.1. **כללי** - פרויקט במתכונת PFI להקמת קריית תקשוב בצמוד לפארק המדע וההיי-טק האזרחי בבאר שבע ובסמוך לאוניברסיטת בן גוריון, במסגרת המהלך הלאומי של העתקת יחידות טכנולוגיות של צה"ל לנגב. לפרטים נוספים ראו ביאור 18.א(11) לדוחות הכספיים.

13.13.2. **הסכם בעלי המניות בזכיין** - למועד הדוח מחזיקה החברה ב-50% מהזכויות בזכיין והיתרה מוחזקת על ידי אפי נכסים. בהתאם להסכם בעלי המניות ותקנון הזכיין, כל החלטה של בעלי המניות בזכיין תתקבל באמצעות רוב רגיל של בעלי המניות באסיפה הכללית כאשר לכל בעל מניות יהיה כוח הצבעה בהתאם למספר המניות שלו. כל החלטה בדירקטוריון הזכיין תתקבל ברוב רגיל כאשר לכל דירקטור יהיה כוח הצבעה השווה לחלקו היחסי של בעל המניות שמינה אותו, ובהסכם נקבע מגנון ליישוב סכסוכים. בנוסף,

נקבעו הוראות בדבר העמדת מימון על ידי בעלי המניות לרבות אפשרות לדילול החזקות, מגבלות על העברת מניות וביניהן זכות סירוב ראשונה.

ביום 6 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישת המניות המוחזקות על ידי אפי נכסים בזכיון ובחברת המפעיל של הפרויקט (המוחזק בשיעורים זהים בין הצדדים), כך שלאחר השלמת העסקה החברה תחזיק ב-100% ממניות הזכיון ומניות המפעיל. במועד השלמת העסקה תרכוש החברה את מניות אפי נכסים בחברת הפרויקט ובחברת מפעיל הפרויקט, ותיטול את כל התחייבויותיה וערבויותיה של אפי נכסים בקשר עם הפרויקט. סכום התמורה כולל תשלום בסך 195 מיליון ש"ח (חלק מהתמורה ישמש לפירעון הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי אפי נכסים לזכיון), והיתרה עבור האחזקות של אפי נכסים בזכיון ובמפעיל. התמורה תישא ריבית והפרשי הצמדה בהתאם להוראות ההסכם. יצוין כי העסקה אינה כוללת שינוי באחזקות בקבלן ההקמה כמפורט להלן, המוחזק בשיעור של 50% על ידי הקבוצה. לפרטים ראו ביאור 36.ב. לדוחות הכספיים.

למועד הדוח, השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים בעסקאות דומות, לרבות קבלת אישורים רגולטוריים, קבלת אישור משרד הביטחון בהתאם להוראות הסכם הזכיון ואישורי צדדים שלישיים נדרשים אחרים. בהתאם, למועד הדוח אין וודאות ביחס להשלמת העסקה.

13.13.3 **הסכם הזכיון** - בחודש נובמבר 2018 התקשר הזכיון בהסכם זכיון עם מזמינת הפרויקט, מדינת ישראל למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקת הפרויקט, במשך תקופת הזכיון, שעתידיה להסתיים בתוך 21 שנה ממועד השלמת תקופת ההקמה. בתום תקופת הזכיון, יועבר הפרויקט לידי המדינה, ללא תמורה. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח עומד הזכיון בהתחייבויותיו על פי הסכם הזכיון.

בהתאם להוראות הסכם הזכיון, הזכיון יהיה זכאי למספר תשלומים עיקריים בגין ביצוע התחייבויותיו על פי הוראות הסכם הזכיון, לרבות מענק הקמה, תשלום קבוע הוני, תשלום קבוע ותשלומים מסוימים בגין תפעול הפרויקט. כל התשלומים לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כמפורט בהסכם הזכיון. בנוסף, נקבע גם מנגנון של ביטול ההסכם ותשלום פיצוי לזכיון במקרה בו המזמין יפר את הוראות הסכם הזכיון.

בחודש מאי 2021, חתם הזכיון עם המזמינה על תוספת להסכם הזכיון (בסעיף זה: "**התוספת**"). במסגרת התוספת אושרה הגדלת היקף העבודות בתמורה לכ-310 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר תשולם ממקור תקציבי של המזמינה בהתאם לאבני דרך שנקבעו בתוספת. כמו כן, הוסכם על תשלום נוסף למפעיל במסגרת ההכנסות הקבועות ושינויים בתכולת העבודה ההנדסית, כפי שנקבעו בתוספת. בהתאם, הוארכו לוחות הזמנים להקמת הפרויקט ב-15 חודשים ובמקביל הוארך גם הסכם הזכיון ב-15 חודשים (באופן שאינו מקצר את תקופת התפעול). בחודש אוקטובר 2021 אושרה התוספת על ידי המממנים ואושרה על ידי המזמינה לאחר שכל התנאים המתלים לכניסתה לתוקף התקיימו. לפרטים ראו באור 18.א. (11) לדוחות הכספיים.

13.13.4 **הקמה** - קבלן ההקמה בפרויקט הוא שותפות המוחזקת על ידי הקבוצה ודניה סיבוס בע"מ, בחלקים שווים. בהתאם להסכם ההקמה מיוני 2018, בתמורה לביצוע התחייבויות קבלן ההקמה על פי הסכם ההקמה, יהיה קבלן ההקמה זכאי לתשלום כולל בסכום קבוע מראש על בסיס עד-מפתח (turn-key), בכפוף לחריגים המפורטים בהסכם ההקמה. השותפים בקבלן ההקמה אחראים כלפי הזכיון, יחד ולחוד, לקיום התחייבויות קבלן ההקמה מכוח הסכם ההקמה. הסכם ההקמה תוקן במסגרת התוספת להסכם הזכיון, כך שכל הרכיבים הקשורים בהקמה, לרבות לוחות הזמנים המעודכנים שנקבעו בתוספת, הועברו "גב אל גב" אל קבלן ההקמה.

13.13.5 **הסכם התפעול** - למועד הדוח, המפעיל בפרויקט הוא חברה בבעלות הקבוצה ואפי נכסים בע"מ, בחלקים שווים. בהתאם להסכם התפעול שנחתם ביוני 2018, המפעיל יידרש לתפעל ולתחזק את הפרויקט כנגד

תשלום חודשי קבוע, וכן כנגד תשלומים משתנים נוספים בגין הסעדה והוצאות שונות כפי שנקבע בהסכם. ההסכם נקבע לתקופה של 21 שנים שתסתיים בתום תקופת ההפעלה בפרויקט (למעט בכל הנוגע להתחייבויות בגין מערכות תקשוב מסוימות כמפורט בהסכם הזיכיון, אשר תקופת הזיכיון לגביהם תסתיים בתום 6 שנים ממועד קבלת אישור הפעלה מלאה לפרויקט). ההסכם ההפעלה תוקן במסגרת התוספת להסכם הזיכיון, כך שכל הרכיבים הקשורים בהפעלה לרבות לוחות הזמנים המעודכנים שנקבעו בתוספת הועברו "גב אל גב" אל קבלן ההפעלה. לפרטים בקשר עם ההסכם בו התקשרה החברה עם אפי נכסים לרכישת המניות המוחזקות על ידי אפי נכסים בזכיון ובחברת המפעיל של הפרויקט (המוחזק בשיעורים זהים בין הצדדים), כך שבכפוף להשלמת העסקה החברה תחזיק ב-100% ממניות הזכיון ומניות המפעיל, ראו סעיף 13.13.2 לדוח לעיל.

13.13.6 **מימון וערבויות** - ראו באור 18.א. (11) לדוחות הכספיים של החברה. במועד כניסת ההסכם הזיכיון לתוקף, בעלי המניות בזכיון מסרו למדינה ערבות ביצוע בנקאית על סך של כ-114 מיליון ש"ח. במועד קבלת אישור ההפעלה המלאה, ערבות הביצוע תוחלף בערבות בנקאית של 45 מיליון ש"ח. ערבות זו תפחת לאחר 3 שנות תפעול רציפות (ולאחר אישור המזמין), ותוחלף בערבות בנקאית של 30 מיליון ש"ח, ושלוש שנים לפני תום תקופת הזיכיון תוחלף בערבות בנקאית של 90 מיליון ש"ח, עד תום תקופת הבדק לפרויקט, בהתאם להוראות ההסכם הזיכיון.

13.13.7 **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - במסגרת ההסכם המימון נקבעו מגבלות שונות על חלוקת דיבידנד על ידי הזכיון, וביניהן התנית חלוקה במקרה של הפרת הוראה מהוראות ההסכם המימון ואי עמידה ביחס כסיו החוב הבכיר של הזכיון, כמפורט בהסכם המימון.

13.13.8 **מגבלות ופיקוח** - הפרויקט הוא בטחוני ומעצם טבעו מחייב עמידה בדרישות סודיות וביטחון מידע קפדניות ומחמירות. שלביות ההקמה בפרויקט מכתיבה סיווג בטחוני בדרגה מסוימת למתחמים מסוימים בפרק זמן מסוים וסיווג בטחוני בדרגה אחרת במתחם אחר באותו פרק זמן. יתרה מזאת, כל התקשרות עם ספק, קבלן משנה ויועץ במסגרת הפרויקט מחייב עמידה של הנ"ל בדרישות משרד הביטחון ובקבלת סיווג בטחוני מתאים - מגבלה אשר מצמצמת מראש את רשימת הספקים ונותני השירותים הפוטנציאליים עבור הפרויקט, קל וחומר כאלו שאינם ישראלים. אי-עמידה בדרישות הביטחוניות חושפת את התאגיד הייעודי לקנסות כבדים ואף עלולה להטיל אחריות פלילית, מה שמחייב את תאגיד הייעודי (וקבלן ההקמה, מכוח עקרון הגב-אל-גב) להיערך זמן מספיק מראש על מנת להתמודד עם מגבלות אלו.

13.13.9 **גורמי סיכון** - ראו סעיף 13.1.1 לדוח. בפרט, במהלך תקופת ההקמה, גורמי הסיכון נוגעים לאי עמידת הקבלן בלוחות הזמנים אשר עלולים להיגרם, בין היתר, מעיכובים בקבלת היתרים ורישיונות, עיכוב במתן אישורים להשלמת אבני הדרך על ידי המזמין, אירועי מזג-אוויר באזור וכן ליקויים או סטיות שיתגלו במהלך תקופת הביצוע בתשתיות הקיימות. בנוסף, הימשכות משבר הקורונה והמגבלות הכרוכות עמו עלולה לגרום לעיכובים בתכנון והקמת הפרויקט, אשר כפועל יוצר עלולים להוביל לעיכובים בלוחות זמנים, עלייה במחירי התשלומים וחשיפה לדרישות פיצויים עקב כך. לפרטים בקשר עם הסיכונים וההשפעות הכרוכים במשבר הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 6 לדוח וביאור 1.ד לדוחות הכספיים.

פרויקטים לאחר סגירה פיננסית וטרם הקמה

13.14 פרויקט מחזור הפסולת (זירו וויסט)

13.14.1 **רקע** - באפריל 2018 זכו הקבוצה ו-G.E.S Global Environmental Solutions Ltd (להלן: "GES"), במכרז BOT בין משרדי (המשרד להגנת הסביבה ומשרד האוצר) לתכנון, מימון, הקמה והפעלה של מתקן לטיפול בפסולת עירונית מוצקה והפקת אנרגיה במתחם השפד"ן סמוך לראשון לציון. מתקן המחזור הוא ראשון מסוגו בארץ, ועתיד לטפל בכ-400 אלף טון פסולת עירונית בשנה, תוך שימוש בטכנולוגיות חדשניות למחזור פסולת, וכן ייצור חשמל מביוגז וקומפוסט. מטרתו העיקרית של המתקן היא הפחתת היקפי ההטמנה של

הפסולת העירונית.

13.14.2 הסכם הזיכיון - בחודש מאי 2018 נחתם הסכם הזיכיון עם המזמינה, מדינת ישראל⁶. בשל העיכובים שנגרמו בלוח הזמנים בפרויקט, בין היתר כתוצאה מגילויים בקרקע האתר, ועל מנת שעיכובים אלה לא ימנו במניין תקופת הזיכיון, התנהל דין ודברים בין הזכיון למדינה במסגרתו הגיעו הצדדים במאי 2020 להסדר המעגן, בין היתר, לוחות זמנים לפרויקט כך שתקופת הזיכיון תחל במועד קבלת Notice to Proceed (היתר לתחילת עבודות ההקמה). תקופת הזיכיון כאמור כוללת תקופת הקמה בת 40 חודשים לכל היותר (כולל תקופת ההרצה של המתקן) ואת תקופת ההפעלה המסחרית ביתרת התקופה למשך 24 שנים ו-11 חודשים. בהתאם, תקופת הזיכיון הכוללת תימשך 28 שנים ו-3 חודשים. לפרטים בקשר עם הארכות שהתקבלו להגשת בקשה למדינה לקבלת צו תחילת עבודות ולמועד ביצוע המשיכה הראשונה לאחר הסגירה הפיננסית, ראו להלן. מובהר כי על אף העיכובים האמורים, משך תקופת ההקמה ותקופת הזיכיון אינו צפוי להתקצר. לפרטים נוספים ראו באור 10.ג.31 לדוחות הכספיים של החברה.

עבור קליטת הפסולת במתקן המחזור, ישולמו לזכיון דמי כניסה על ידי צדדי ג' (רשויות או קבלני איסוף פסולת) עימם יתקשר הזכיון בהסכמים לאספקת פסולת למתקן. בנוסף, הזכיון יהא רשאי למכור את תוצרי המחזור ואת החשמל אשר ייוצר במתקן.

13.14.3 הסכם בעלי מניות בזכיון - בהתאם להסכם בעלי המניות בזכיון, החלטות הדירקטוריון לאחר מועד השלמת הסגירה הפיננסית, יתקבלו ברוב קולות, למעט החלטות בנושאים מסוימים אשר תתקבלנה בהסכמה פה-אחד. החזקה של 25% ממניות הזכיון תזכה את המחזיק בהן למנות דירקטור אחד (בהתאם, כל אחת מהקבוצה ו-GES זכאית למנות שני דירקטורים). העברת מניות בזכיון כפופה לזכות סירוב ראשונה מצד יתר בעלי המניות, למעט אם מדובר ב"נעבר מורשה" כהגדרתו בהסכם בעלי המניות, וכן כפופה לאישורים הנדרשים בהתאם להסכם הזיכיון והסכמי המימון (ככל שנדרשים), ובלבד שהנעבר ייטול על עצמו את זכויות והתחייבויות הצד המעביר. כמו כן, במקרה הצורך יעמידו בעלי המניות מימון לזכיון, בהתאם לשיעור אחזקותיהם, באמצעות הזרמת הון עצמי או העמדת הלוואות בעלים או ערבויות חברה.

13.14.4 תכנון והקמה - ההקמה תבוצע על ידי קבלן הקמה אשר יוחזק על ידי הקבוצה ו-GES בחלקים שווים. ביום 31 בדצמבר 2020 התקשר הזכיון בהסכם לביצוע עבודות התכנון וההקמה לפרויקט, בהתאם להסכם הזיכיון בתוך תקופה של 40 חודשים. הסכם ההקמה הוא במתכונת "גב אל גב" להוראות הסכם הזיכיון בקשר עם עבודות ההקמה, בכפוף לחריגים שנובעים מאופי הפרויקט וחריגים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה. החברה ביחד עם GES אחראיות, ביחד ולחוד, למלוא התחייבויות קבלן ההקמה על פי הסכם ההקמה. לפרטים בקשר עם המשכונת ההליכים הסטטוטוריים לקבלת היתר הבניה לפרויקט והארכת המועדים האחרונים לקבלת צו תחילת עבודות, ראו להלן.

בהתאם לדרישות המכרז, התקשר הזכיון (באמצעות קבלן ההקמה) עם חברת תשתית מהגדולות באירופה, שהינה מובילת שוק עולמית בתחום פתרונות הטיפול בפסולת והקמת מתקנים לטיפול בפסולת, כדי שתשמש כספק ידע (מומחה ה-MBT להקמה ולהפעלה). ספק הידע ילווה את הפרויקט הן בשלב ההקמה והן בשלב התפעול. יצוין כי בשלב ההקמה לקבלן ההקמה צפויה להיות תלות מסוימת בספק הידע המחזיק בידע ייחודי, באופן שהחלפתו עלולה להיות כרוכה בעלויות מהותיות לקבלן ההקמה.

13.14.5 תפעול ותחזוקה - ביום 31 בדצמבר 2020 התקשר הזכיון בהסכם תפעול והתחזוקה עם קבלן תפעול

⁶ יצוין כי בחודש יולי 2021, דחה בית המשפט העליון ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים עתירה מנהלית בקשר עם זכיית הזכיון במכרז כנגד הזכיון ומדינת ישראל. לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 10.1.2021, 8.2.2021, 20.7.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-003847, 2021-01-015843, 2021-01-119292, בהתאמה). בין היתר, לאור הערר שהוגש כאמור, הגיש הזכיון בקשה להארכת המועדים שנקבעו להגשת בקשה למדינה לקבלת צו תחילת עבודות, כפי שיפורט להלן.

ואחזקה המוחזק במשותף בחלקים שווים על ידי הקבוצה ו-GES. הסכם התפעול והתחזוקה הינו במתכונת "גב אל גב" להוראות הסכם הזיכיון כפי שתוקן מעת לעת, בקשר עם עבודות התפעול והתחזוקה, בכפוף לחריגים מקובלים ולתקרות אחריות שסוכמו, כמקובל בהסכמים מסוג זה. החברה ביחד עם GES התחייבו להעמיד ערבויות בנקאיות להתחייבויות המפעיל על פי הסכם התפעול והתחזוקה.

13.14.6. **מימון וערבויות** - לפרטים אודות הסכמי המימון, לרבות מסגרות אשראי, ריבית, התחייבות להעמדת הון עצמי והלוואת גישור, אמות מידה פיננסיות ועוד, וכן לפרטים אודות הסכמי ההקמה והתפעול, ראו דיווח מיום 3 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-000301), שהאמור בו מובא על דרך ההפניה וכן ביאור 10.ג.31 לדוחות הכספיים.

במסגרת הסכמי המימון נקבע כי בהתקיימותם של התנאים הבאים יבוטלו הסכמי המימון: (א) אם הזכיון לא יגיש בקשה למדינה לקבלת צו תחילת עבודות עד למועד שנקבע לכך. יצוין, כי קבלת צו תחילת עבודות תתאפשר רק בהתקיימות מספר תנאים, שעיקרם, קבלת היתר בניה עבור הפרויקט וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים עבור תשעת חודשי ההקמה הראשונים, לכל הפחות. במקרה של ביטול הסכם המימון בנסיבות המפורטות בסעיף זה, לא יחול על הזכיון קנס בגין ביטול מסגרות האשראי וכן תשולמנה עמלות מופחתות לבנק המממן בסכומים שאינם מהותיים; ו-(ב) אם לא תתבצע משיכה ראשונה עד למועד שנקבע לכך, אשר מותנית במספר תנאים מתלים, בין היתר: (1) דחיית העתירה המנהלית שהוגשה כנגד ועדת המכרזים לפרויקט וכנגד הזכיון, אשר נדחתה, כאמור לעיל; ו-(2) קבלת צו תחילת עבודות.

בחודש יולי 2021 הסכימו הצדדים לסגירה הפיננסית על הארכת המועדים שנקבעו להגשת בקשה למדינה לקבלת צו תחילת עבודות ולביצוע משיכה ראשונה עד לימים 31.1.2021 ו-28.2.2021, בהתאמה. עקב הימשכות ההליכים הסטטוטוריים לקבלת היתר הבניה, בין השאר, עקב הגשת עררים וכן הגשת בקשה למועצה הארצית לתכנון ובניה להארכה של שלושה חודשים נוספים מהמדינה בתאום והסכמה, ביום 1 בדצמבר 2021 ניתן אישור לארכה נוספת למועד האחרון להגשת הבקשה להתחלת עבודות ליום 31 במרץ 2022 בכפוף, בין היתר, לקיום יתר ההתחייבויות מכוח הסכם הזיכיון. בהתאם לכך, התקבל אישור הגורם המממן לדחות את מועד המשיכה הראשונה, בהתאמה. בגלל הימשכות ההליכים הסטטוטוריים לקבלת היתר הבניה, בין השאר, עקב דחייה בקבלת החלטה של המועצה הארצית לתכנון ובניה, פנה הזכיון בבקשה להארכה של שלושה חודשים נוספים מהמדינה בתאום והסכמה, ביום 6 במרץ 2022 ניתן אישור לארכה נוספת למועד האחרון להגשת הבקשה להתחלת עבודות ליום 30 ביוני 2022 בכפוף, בין היתר, לקיום יתר ההתחייבויות מכוח הסכם הזיכיון. בהתאם לכך, נשלחה בקשה לאישור הגורם המממן לדחות את מועד המשיכה הראשונה, בהתאמה, אך נכון למועד זה האישור טרם התקבל.

מובהר כי על אף העיכובים האמורים, למועד הדוח, משך תקופת ההקמה ותקופת הזיכיון אינו צפוי להתקצר כאמור. בעת החתימה על הסכם הזיכיון וכחלק מדרישותיו, העמידה כל אחת מבעלות המניות בזכיון, באופן שווה, ערבות ביצוע בסך כולל של כ-7.5 מיליון ש"ח (שתי הערבויות יחד בסך 15 מיליון ש"ח), אשר תוחלפנה בערבויות הקמה עם תחילת תקופת ההקמה (שתי הערבויות יחד בסך 30 מיליון ש"ח).

13.14.7. **מגבלות ופיקוח** - לשם הקמת המתקן ופעילותו ידרשו לזכיון, בין השאר, רישיון עסק, רישיון ייצור חשמל והיתרי בניה מתאימים. למועד הדוח, הקבוצה נמצאת בעיצומו של הליך להשגת היתר בניה ורישיון מותנה לייצור חשמל בשיטת ביו-גז, בהתאם להחלטה ספציפית של רשות החשמל עבור הפרויקט. בהתאם, הליך הבדיקה של חברת החשמל הסתיים, הזכיון קיבל אישור תיק מחלק במסגרת האסדרה האמורה וממתין לנוסח הסכם לחתימה (PPA).

13.14.8. **הליכים משפטיים** - לפרטים בקשר עם החלטת בית המשפט העליון לדחות הערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בנוגע לעתירה מנהלית בקשר עם זכיית הזכיון במכרז כנגד הזכיון ומדינת ישראל, ראו בסעיף 13.14.2 לעיל (בהע"ש).

בחדש אפריל 2021 פרסמה הועדה המחוזית לתכנון ובניה (מחוז מרכז) את החלטתה לדחות את התנגדויות הציבור, כחלק מההליכים טרם הוצאת היתר בניה. עיריית ראשון-לציון, וכן נציגות תושבים המתגוררים בסמיכות לפרויקט אשר הגישו התנגדויות לוועדה שנדחו כאמור, הגישו ערר לוועדת ערר של המועצה הארצית לתכנון ולבניה. בהתאם, ביום 12.10.2021 התקיים דיון בוועדת הערר של המועצה הארצית, אולם למועד הדוח, לא התקבלה החלטה בעניין העררים כאמור.

13.14.9. **גורמי סיכון -** ראו סעיף 13.1.1 לדוח. בפרט, הפרויקט הוא ראשון ויחיד מסוגו בישראל כאמור, ועל כן הוא בעל מורכבות תהליכית גבוהה הן בשלב ההקמה והן בשלב התפעול.

בכוונת הזכיין להתחרות בשוק הטיפול בפסולת, שוק מורכב בעל סף חדירה גבוה עבור גורמים חדשים. מאחר שהתקשרות בהסכמים עם לקוחות פסולת לשם הבאתה למתקן הינם באחריות הזכיין, סיכון הביקוש מוטל על הזכיין. בנוסף, אף סיכון הביקוש לתוצרי המחזור מוטל על הזכיין. יחד עם זאת, במסגרת הסכם הזיכיון התחייבה המדינה להעניק סובסידיה באמצעות מנגנון "רשת ביטחון" אשר יחול במקרה של ירידה בהכנסות המתקן מתחת לרף מסוים שנקבע. רשת הביטחון הינה מוגבלת בהיקף ניצולה, ובמועד ניצולה המלא לזכיין קמה זכאות לביטול הסכם הזיכיון (בתנאים ובמגבלות הקבועים בהסכם הזיכיון). במקרה של ביטול כאמור, ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם, הזכיין זכאי מהמדינה להשבה של חלק מהשקעתו.

המידע האמור לעיל, בין היתר, בנוגע לתכנון, מימון, הקמה והפעלה של הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ומתבססת, בין היתר על תנאי המכרז, הסכמי הזיכיון, ההקמה והתפעול שנחתמו וכן תנאי הסגירה הפיננסית. נכון למועד הדוח, לא ניתן להעריך מה תהיה ההחלטה בעררים, האם ומתי יתקבל היתר הבניה ויתר האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת הפרויקט, מתי יתקבל צו לתחילת עבודות ותחל הקמת הפרויקט ומתי תושלם הקמת הפרויקט ותחל הפעלתו, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, לרבות גורמי הסיכון החלים על הפרויקט, אשר אינם בשליטת החברה ולפיכך אין כל ודאות כי מידע זה יתממש בחלקו ו/או במלואו.

13.15. פרויקט להסטת שיטפונות בפארגו, צפון דקוטה

13.15.1. **רקע -** ביום 18 ליוני 2021, נמסר לחברה בת של החברה (הנמצאת בבעלות מלאה בעקיפין) כי הצעת קבוצה בה שותפה חברת הבת (בסעיף זה: "הזכיין") נבחרה כהצעה הזוכה במכרז מסוג PPP שפורסם על ידי המזמינה, "Fargo-Moorhead Metro Diversion Authority" לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תעלה להסטת שיטפונות, באורך של כ- 30 מייל וכן תשתיות נלוות שיגנו על העיר פארגו ואזוריה הסמוכים (Fargo-Moorhead) במדינת צפון דקוטה, ארה"ב, בתקופות של שיטפונות קיצוניים.

אזור Fargo and Moorhead Metropolitan הינו שטח עצום של ערבות מישוריות על הגבול בין צפון דקוטה למינסוטה, המיושב בכ- 250 אלף איש ומשמש כמרכז עסקי-אזורי-רפואי-אוניברסיטאי לקהילות הסמוכות. בעונת הפשרת השלגים האזור מועד להצפות מה- Red River שזורם מדרום לצפון לכיוון קנדה. נזקי ההצפות נאמדים בסך של כ- 200 מיליון דולר בשנה. האזור הוצף 49 פעמים ב- 110 השנים האחרונות לרבות כל שנה מ- 1993 עד 2011 ובמהלך 2013. ה- Fargo-Moorhead Area Diversion Authority וה- United States Army Corps of Engineers (USACE) גיבשו תכנית למניעת הצפות באזור בהיקף של כ- 2.7 מיליארד דולר אשר אושרה על ידי הקונגרס בשנת 2014. כחלק מתוכנית זו פורסם בשנת 2016 המכרז במתווה זכייני (DBFOM) לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של תעלת הסטה מפני השיטפונות. התעלה הינה באורך של כ- 30 מייל כאמור ובנוסף לה יוקמו תשתיות נלוות כגון מערכות סכרים, גשרים ומבנים תפעוליים.

היקף עלות הפרויקט (כולל עלות הקמת הפרויקט, עלויות מימון בתקופת ההקמה והוצאות נוספות) נאמד בסכום של כ- 1.5 מיליארד דולר ארה"ב. בחודש אוקטובר 2021 הושלמה הסגירה הפיננסית לפרויקט

(לרבות חתימה על מערכת הסכמים למימון הפרויקט) ובכך התמלאו כלל התנאים המתלים לזכייה בפרויקט. לפרטים נוספים ראו באור 22.ג.31 לדוחות הכספיים.

הסכם הזיכיון - כחלק מהליך הסגירה הפיננסית נחתם הסכם הזיכיון בין הזכיון למזמינה. בהתאם להסכם הזיכיון הועברה לזכיון האחריות לתכנון מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של הפרויקט לתקופת זיכיון של 35 שנים (מתוכה צפויות כ- 6 שנות הקמה), אשר בסופה ימסור הזכיון את הפרויקט לידי המזמין. כמקובל בהסכמי זיכיון, הוראות ההסכם מגדירות סדרת אירועים המזכים את הזכיון או המזמין בזכות לביטול ההסכם ואירועים המזכים את הזכיון או המזמין בזכות לפיצוי או זכות להארכת לוחות הזמנים הקבועים בהסכם הזיכיון, לרבות בקשר עם תקופת ההקמה, ובכלל כך, אירוע כוח עליון או מטעמי נוחות, כהגדרתם בהסכם הזיכיון. כמקובל, ההוראות בהסכם הזיכיון ביחס לשלבי ההקמה, התפעול והתחזוקה כוללות מנגנון קנסות במקרה של אי עמידה בדרישות החוזיות, לרבות אי עמידה ביעדי ביצוע בתחומים שבאחריות הזכיון, וכן תקופות ריפוי וספי מהותיות אשר מעליהם יחשב הדבר כהפרה המזכה את המזמין בזכות לביטול ההסכם ולסעדים הקבועים בהסכם (לרבות פיצויים). לאורך תקופת ההקמה ישולמו מענקים על ידי המזמינה אשר ישמשו להחזיר המימון הקצר וכן למימון פעילות ההקמה (להלן בסעיף זה: "**המענקים**"). לאחר השלמת ההקמה ישולמו לזכיון (שצפוי לשמש גם כמפעיל הפרויקט) תשלומי זמינות לאורך תקופת התפעול והתחזוקה (להלן בסעיף זה: "**תשלומי הזמינות**").

13.15.2 **הסכם בעלי מניות** - הזכיון הינו תאגיד ייעודי (LLC) אשר הוקם לפי חוקי מדינת דלאוור. שיעור החזקותיה של הקבוצה בזכיון הינו 42.5%. יתרת ההחזקות בזכיון מוחזקות על ידי חברה ספרדית בשיעור של 42.5% וחברה קנדית בשיעור של 15% (בס"ק זה: "**השותפים בזכיון**"). הסכם בעלי המניות קובע שורה של הוראות ביחס לאופן קבלת ההחלטות בזכיון, ובכלל כך החלטות המחייבות רוב רגיל וכן החלטות המחייבות רוב מיוחד (בשיעור של 75% מקולות בעלי המניות), כגון אישור התקשרות עם נושאי משרה, אישור תכנית עסקית ותקציב שנתי. כמו כן, ישנם עניינים מסוימים הדורשים הסכמה פה אחד של בעלי המניות (כגון תיקון הוראות הסכם בעלי המניות, תיקון הסכם הזיכיון, תיקון הסכם ההקמה באופן שיש לו השלכה כספית מעל סכום אשר נקבע בהסכם, מכירת זכויות או הנפקת זכויות בזכיון, שינוי מבנה המימון, אישור עסקאות שלבעל מניות יש בהן עניין אישי). ההסכם קובע כי דירקטוריון החברה ימנה שבעה דירקטורים, מתוכם זכאית הקבוצה, בהתאם לשיעור החזקותיה בזכיון, למנות שלושה מן הדירקטורים. ההסכם כולל מנגנונים לחלוקת דיבידנדים ואלה המגבילים העברת מניות בזכיון לצדדים שלישיים, למעט העברה לנעבר מותר, ולאישור עסקאות בעלי עניין. בנוסף, נקבע כי העמדת ההון העצמי לפרויקט על ידי בעלי המניות וכן הערבויות להבטחת העמדת ההון העצמי כאמור, תתבצענה על ידי בעלי המניות בנפרד, פרו-רטה לפי חלקם בזכיון. כמו כן, הסכם בעלי המניות כולל מנגנוני דילול למקרה בו לא יעמיד בעל מניות את חלקו בהון העצמי הדרוש.

13.15.3 **הקמה** - הקבוצה (בעקיפין באמצעות חברה בת אמריקאית) מחזיקה ב-35% מן השותפות הקבלנית אשר חתמה עם הזכיון על הסכם לביצוע עבודות התכנון וההקמה של הפרויקט, בהיקף של מעל מיליארד דולר (עלויות הקמה חזויות), במתכונת "גב אל גב" להתחייבויות הזכיון בהתאם להסכם הזיכיון בנוגע לרכיבי התכנון וההקמה על פי הסכם הזיכיון. למועד הדוח, עיקר הפעילות בקשר עם התכנון וההקמה, מתמקדת בגיוס כוח אדם, הכנת משרדים ומערכות, בדיקת זמינות ציוד הנדסי, רכישת ציוד והכנות נוספות. בנוסף, מתבצעות פעולות תכנון, בעלות עלויות משמעותיות אשר נמצאות באחריות הקבלן המבצע, בהתאם להסכם ההקמה כאמור.

13.15.4 **תפעול ותחזוקה** - לאחר השלמת הקמת אבני דרך על פי הסכם הזיכיון ובתום תקופת ההקמה וקבלת תעודת השלמה יבצע הזכיון עבודות הפעלה ותחזוקה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, שעיקרן תחזוקה שוטפת של תעלת ההסטה ורכיביה השונים על פני תקופת התפעול שצפויה להימשך כ-29 שנים ממועד סיום ההקמה. התמורה לזכיון בגין ההפעלה מבוססת על תשלומי הזמינות הקבועים (כהגדרתם לעיל).

בנוסף, במקרי הצפה משמעותית בהם תופעל תעלת ההסטה יהיה זכאי הזכין לתשלומי זמינות נוספים בשיעור משתנה, בהתאם לעוצמת והיקף השיטפון בהתאם למדדים אשר הוגדרו בהסכם הזכין.

13.15.5 **מימון וערבויות** - המימון לזכין יהיה במתכונת של מימון פרויקטלי נון-ריקורס (Non-recourse Project Finance) ויעמוד על היקף מסגרות כולל של כ- 1,000 מיליוני דולר ארה"ב המורכבים מהלוואות בנקאיות לטווח קצר של כ-3 שנים ומאג"ח לטווח ארוך של עד 35 שנים (להלן בס"ק זה: "**האשראי**"). עלות הפרויקט (כולל עלות הקמת הפרויקט, עלויות מימון בתקופת ההקמה והוצאות נוספות) נאמדת בכ- 1.5 מיליארד דולר ארה"ב, אשר מרביתה תמומן באמצעות האשראי. יתרת עלות הפרויקט תמומן בעיקרה באמצעות המענקים ותשלומי הזמינות ומקצתה באמצעות כספי הון עצמי אשר יועמדו על ידי השותפים בזכין.

כמו כן, במועד הסגירה הפיננסית לפרויקט כאמור, הועמדו על ידי השותפים בזכין ערבויות להבטחת התחייבויותיהם, ובכלל זה הועמדו על ידי החברה (באופן ישיר ועקיף) ערבויות להעמדת ההון העצמי לפרויקט, לפי חלקה היחסי בסך ההון העצמי בהתאם לשיעור החזקתה בזכין (קרי, 42.5%), וכן הועמדו על ידי קבלן ההקמה והשותפים בקבלן ההקמה (בו שותפה החברה, באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה) בטוחות שונות.

13.15.6 **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - במסגרת הסכם הזכין והסכמי המימון נקבעו תנאים מוקדמים על חלוקת דיבידנד, לרבות קביעת תקופת חסימה (lock-up period) במהלך תקופת ההקמה ותחילת תקופת ההפעלה, עמידה בתנאים שונים וביחסי כיסוי שנקבעו בהסכמי המימון.

13.15.7 **לקוחות** - מזמינת הפרויקט הינה הלקוח על פי הוראות הסכם הזכין. כמקובל בתום תקופת הזכין יועברו כל רכיבי הפרויקט לידי מזמין הפרויקט. המזמינה הינה רשות ייעודית אשר הוקמה על ידי מספר רשויות מקומיות באזור Fargo and Moorhead Metropolitan, וזאת אד הוק לצורך הקמת הפרויקט ומתן מענה לקהילות אלה לבעיית השטפונות ונזקי ההצפות בעטיים.

13.15.8 **מגבלות ופיקוח** - המסגרת החוקית להקמת הפרויקט הינה מסמכי הייסוד של המזמינה - Fargo-Moorhead Area Diversion Authority אשר נחתמו בין הקהילות השונות החברות במזמינה, לרבות העקרונות בנוגע לאופן הקצאת גביית תשלומי מיסים, אגרות והיטלים מקומיים וכן מימון תשלום המענקים ותשלומי הזמינות, הסכם ההבנות בין המזמינה לבין חיל ההנדסה (USACE) אשר מבצע חלקים נוספים בהקמת התשתיות הדרושות לפרויקט (כפרויקט משלים לפרויקט הזכין נשוא הסכם הזכין), וכן, חוקים (פדרליים ומדינתיים), תקנות והנחיות שונות בעיקר בתחומי רישוי וסביבה המחייבים לצורך הקמת הפרויקט.

גורמי סיכון - ראו סעיף 13.1.1 לדוח. בפרט, במהלך תקופת ההקמה, עלולים להיווצר עיכובים בלוח הזמנים להקמת הפרויקט בנסיבות שאינן בשליטת הזכין ו/או שלא ניתן לצפותן מראש, לרבות אירוע הצפה ו/או תנאי מזג אוויר קיצוניים במהלך תקופת ההקמה בעוצמה ו/או בהיקף חריג מהמתוכנן במסגרת תכנון לוחות הזמנים לביצוע עבודות ההקמה. בנוסף, הצפה של האיזור תוך כדי תקופת ההקמה עלולה לגרום נזקים לתשתיות הפרויקט שהוקמו עד אותה נקודה. קיימת תכנית היערכות למקרה של שיטפון כאמור וישנו ביטוח למקרים אלו. בהתאם, תכנון הפרויקט כולל היערכות והכנות של הקבלן לתרחיש של הצפה כאמור. כמו כן, יצוין כי החברות השותפות של הקבוצה בזכין ובקבלן מתמחות בעבודה בתנאי מזג אוויר ותנאים גיאוגרפים דומים לתנאי הפרויקט.

יובהר כי חלק מהמידע הכלול לעיל, המתייחס להקמת הפרויקט והפעלתו, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, המתייחס לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. המידע מבוסס על הערכות ותחזיות נכון למועד זה, אשר יכולות גם שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת בשל עיכובים בלתי צפויים, מידע חדש שיתקבל, או שינויים שיחולו בהנחות הבסיס של הערכות והתחזיות ו/או

כתוצאה ממכלול גורמים רגולטוריים ותפעוליים אחרים.

פרויקטים טרם סגירה פיננסית

13.16. פרויקט קרית המודיעין בנגב

13.16.1. רקע - ביולי 2020, התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מדינת ישראל - משרד הביטחון (המזמין) בנוגע למכרז שפרסם המזמין לתכנון, הקמה, מימון, תפעול ואחזקה של פרויקט קריית המודיעין בשטח של כ- 2,500 דונם באזור ליקית שבנגב, כי הצעתו של תאגיד פרויקט ייעודי (הזכין), בו מחזיקה החברה ב-100%, נבחרה כזוכה במכרז. תקופת הזיכיון הכוללת של הפרויקט הינה 26 שנים, מתוכן תקופת הסגירה הפיננסית וההקמה צפויה להמשך כ- 6 שנים. עלויות הפרויקט בתקופת ההקמה מוערכות בסך של כ- 4.9 מיליארד ש"ח. לפרטים ראו ביאור 13.ג.31 לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות עתירה מנהלית בקשר עם זכיית הקבוצה במכרז, לרבות פירוט בדבר ההליכים המשפטיים בקשר עם העתירה ודחייתה ראו באור 13.ג.31 לדוחות הכספיים. יצוין כי העתירה כאמור לא הביאה לקיצור תקופת הזיכיון (לרבות תקופת ההקמה).

13.16.2. הסכם זיכיון - ביום 29 בנובמבר 2021 התקשר הזכין עם המזמין בהסכם הזיכיון לתקופת זיכיון של 26 שנים כמפורט לעיל. בהתאם להוראות הסכם הזיכיון התקופה להשלמת סגירה פיננסית תהיה עד 12 חודשים מיום כניסת הסכם הזיכיון לתוקף, אשר למועד הדוח טרם הושלמה. בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, יהא הזכין זכאי לתשלומים המסתכמים בסך של כ- 11 מיליארד ש"ח (נומינלי) הכוללים, בין היתר, את התשלומים העיקריים הבאים: (א) תשלום תקופתי במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט, אשר מורכב מתשלום הוני ותשלום תפעולי (כאשר בתקופות ההפעלה החלקיות ישולמו תשלומים חלקיים); (ב) תשלומים מסוימים נוספים בגין תפעול הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הזיכיון; (ג) מענק הקמה בסך של 1.7 מיליארד ש"ח, אשר ישולם לזכין במשך תקופת ההקמה של הפרויקט ובמשך שנה אחת של תקופת הפעלה של הפרויקט, בהתאם לעמידה באבני דרך. כל התשלומים לעיל יהיו צמודים לסלי המדדים, כמפורט בהסכם הזיכיון.

13.16.3. תכנון והקמה - עבודות התכנון וההקמה תבוצענה על ידי הקבוצה. למועד הדוח, הסכם ההקמה נמצא בשלבי משא ומתן, ויתבסס על עקרונות שהוסכמו עובר להגשת ההצעה למכרז, ויכלול מנגנון "גב אל גב" להוראות הסכם הזיכיון בקשר עם עבודות ההקמה, לרבות אחריות קבלן ההקמה להתחייבויות הזכין בהסכם הזיכיון. כמו כן, יתחייב קבלן ההקמה כי יפעל להשגת כל ההיתרים, הרשיונות והאישורים הנדרשים בקשר עם עבודות ההקמה. בתמורה לביצוע התחייבויות קבלן ההקמה על פי הסכם ההקמה, יהיה קבלן ההקמה זכאי לתשלום כולל בסכום קבוע מראש על בסיס עד-מפתח (turn-key), וישא בכלל התשלומים שיחולו בקשר עם עבודות ההקמה, בכפוף לחריגים שיפורטו בהסכם ההקמה. בנוסף, יעמיד קבלן ההקמה ערבות להבטחת ביצוע התחייבויותיו מכוח הסכם ההקמה, כמפורט בהסכם ההקמה.

13.16.4. תפעול ותחזוקה - שירותי התפעול והתחזוקה יסופקו על ידי תאגיד ייעודי נוסף שיוקם ויוחזק על ידי הקבוצה. המפעיל ידרש לתפעל ולתחזק את הפרויקט על בסיס "גב אל גב" להתחייבויות הזכין מכוח הוראות הסכם הזיכיון בקשר עם שירותי ההפעלה כנגד תשלום חודשי קבוע, וכן כנגד תשלומים משתנים נוספים בגין הסעדה, לוגיסטיקה והוצאות שונות כפי שייקבע בהסכם התפעול והתחזוקה. ההסכם ייקבע לתקופה שתסתיים בתום תקופת ההפעלה בפרויקט (למעט בכל הנוגע להתחייבויות בגין שירותי הסעדה כמפורט בהסכם הזיכיון, אשר תקופת הזיכיון לגביהם תסתיים בתום 7 שנים ממועד קבלת אישור היתר שימוש תפעולי שני לפרויקט). למועד הדוח, הסכם התפעול נמצא בשלבי משא ומתן.

13.16.5. מימון וערבויות - למועד הדוח, טרם התקשר הזכין בהסכם מימון בקשר עם הפרויקט. במועד החתימה על הסכם הזיכיון וכנגד השבת ערבות המכרז, הפקיד הזכין אצל המזמין ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 110 מיליון ש"ח, להבטחת התחייבויות הזכין בשלב הסגירה הפיננסית.

13.16.6. **מגבלות ופיקוח** - הפרויקט הוא בטחוני ומעצם טבעו מחייב עמידה בדרישות סודיות וביטחון מידע קפדניות ומחמירות. שלביות ההקמה בפרויקט מכתובה סיווג בטחוני בדרגה מסוימת למתחמים מסוימים בפרק זמן מסוים וסיווג בטחוני בדרגה אחרת במתחם אחר באותו פרק זמן. יתרה מזאת, כל התקשרות עם ספק, קבלן משנה ויועץ במסגרת הפרויקט מחייב עמידה של הנ"ל בדרישות משרד הביטחון ובקבלת סיווג בטחוני מתאים – מגבלה אשר מצמצמת מראש את רשימת הספקים ונותני השירותים הפוטנציאליים עבור הפרויקט, קל וחומר כאלו שאינם ישראלים. אי-עמידה בדרישות הביטחוניות חושפת את התאגיד הייעודי לקנסות כבדים ואף עלולה להטיל אחריות פלילית, מה שמחייב את תאגיד הייעודי (וקבלן ההקמה, מכוח עקרון הגב-אל-גב) להיערך זמן מספיק מראש על מנת להתמודד עם מגבלות אלו.

13.16.7. **גורמי סיכון** - ראו סעיף 13.1 לדוח. בפרט, במהלך תקופת הסגירה הפיננסית, גורמי הסיכון נוגעים ליכולתו של התאגיד הייעודי לחתום על מסמכי המימון עם מלווי החוב הבכיר בתנאים שיבטיחו את החזר החוב הבכיר מבלי להטיל סיכונים גבוהים על הזכיון. במהלך תקופת ההקמה, גורמי הסיכון נוגעים לעיכובים בלוחות זמנים ו/או אי עמידת הקבלן או קבלני המשנה בלוחות הזמנים אשר עלולים להיגרם, בין היתר, מעיכובים בקבלת היתרים ורישיונות, עלייה במחירי תשומות ועלות העבודה, אירועי מזג-אוויר באזור וכן ליקויים או סטיות שיתגלו במהלך תקופת הביצוע בתשתיות הקיימות.

חלק מהמידע האמור לעיל, המתייחס להיקף הפרויקט, התקבולים הצפויים מהפרויקט, מימונו ועלות הקמתו הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתייחס לאירועים או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. המידע מבוסס על הערכות ותחזיות נכון למועד זה, אשר יכולות גם שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת בשל עיכובים בלתי צפויים, מידע חדש שיתקבל, התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על הקבוצה או שינויים שיחולו בהנחות הבסיס של הערכות והתחזיות או כתוצאה ממכלול גורמים תפעוליים, לוגיסטיים, כלכליים ואחרים, לרבות שינויים במחירי תשומות, עלויות מימון ושינויים בגורמים ונסיבות חיצוניות.

14. "אחרים"

14.1. לקבוצה פעילויות נוספות שאינן מסווגות כמגזרים ברי דיווח בדוחות הכספיים ומדווחות תחת סעיף "אחרים", הכוללות בעיקר השקעה בחברת אלקון מרכז מיחזור (2003) בע"מ (להלן: "אלקון")¹.

14.2. פעילות אלקון

14.2.1. פעילות אלקון כוללת בעיקר מתן שירות לחברות תעשייתיות לטיפול בשפכים תעשייתיים מורכבים, הנחשבים לחומרים מסוכנים. בנוסף, מבוצעת למועד הדוח פעילות של טיפול בפסולת מוצקה (בוצה), כאשר היקף הטיפול גדל לקראת סוף שנת 2020. הטיפול בשפכים ובבוצה מבוסס, בין היתר, על טכנולוגיות ייחודיות. הפעילות מבוצעת במפעלה של אלקון באזור התעשייה בנאות חובב, שהקמתו הסתיימה במחצית השנייה של שנת 2016 ותהליך ההרצה שלו הסתיים בסוף הרבעון הראשון של שנת 2018 (לאחר מעבר מהמפעל הקודם בקרית אתא).

היקף הפעילות של אלקון תלוי בקבלת הרישיונות המתאימים מהמשרד לאיכות הסביבה לטיפול בסוגי פסולת שונים ובריכוזי מזהמים שונים. למועד הדוח, מפעל השפכים פועל בתפוקה נמוכה מהתפוקה המתוכננת, וזאת בעיקר בשל כך שתמהיל לקוחות השפכים מורכב מיותר שפכים מורכבים לטיפול וכן משינויים בתהליכי הטיפול ביחס לתכנון המקורי, אשר לא מאפשרים להפעילו בתפוקה המתוכננת.

לאור תנאי השוק וההרעה המתמשכת בתוצאות פעילותה של אלקון, הקבוצה בוחנת מהלך של שינוי אסטרטגי, אשר עשוי לכלול צמצום פעילות הטיפול בשפכים ובוצות ובמקביל ניצול נכסי ותשתיות אלקון לטובת פיתוח פעילות חדשה בתחום המחזור (יודגש, כי נכון למועד דיווח זה, טרם נתקבלה החלטה בנושא). בנוסף, נוכח התקיימותם של סממנים ליירידת ערך, ביצעה הקבוצה בחינה של הצורך בביצוע הפרשה ליירידת ערך של רכוש קבוע המיוחס לפעולותיה של אלקון. בהתאם לתוצאות הבחינה האמורה, הערך בספרים של אלקון הינו גבוה מסכום בר ההשבה שלה, ולכן בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021 הוכר הפסד מירידת ערך בסכום של 82 מיליון ש"ח (וזאת בהמשך להכרה ביירידת ערך בשנים קודמות). הפעילויות החדשות בתחום המחזור להן החברה מגבשת תוכנית כניסה כאמור לעיל, לא הובאו בחשבון בהערכת שווי פעילות אלקון, לאור העובדה שהן נמצאות בשלב מקדמי. לפרטים נוספים, ראו באור 19(1) ו-2(2) לדוחות הכספיים.

14.2.2. **השפעות נגיף הקורונה** - במהלך שנת 2021 ובעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה חל קיטון בקליטות מלקוחות מפעל השפכים (שלהערכת אלקון נובע מירידה בתפוקות מפעלי הלקוחות לאור בידוד או מחלה, הקטנת פעילות בעקבות בעיות אספקה, חיפוש פתרונות הטמנה זולים יותר כתוצאה משחיקה ברווחיות והגברת התחרות מול המתחרים כתוצאה מקיטון בהיצע שפכים ובוצות לטיפול), וכן חלה עליית מחירים של חלק מחומרי גלם של המפעל, כתוצאה בין היתר משיבושים עולמיים בשרשרת אספקה. למועד הדוח, אין לחברה יכולת לאמוד את היקף ההשפעה של נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של אלקון, ועל תוצאותיה בטווח הבינוני והארוך. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה של אלקון ושווי נכסיה.

14.2.3. **פילוח הכנסות** - למועד הדוח, הכנסותיה של אלקון בכללותה לא מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בכל אחת מהשנים 2020 ו-2021.

14.2.4. **לקוחות** - הלקוחות המרכזיים של אלקון הינם מפעלי תעשייה, בעיקר בתחומי הכימיה, האנרגיה

¹ הקבוצה מחזיקה באנל אנד שיכון אנד בינו אינובשיון אינפראלאב בע"מ (להלן: "INFRALAB") חברה המוחזקת על ידי הקבוצה (50%) ו-ENEL (50%), אשר הפעילה עד לחודש נובמבר 2021 מעבדה לחדשנות טכנולוגית בחיפה בתחומי התשתיות, הנדל"ן והאנרגיה מכוח מסלול הטבה של 29 של הרשות לחדשנות. תקופת הזיכיון להפעלת המעבדה הסתיימה ביום 31.7.2021, ולא חודשה מאז. למועד פרסום הדוח, החברה ENEL פועלת לסגירת פעילותה של INFRALAB.

והפרמצבטיקה, או גופים שעוסקים בהובלת שפכים, איסופם מהמפעלים והעברתם למפעל של אלקון ("תחנות מעבר"). מרבית ההתקשרויות עם הלקוחות מבוססות על הזמנות תקופתיות, כאשר המחיר נקבע לפי כמויות והרכב השפכים המגיעים בפועל לטיפול. במסגרת ההתקשרות עם לקוחות, מחויבים הלקוחות להעביר לטיפול אלקון רק שפכים תעשייתיים ובוצות התואמים בהרכבם להרכב עליו הצהירו הלקוחות, בהתאם לסיווג הקבוע בקטלוג הפסולת האירופי, וכן לאישורים של המשרד להגנת הסביבה. השפכים והבוצות משונעים ממפעלי הלקוחות אל מפעלה של אלקון ונקלטים בו רק לאחר שנמצאו תואמים להצהרות ולאישורים כאמור. אלקון מעמידה ללקוחותיה אשראי שאינו מובטח בביטחונות, בתנאי אשראי של שוטף+90 בממוצע, ובשל כך יש לה חשיפה לחדלות פירעון של מקבל האשראי. בשנת 2021 לאלקון שני לקוחות שההכנסות מכל אחד מהם עולה על 10% מכלל הכנסותיה של אלקון.

14.2.5 **שיווק ומכירות** - פעילויות המכירה והשיווק מתבצעות על ידי אנשי מכירות של אלקון, אשר עומדים בקשר עם לקוחות פוטנציאליים ולקוחות קיימים.

14.2.6 **תחרות** - הן בתחום הטיפול בשפכים והן בתחום הבוצה המתחרה העיקרית היא החברה לשירותי איכות הסביבה בע"מ (לרבות באמצעות חברות המוחזקות על ידה), שלמיטב ידיעת החברה הינה חברה ממשלתית שהוכרה על ידי הממונה על ההגבלים העסקיים כבעלת מונופולין בשוקי השירותים של הטמנה של פסולת מסוכנת, טיפול ביולוגי בבוצות שהינן פסולת מסוכנת ושריפה של פסולת מסוכנת (למעט שריפת שפכים מסוימים שהוגדרו בהכרזה). יצוין כי לפי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א-1990, מחויבים המפעלים להעביר את הפסולת המיוצרת במפעליהם בהקדם האפשרי ולא יאוחר משישה חודשים אל אתר הפסולת הרעילה בנאות חובב של החברה לשירותי איכות הסביבה בע"מ, אלא אם קיים מפעל לנטרול וטיפול בפסולת תעשייתית המחזיק ב"אישור מנהל" מהממונה מטעם המשרד לאיכות הסביבה, המקנה לו את ההיתר לקלוט את הפסולת של אותו מפעל. מדיניות חיקיתית זו מקנה יתרון תחרותי משמעותי לחברה לשירותי איכות הסביבה.

בהתאם לטיטוט תקנות החומרים המסוכנים (פסולת מסוכנת), התשפ"א-2021, אשר עתידות להחליף את תקנות רישוי העסקים האמורות, עתידה להיות מבוטלת החובה לפינוי פסולת מסוכנת לאתר החברה לשירותי איכות הסביבה, ותחת זאת מוצע לקבוע, כי פינוי פסולת מסוכנת יהיה לאתר מורשה לטיפול בפסולת מסוכנת. לשינוי האמור בדיון, ככל שיקנס לתוקף, עשויה להיות השפעה חיובית על יכולתה של אלקון להתחרות בשוק, כמי שמחזיקה באתר מורשה כאמור. למועד הדוח, טרם הותקנו התקנות האמורות. קיומו של מונופולין וההסדר החקיקתי בתחום כאמור מביא להשפעה שלילית על מעמדה התחרותי של אלקון. חלקה של אלקון בשוק בתחום הטיפול בשפכים מוערך על ידה בכ- 30%.

14.2.7 **כושר הייצור** של אלקון, הינו כדלקמן: (יובהר כי מפעלה של אלקון פועל בכל ימות השבוע, ב-4 משמרות)

פעילות	כושר ייצור מנוצל (חודשי)	כושר ייצור פוטנציאלי (חודשי)
טיפול בשפכים	כ- 4,000 טון	כ- 5,000 טון
טיפול בפסולת מוצקה	כ- 300 טון	כ- 1,000 טון

* יובהר כי בשנת 2021 בוצע קיטון לכושר הייצור הפוטנציאלי לעומת שנת 2020 וזאת לאור שינויים בתהליכי הטיפול ביחס לתכנון המקורי.

14.2.8 להלן תיאור עיקר הרכוש הקבוע המהותי של אלקון:

מהות ומיקום	ייעוד האתר	שטח המקרקעין	שטח בנוי	זכויות במקרקעין
מפעל בנאות חובב	טיפול בשפכים תעשייתיים ובבוצה	29,978 מ"ר	17,550 מ"ר	הסכם פיתוח מול מנהל מקרקעי ישראל. החברה פועלת מול רמ"י להארכת הסכם הפיתוח או למעבר לחוזה חכירה.

14.2.9. **מחקר ופיתוח** - אלקון משקיעה את עיקר משאבי המחקר והפיתוח שלה באופן שוטף לצורך תמיכה בטכנולוגית הייצור ובנוסף מבצעת מחקר ופיתוח של טכנולוגיות חדשות להרחבת יכולותיה. הטכנולוגיה של אלקון מוגנת בפטנטים אולם אלקון לא מתכוונת להמשיך להשקיע בהגנה על הפטנטים לאור ההבנה כי אלו לא מהותיים לפעילותה ולאור ההחלטה שלא להמשיך להשקיע בהרחבת הפעילות לארה"ב בשלב זה.

14.2.10. **חומרי גלם ואנרגיה** - בתחום הטיפול בשפכים, חומר הגלם העיקרי הינו סודה קאוסטית, המוחזקת בהתאם להיתר רעלים מטעם הענף לחומרים מסוכנים במשרד להגנת הסביבה. לחומר זה קיימת זמינות ואין לאלקון תלות בספק כלשהו. בתחום הטיפול בבוצה, ככלל, לא נעשה שימוש בחומרי גלם, למעט במקרים מסוימים אשר נדרשת בהם הוספת חומרי גלם בכמויות ובעלות שאינה מהותית.

בנוסף, אנרגיה הינה אחד מעלויות התפעול העיקריות של אלקון. מקור האנרגיה העיקרי במפעל הינו חשמל וגז טבעי. שינויים בעלות צריכת האנרגיה עשויים להביא לגידול משמעותי בעלות התפעול של המפעל.

14.2.11. **מימון** - אלקון מממנת את פעילותה בדרך של הלוואות בעלים, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-327 מיליון ש"ח. יצוין כי בשנת 2021 אלקון פרעה את ההלוואות שקיבלה מבנקים.

14.2.12. **מגבלות ופיקוח** - הפעילות מחייבת קיומו של רישיון עסק, אשר מתייחס בין היתר להוראות החזקת חומרים מסוכנים. כמו כן, אלקון כפופה להנחיות והיתרים מצד המשרד להגנת הסביבה, ובפרט לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א-1990 המחייבות בעל מפעל לסלק את הפסולת המסוכנת שמקורה במפעל, למפעל לנטרול ולטיפול בפסולות מסוכנות שבנאות חובב או למקום אחר באישור המנהל הממונה מטעם המשרד לאיכות הסביבה כאמור לעיל וכן לחוק אוויר נקי, תשס"ח-2008 ולעמידה בתנאי היתר הפליטה. למועד הדוח, אלקון מחזיקה ברישיונות וההיתרים הדרושים לה לשם פעילותה ובכלל כן, רישיון עסק, היתר רעלים, היתר פליטה ואישורי מנהל רוחביים לשפכים ולבוצות, הקובעים בין היתר, את התנאים והמגבלות לקליטת הפסולת ואת סיווג הפסולת שרשאית אלקון לקלוט.

14.2.13. **סיכונים סביבתיים** - פעילותה של אלקון הינה בעלת פוטנציאל פגיעה בסביבה, בין היתר במקרה של כשל במערכות המפעל, לרבות זיהום קרקע, זיהום אוויר וזיהום מים, העשויים להיגרם מהטיפול בחומרים מסוכנים. לפרטים נוספים אודות גורמי סיכון סביבתיים ראו סעיף 20.3.4 לדוח.

14.2.14. **גורמי סיכון** - פעילותה של אלקון חשופה לסיכונים שונים, ובין היתר לשינויים בביקוש עקב צמצום פעילותם של מפעלי תעשייה בארץ ומעבר לשיטה מעגלית (מינימום הטמנה ומקסימום מחזור) במפעלים עצמם; לשינויים ברגולציה של המשרד להגנת הסביבה וכן כניסתן לתוקף של תקנות חדשות בנוגע לפסולת מסוכנת כמפורט לעיל; פגיעה סביבתית, שתגרום למתן צווי סגירה; כניסת מתחרים נוספים לשוק, לרבות הפרטה של החברה לשירותי איכות הסביבה אשר יכולה להביא להגברת התחרות ולירידת מחירים; קיטון בביקוש מלקוחות החברה; עלייה במחירי חומרי הגלם; מחסור באספקת גז טבעי לישראל או עלייה במחירו, אשר עלולים להביא לגידול משמעותי בעלויות האנרגיה של אלקון; סיכונים אשראי לקוחות שכן אלקון מעמידה אשראי שאינו מובטח בביטחונות ויש לה חשיפה לחדלות פירעון של מקבל האשראי, כאמור לעיל; התמשכות והתפשטות נגיף הקורונה.

15. רכוש קבוע

15.1. במסגרת פעילות הכלולה בתחום האנרגיה, מחזיקה הקבוצה בזכויות הבעלות בתחנת הכוח החדשה באשדוד בהספק של כ-186MW שהינה בשלבי הקמה (לאחר פירוק התחנה הישנה), וכן ישנם מתקנים סולאריים בישראל בהספק של כ-102MW שחלקם בשלב ההקמה וחלקם בשלב התפעול, וכן בשנת 2021 החלה הקמת המתקן הסולארי בארה"ב בהספק של 260MW, הפרויקטים המתוארים לעיל מטופלים כרכוש קבוע. כמו כן, בתחום האנרגיה קיימים פרוייקטים נוספים אשר בהתאם לכללי החשבונאות אינם נכללים במסגרת הרכוש הקבוע אלא מסווגים כנכס חוזה.

15.2. לצורך ביצוע עבודות שונות בתחום הקבלנות, מחזיקה הקבוצה ציוד הדרוש לביצוע הפעילות בתחום, ובכלל כן ציוד הנדסי כבד וקל, כלי רכב (לרבות משאיות כבדות וקלות), ציוד ביסוס וקידוח, מגרסות, ציוד מכני מגוון לבניה (עגורני צריח, מעליות בנין, תבניות וכו') וכן מפעלי אספלט ובטון כמפורט להלן. הקבוצה פועלת מעת לעת להחלפת ושדרוג הציוד הנמצא ברשותה על מנת להתאימו לצורכי השוק או על מנת להתאימו לביצוע עבודות ספציפיות, הדורשות, בין היתר, ציוד חדש, ציוד הכולל מפרט מסוים וכדומה.

15.3. במסגרת פעילות ייצור חומרי הגלם הכלולה בתחום קבלנות התשתית והבניה בישראל, מפעילה הקבוצה מפעלי בטון הממוקמים באתרים קבועים ברחבי הארץ אותם שוכרת הקבוצה וכן מספר מפעלי בטון ניידים המוקמים על פי הצורך בסמיכות לאתרי בניה, מפעלי אספלט וכן מפעל לייצור עזרים טרומיים. במסגרת פעילות זו מחזיקה הקבוצה במכונות וציוד המשמשים לייצור. כמו כן, גם במסגרת פעילות ייצור חומרי הגלם הכלולה בתחום קבלנות התשתית והבניה בחו"ל מפעילה הקבוצה מפעלי בטון ומפעלי אספלט כאמור.

15.4. במסגרת פעילותה של אלקון, הקבוצה מחזיקה במפעל טיפול בשפכים תעשייתיים ובבוצה הממוקם בנאות חובב. להפרשה לירידת שווי הרכוש הקבוע של אלקון ראו ביאור 19(1) ו-19(2) לדוחות הכספיים.

15.5. להלן יפורט סך ההשקעה ברכוש קבוע שביצעה הקבוצה במהלך השנים 2019 עד 2021 (נתונים תזרימיים):

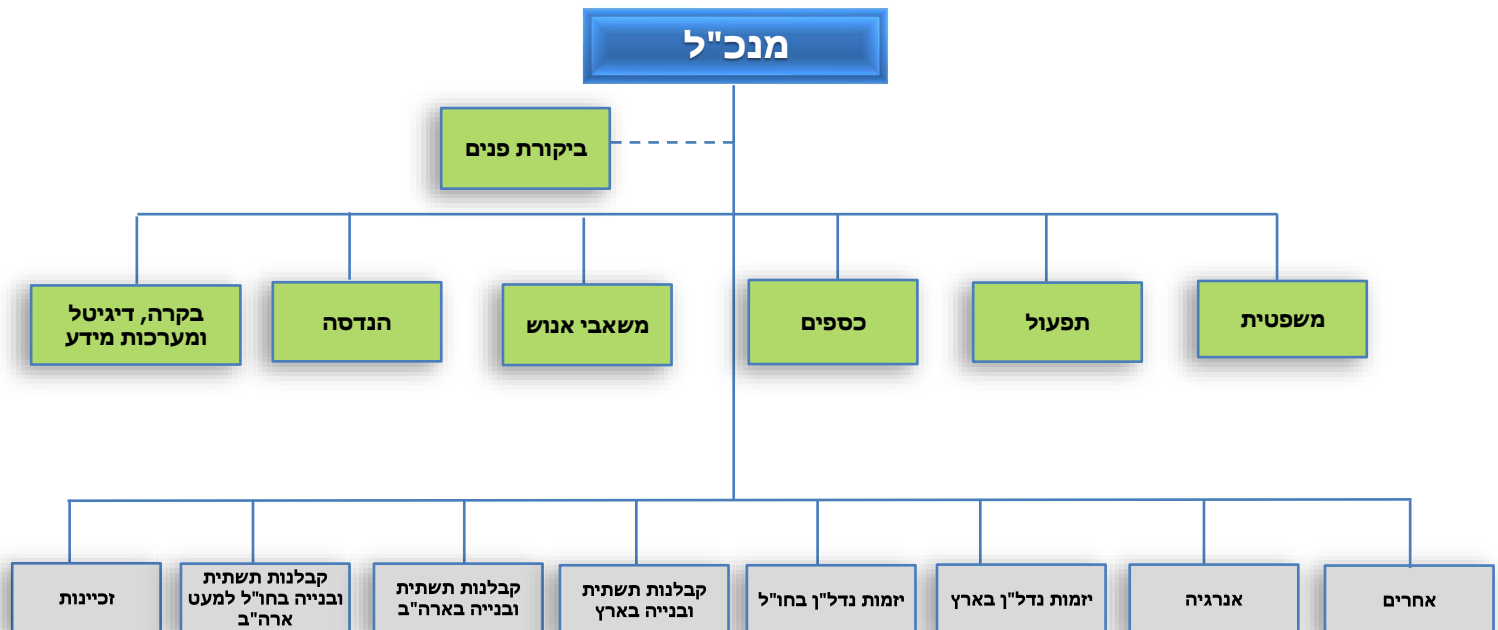
מועד	סך ההשקעה (אלפי ש"ח)
2019	161,324
2020	228,646
2021	352,284

15.6. לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה ראו גם באור 19 לדוחות הכספיים.

16. הון אנושי

16.1. מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה, למועד פרסום הדוח:



מטה הנהלת החברה כולל את היחידות הבאות: כספים (כאשר ראש היחידה משמש גם כמשנה למנכ"ל), כולל תפעול הבניין ורכב; הנדסה; משפטית, כולל מזכירות חברה; משאבי אנוש; בקרה, כולל כלכלה, וכן דיגיטל ומערכות מידע; ותפעול (COO). תחומי הפעילות של הקבוצה מבוצעים על ידי חברות בנות וחברות המוחזקות על ידן, וכן על ידי חטיבת הזכיינות (אשר איננה מאוגדת בישות משפטית נפרדת). בראש כל אחת מחברות הבת (ולגבי הזכיינות - בראש חטיבת הזכיינות) עומדת הנהלה האמונה על פעילות חברת הבת (או החטיבה, לפי העניין) בתחום הפעילות הרלוונטי. יצוין כי מבקרי הפנים של החברה הינם יועצים במיקור חוץ.

מצבת העובדים

להלן פירוט מספר העובדים בקבוצה (בחברות מאוחדות, לא כולל עובדים בחברות כלולות), בחלוקה לפי המבנה הארגוני של הקבוצה. יצוין כי הנתונים כוללים גם מספר מצומצם של נותני שירות עצמאיים בחשבונית לפי הסכמי ניהול וכי הנתונים אינם כוללים עובדים של קבלני כח אדם מהם הקבוצה מקבלת שירותים (כ- 8 עובדים של קבלני כח אדם ליום 31.12.2021).

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
73	66	71	הנהלה ומטה החברה
1,167	1,162	1,215	תחום קבלנות תשתית ובנייה בישראל
8,267	7,049	6,435	תחום קבלנות תשתית ובנייה בחו"ל (למעט ארה"ב) SBI - ^(א)
656	535	498	תחום קבלנות תשתית ובנייה בארה"ב - SBA
85	70	71	תחום יזמות נדל"ן בישראל
106	91	83	תחום יזמות נדל"ן בחו"ל - SBE
35	37	42	תחום האנרגיה
16	20	16	תחום הזכיינות - מטה
--	554	547	תחום הזכיינות - ישראל קנדה (חברות המפעיל) ^(ב)
64	61	59	אחרים (אלקון)
10,469	9,091	8,529	סה"כ עובדי הקבוצה ^(א)

(א) בתחום קבלנות תשתית ובנייה (למעט ארה"ב) נכללים ליום 31.12.2021 כ-6,435 עובדים, מהם 6,292 עובדים מקומיים (עובדים שמדינת העסקתם ומדינת מוצאם זהה) (להלן: "**עובדים מקומיים בחו"ל**"). מצבת העובדים המקומיים בחו"ל משתנה בהתאם לצרכי העבודה בכל אחת ממדינות הפעילות. בהקשר זה יש לציין כי השכר הממוצע של העובדים המקומיים בחו"ל נמוך משמעותית מן השכר הממוצע של יתר עובדי הקבוצה (הגם שעלות השכר של עובדי הקבוצה המקומיים במדינות הפעילות גבוהה מעלות השכר המקובלת במדינות אלו). כך למשל, בחברה המקומית בניגריה שבה מועסקים למעלה מ-50% מעובדי החברה המקומיים בחו"ל, שכר המינימום החודשי בסוף שנת 2021 עמד על כ-30,000 נאירה (כ-230 ש"ח) ושכר המינימום לעובדים בענף הבניה (לפי – הוועד הלאומי לעובדים, 2021) עומד על כ-15,040 נאירה (כ-115 ש"ח) וזאת בהשוואה לשכר מינימום חודשי של כ-5,300 ש"ח בישראל. השכר הממוצע החודשי בשנת 2021 לעובד חברה מקומי בניגריה עמד על כ-141,320 נאירה (כ-1,085 ש"ח); והתוצר המקומי הגולמי לנפש בניגריה לשנת 2021 עמד על 2,360 דולר ארה"ב (בהשוואה ל-43,711 דולר ארה"ב, בישראל).

(ב) ישראל קנדה (חברות המפעיל) החלה להיות מאוחדת בשנת 2020.

(ג) לא כולל 14 עובדים המצויים בשלבי הודעה מוקדמת, חופשות לידה וכיו"ב.

הגידול במצבת העובדים בתחום קבלנות התשתית והבניה בישראל ובתחום האנרגיה, נובע מגידול בהיקפי פעילות וזכיה במספר פרויקטים. לעומת זאת, בתחום הקבלנות בחו"ל (באפריקה) מספר פרויקטים הגיעו לשלבי סיום ולכן חל קיטון במצבת העובדים.

להלן פירוט מספר העובדים בקבוצה (בחברות מאוחדות, לא כולל עובדים בחברות כלולות), בחלוקה לפי עובדים מקומיים בחו"ל ויתר העובדים בקבוצה:

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
10,148	8,765	8,201	סה"כ עובדי הקבוצה
8,067	6,894	6,292	עובדים מקומיים בחו"ל (*)
2,081	1,871	1,909	סה"כ עובדי הקבוצה ללא עובדים מקומיים בחו"ל

(*) עובדים בתחום קבלנות תשתית ובנייה בחו"ל (למעט ארה"ב).

להלן נתונים בדבר **עלות השכר ונלוות** בקבוצה, בחלוקה בין העובדים המקומיים בחו"ל לבין יתר העובדים בקבוצה:

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
(באלפי ש"ח)			
162,326	125,182	114,541	עלות השכר ונלוות - עובדים מקומיים בחו"ל (*)
1,011,666	960,236	966,032	עלות השכר ונלוות - עובדי הקבוצה ללא עובדים מקומיים בחו"ל

(*) בתחום קבלנות תשתית ובנייה בחו"ל (למעט ארה"ב)

16.2 הטבות וטיבים של הסכמי ההעסקה של העובדים בישראל ובחו"ל

16.2.1 **עובדים בישראל** - מרביתם של עובדי הקבוצה בישראל מועסקים על פי ההוראות הקבועות בהסכמים קיבוציים עליהם חתומות חברות הקבוצה, ומיעוטם מועסקים על פי חוץ עבודה אישיים הקובעים את תנאי העסקתם.

ההסכמים הקיבוציים (כלליים ומיוחדים) העיקריים החלים על עובדי הקבוצה בישראל הינם:

ההסכם הקיבוצי בענף הבניה מיוני 2015 (והתוספות לו), החל על כל העובדים ומנהלי העבודה באתרי הבניה ומעניק להם זכויות משופרות על פני אלו הקבועות בחוק (כ-423 עובדים בישראל ליום 31.12.2021).

חוקת העבודה לעובדי מוסדות ההסתדרות, שהינו הסדר קיבוצי החל על עובדי מנהל (פקידים, מהנדסים, הנדסאים וכדומה) ושירותים (כ-211 עובדים בישראל ליום 31.12.2021) ומסדיר את זכויותיהם הסוציאליות של עובדים אלו, כפי שהיו במועד חתימת הסכם 1995 (כהגדרתו להלן), וככל שאלה לא ישונו בהסכמים קיבוציים אחרים עליהם תחתום הקבוצה.

הסכם קיבוצי מיוחד מיום 11.1.1993 (להלן: "**הסכם זילוני**") הקובע תנאי פיטורין ופרישה מועדפים במקרה של פיטורין במסגרת צמצומים או התייעלות של עובדים שהחלו את עבודתם לפני חודש אפריל 1998 (כ-125 עובדים בישראל ליום 31.12.2021). תוקפו של ההסכם הוארך עד ליום 31.12.2026. תנאי

הפרישה לפי הסכם זילוני מאפשרים שני מסלולי פרישה חלופיים, בהתאם לבחירת ההנהלה: מסלול פנסיה תקציבית ומסלול פיצויי פיטורים. **מסלול פנסיה תקציבית** - הנהלת חברה בקבוצה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להוציא לפנסיה תקציבית, על חשבונה, עובדים שהגיעו לגיל מסוים והשלימו מספר שנות עבודה מסוימות, כפי שנקבע בהסכם. במקרה כזה, החברה תמשיך להפריש לקרן פנסיה את חלק המעביד עד הגיע העובד לגיל פרישה, וזאת על פי האחוזים שהיה העובד זכאי לקבל בקרן הפנסיה אילו המשיך לעבוד בחברה עד גיל פרישה, ובהתאם לשכר הקובע בגינו הפרישה החברה לעובד לקרן הפנסיה (בהפחתה מסוימת של שכר זה, כאשר לעובדי שיכון ובינוי נדל"ן לא תבוצע הפחתה כאמור). כמו כן, החברה תשחרר לעובד מענק בגובה הכספים שנצברו ב"קופת השלמת פיצויי פיטורין" (בשיעור של כ-2.33%). **מסלול פיצויי פיטורים** - לכל מפוטר במסלול זה תשחרר חברה את הסכומים שהצטברו בקרן הפנסיה אליה שייך העובד. בנוסף לכך, זכאי העובד הפורש במסלול זה לתוספת פיצויים בשיעור מדורג משתנה, בהתאם למספר שנות העבודה שלו בחברה. תשלומי החברה לקרן הפנסיה והשלמת הפיצויים כאמור בהסכם, יבואו בתקופת הסכם זילוני, לכל דבר וענין במקום פיצויי פיטורים. כמו כן, המפוטרים במסלול פיצויי פיטורים זכאים להודעה מוקדמת, שנעה בין חודש אחד לשישה חודשים, בהתאם למספר שנות העבודה וגיל העובד.

הסכם קיבוצי מיוחד מיום 31.12.1995 (להלן: "**הסכם 1995**") שנחתם על רקע מכירת מניותיה ואחזקותיה של קרן העבודה של הסתדרות העובדים החדשה לעובדי הקבוצה (ליום 31.12.2021 חל על כ-449 עובדי הקבוצה בישראל). הסכם 1995 הוארך מעת לעת, עד ליום 31.12.2026. בהתאם להסכם 1995 לרבות תיקון לו, על עובדים שיפוטרו מכל סיבה (למעט הפרת משמעת חמורה, מעילה באמון או חשד לעבירה פלילית שיש עמה קלון), ואשר נמנו על עובדי הקבוצה עובר ליום 1.4.1998, וחל עליהם הסכם 1995, יחולו תנאי הפרישה הקבועים בהסכם זילוני, וכן נקבע בו כי רק עובדים שיפוטרו מחמת צמצומים או ארגון מחדש יפרשו בהתאם לתנאי הפרישה של הסכם זילוני.

לפרטים בדבר **הסכם קיבוצי** לפיו משוחררות חברות הקבוצה מהחבות לשלם פיצויי פיטורין כחוק בעת סיום יחסי עובד-מעביד לעובדים החברים בקרן הפנסיה "נתיב", ראו באור 28 לדוחות הכספיים של החברה.

עובדים זרים - במסגרת פעילותה בישראל נוהגת הקבוצה להעסיק, בין היתר, עובדים זרים, בעיקר לצורך פעילותה בתחום קבלנות תשתית ובנייה. הקבוצה מעסיקה את העובדים הזרים באמצעות "תאגיד מורשה" (בהתאם להוראות חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996), בעל היתר להעסקת עובדים זרים בהתאם לחוק עובדים זרים, התשנ"א-1991. התאגיד המורשה כאמור מצוי בבעלותה המלאה של הקבוצה ומשמש כקבלן כוח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבניה. ליום 31.12.2021 מועסקים על ידי התאגיד המורשה כ-239 עובדים זרים.

קבלני כח אדם - במסגרת פעילותה בישראל נוהגת הקבוצה להעסיק, בין היתר, עובדים זמניים, וזאת באמצעות התקשרות עם קבלני כח אדם ועם תאגידי מורשים להעסקת עובדים זרים בענף הבנין. העובדים מועסקים לרוב לתקופות קצרות שאינן עולות על 9 חודשים, ובמקרים בהם נדרשת העסקתם מעבר לכך הם נקלטים כעובדים מן המניין בקבוצה.

16.2.2. **עובדים בחו"ל** - למועד הדוח, חברות הקבוצה בחו"ל מעסיקות שני סוגים עיקריים של עובדים:

עובדים מקומיים שמדינת המוצא שלהם היא מדינת העסקתם - למיטב ידיעת החברה, תנאי העסקתם של העובדים המקומיים נקבעים בהתאם לחוקי העבודה שבכל מדינה, ובמקרים רלוונטיים, גם בהתאם להסכמים קיבוציים ענפיים המסדירים סוגיות של שכר, הטבות פרישה, תשלומי פיצויי פיטורין, ביטוח בריאות, מיסי ועד וכיו"ב.

עובדים שמדינת מוצאם אינה מדינת העסקתם - עובדים בחוזה Expatriate, רבים מהם ישראלים. כל עובדי הקבוצה המועסקים בחוזה Expatriate מתגוררים במדינות הפעילות, בתנאי רילוקשיין.

בהתאם לחוזה העבודה של עובדים אלה, הדין החל על החוזה ועל תקופת העבודה הינו הדין המקומי החל במקום בו מועסק העובד.

בתחום קבלנות תשתיות ובנייה בחו"ל (למעט ארה"ב) - במהלך שנת 2020 עדכנה חברת SBI את כל הסכמי ההעסקה של עובדיה המועסקים מכוח הסכמים Expatriate וקבעה כללי העסקה אחידים בהתאם למדיניות החברה ולהוראות החוק המקומי. לדוגמא חוזים לתקופה בלתי קצובה במדינות בהן הדבר אפשרי, הפסקת התקשרות במתן הודעה מוקדמת, הגבלת האפשרות לצבירת ימי חופשה וכיו"ב.

בשנת 2019, SBI International Holdings AG (להלן: "SBI AG") הודיעה לרשויות המס והביטוח הלאומי בשווייץ על ביצוע גילוי מרצון בקשר עם תשלומי רכיבי שכר אשר ייתכן ולא טופלו כהלכה אל מול הרשויות לגבי עובדים המועסקים או הועסקו על ידי חברה זו. לפרטים ראו באור 1.ג (24) לדוחות הכספיים של החברה.

בתחום קבלנות תשתית ובניה בארה"ב - למועד הדוח מרבית עובדי החברה בארה"ב הם עובדים מקומיים ולצידם מועסקים מספר עובדים ישראלים (ברילוקישין). למיטב ידיעת החברה, תנאי העסקתם של העובדים המקומיים נקבעים בהתאם לחוקי העבודה שבכל מדינה, ובמקרים רלוונטיים, גם בהתאם להסכמי שכר קיבוציים.

בתחום יזמות נדל"ן בחו"ל - ככלל, העובדים במדינות הפעילות זכאים לתגמול המבוסס על משכורת גלובאלית או בהתאם לשעות העבודה בפועל. בנוסף, חלק מעובדי השיווק והמכירה מתוגמלים על בסיס הצלחה בהתאם למכירות בעוד ששאר העובדים עשויים להיות זכאים לבונוס שנתי לפי שיקול דעת. כמו כן, כמקובל במדינות הפעילות בתחום זה, הקבוצה איננה נוהגת לבטח את עובדיה בביטוחים פנסיוניים (כמקובל בישראל) אלא נושאת בתשלומי ניכוי החובה החלים על המעביד בכל מדינת פעילות. שיעורי הניכויים כאמור משתנים ממדינה למדינה.

16.2.3. לפרטים נוספים בדבר הטבות וטיבם של הסכמי העסקה ראו באור 28 לדוחות הכספיים של החברה.

16.2.4. **השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי** - הקבוצה מקיימת הכשרות והדרכות באופן סדיר לעובדיה ומנהליה בישראל ומחוץ לישראל בהתאם לתפקיד העובד ולצרכי הקבוצה (כדוגמת כנסי מנהלים וכנסי מנהלי פרויקטים), לרבות באמצעות מסגרת למידה לפיתוח והעשרת העובדים ("מכללת שיכון ויניא"). הקבוצה מפעילה מספר פורומים ייעודיים חוצי קבוצה בתחומי ידע מקצועיים כגון פורום מצוינות בו מתמקדים במסלולי קריירה ופיתוח אישי תוך הפעלת מנטורים לחברי הפורום. בנוסף, מתבצעות באופן סדיר הדרכות של קבוצת SBI ו-SBE לעובדים המקומיים במדינות הפעילות, בנושאים מקצועיים.

16.2.5. **תכנית תגמול לעובדים בכלל הקבוצה והלוואות לעובדים** - הקבוצה נוהגת לתמך את עובדיה, בהתבסס על השגת יעדים ומצוינות בהתאם לתפקיד ולדרג העובד. תכניות התגמול אינן קבועות בהסכמי העבודה והן משתנות משנה לשנה. שיקול הדעת לגבי מתן התמריצים, סכומם ועיתויים נתון (ככלל) להנהלות של כל אחת מחברות הקבוצה. בנוסף יצוין, כי, ככלל, חברות הקבוצה נוהגות להעמיד הלוואות לעובדים, בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

16.2.6. קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

להלן פירוט מספר העובדים בקבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה (בחברות מאוחדות, לא כולל עובדים בחברות כלולות):

מספר עובדים ליום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1	1	1	מנכ"ל ⁽¹⁾
5	6	6	הנהלה בכירה
54	52	50	חברי הנהלה
60	59	54	סה"כ

⁽¹⁾ יצוין כי בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה, מנכ"ל החברה, מר תמיר כהן משמש כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל החברה למשך תקופה בת 18 חודשים. לפרטים ראו דיווחים מיוחדים שפרסמה החברה בימים 11 באוקטובר 2020 ו-20 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-110673 ו-2020-01-105388), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

הטבות וטיבם של הסכמי העסקה - נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה מועסקים חלקם על פי הסכם קיבוצי של חברות הקבוצה וחלקם על פי הסכמי העסקה אישיים, הכוללים כסויים פנסיוניים במסלולים שונים. לתנאי הכהונה של נושאי משרה בכירה בקבוצה ראו תקנה 21 בחלק הפרטים הנוספים לדוח וכן באור 34.ה. לדוחות הכספיים של החברה. לתנאי הכהונה של יתר הדירקטורים בחברה ראו תקנה 21(א)(3) בחלק הפרטים הנוספים לדוח.

תמריץ למנהלים - הקבוצה נוהגת לתמריץ את נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בה בהתאם להחלטות שמתקבלות מידי שנה, בכפוף לתוצאות העסקיות המדווחות של הקבוצה. למדיניות התגמול הקיימת לנושאי המשרה של החברה שאומצה במאי 2019 ותוקנה בחודש אוקטובר 2020, ראו דיווחים מיוחדים של החברה מיום 18.6.2019 ומיום 20.10.2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-039193 ו-2020-01-105388).

תכנית אופציות ותכנית יחידות מניות חסומות - במטרה לקדם את טובת החברה ואת יעדיה, וכדי לתמריץ את המנהלים בחברה, העמידה החברה תכנית אופציות ותכנית יחידות מניות חסומות. לפרטים נוספים ראו באור 28.ג. לדוחות הכספיים של החברה.

פטור, ביטוח ושיפוי - לביטוח דירקטורים ונושאי משרה ולכתבי פטור והתחייבות לשיפוי מראש לנושאי המשרה בחברה ובחברות הבנות שלה ראו סעיפים א', ב' ו-ג' לתקנה 22 בחלק הפרטים הנוספים לדוח, ובאור 34.ד. לדוחות הכספיים של החברה.

17. מימון

17.1. כללי - הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה השוטפת מהונה העצמי, ובאמצעות חוב ציבורי ופרטי מגופים בנקאיים וחוז-בנקאיים.

17.2. שיעורי ריבית ממוצעת ואפקטיבית - להלן נתונים לגבי שיעור הריבית הממוצעת (המשוקללת) ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות ממקורות בנקאיים וממקורות חוז-בנקאיים שהיו בתוקף במהלך שנת 2021 ושאין מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

שיעור ריבית ממוצעת (משוקללת) ואפקטיבית על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי					
הלוואות לזמן ארוך		הלוואות לזמן קצר			
ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית	ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית		
2.27%	2.25%	2.01%	1.99%	בש"ח לא צמוד	ממקורות בנקאיים
2.23%	2.21%	3.62%	3.57%	בש"ח צמוד מדד	
3.03%	3.00%	2.14%	2.12%	במט"ח	
2.42%	2.40%	3.31%	3.27%	בש"ח לא צמוד	ממקורות חוץ - בנקאיים
2.69%	2.67%	-	-	בש"ח צמוד מדד	
-	-	-	-	במט"ח	

17.3. מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי

17.3.1. מגבלות "קבוצת לוויים" - ככלל, על בנקים בישראל חלות מגבלות על היקף האשראי המרבי אשר ביכולתם להעמיד לקבוצת לוויים (כהגדרת המונח בהוראות ניהול בנקאי תקין של בנק ישראל לעניין "מגבלות על חבות של לווי בודד ושל קבוצת לוויים"). כתוצאה מכך במקרה של הגדלת היקף האשראי של הקבוצה או של בעלי השליטה מבנקים, עשויות לחול על חברות הקבוצה מגבלות על היקף האשראי המרבי אשר יועמד לחברות בקבוצה כתוצאה מהיקף האשראי הכולל שהועמד לקבוצה ולבעל השליטה בה.

17.3.2. לחברה ולחברות מוחזקות של החברה התחייבויות כלפי בנקים וגופים מממנים חוז-בנקאיים, וביניהם התחייבות לשעבוד שוטף כללי, התחייבויות לשעבוד שלילי, התחייבויות לעמידה ביחסים פיננסיים, מנגנוני הפרה צולבת (Cross Default), מגבלות על חלוקת דיבידנד, התחייבויות לאי שינוי שליטה ועוד.

17.3.3. לתיאור מגבלות החלות על החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב סדרה 6, 7, 8, 9, 10 וניירות ערך מסחריים (סדרה 2) והלוואות מהותיות נוספות ראו באורים 27(3) ו-26(7) לדוחות הכספיים של החברה. ליום 31.12.2021. למועד פרסום הדוח עומדת החברה בכל המגבלות החלות עליה.

17.4. מסגרות אשראי - מסגרות האשראי השוטף של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (לא כולל מסגרות להעמדת ערבויות) הסתכמו ליום 31.12.2021 וסמוך למועד פרסום הדוח בסך של כ-1,678 מיליוני ש"ח. מתוך מסגרות אלו ניצלה החברה (במאחד), סמוך למועד פרסום הדוחות, כ-1,117 מיליוני ש"ח. יצוין, כי חלק ממסגרות האשראי האמורות, בהיקף של כ-203 מיליוני ש"ח (שמתוכן ניצלה החברה סמוך למועד פרסום הדוחות כ-183 מיליוני ש"ח) לא עוגנו בכתב ולא משלמים בגין עמלה, אולם בפועל ניטלו הלוואות מכוחן.

17.5. הלוואות - ההלוואות המהותיות שהועמדו לחברה ולחברות מאוחדות שלה עד ליום 31.12.2021 הן אגרות החוב סדרה 6, סדרה 7 סדרה 8 וסדרה 10 של החברה וכן מימון בסך של כ- 4,143 מיליון ש"ח שהועמד לרמת חוב. לפרטים ביחס לאגרות החוב ראו דוח הדיקטוריון של החברה לשנת 2021 ("פרטים בדבר תעודות התחייבות") ובאור 27 לדוחות הכספיים. להלוואה לתחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת ראו ביאורים 1.א.11 ו-1.15. לדוחות הכספיים של רמת חובב שותפות מוגבלת, המצורפים כנספח לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

17.6. בדיקות וחקירות של רשויות - בחלק מהסכמי האשראי והלוואות של חברות הקבוצה קבועות הוראות לפיהן, בקורות אירועים או בהתקיים נסיבות שיש להם, או שעשויה להיות להם, "השפעה מהותית לרעה" על עסקי תאגידי הקבוצה, רשאים מעמידי האשראי או המלווים, לפי המקרה, לנקוט בסנקציות שונות, וביניהן העמדה לפירעון מידי של יתרות האשראי או הלוואה, ביטול מסגרות, מימוש ביטחונות, חילוט פיקדונות, קריאה לביטחונות נוספים או שינוי לרעה (מבחינת החברה) של תנאי האשראי. כאמור בביאור 1.ג. החברה אינה יכולה להעריך את מידת החשיפה לנוכח חקירות המשטרה ובדיקות הבנק העולמי ובכלל זה, האם יש באירועים המתוארים בביאור האמור או בהשלכותיהם משום "השפעה מהותית לרעה" אם לאו.

17.7. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות ועד סמוך למועד פרסומם - בתקופה שממועד הדוחות הכספיים ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, נתקבל על ידי החברה אשראי נוסף, נטו, לרבות אשראי המיועד למימון פרויקטים, בסך של כ- 1,231 מיליון ש"ח, מהמערכת הבנקאית.

17.8. אשראי בריבית משתנה - להלן אשראי בריבית משתנה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021:

מנגנון השינוי	שעור התוספת למנגנון השינוי	טווח הריבית לשנת 2021	סכום האשראי באלפי ש"ח ליום 31.12.2021	שעור הריבית ביום 28.2.2022
פריים +	0.25%-1.27%	2.87%-1.85%	1,650,171	2.87%-1.85%
בנק ישראל +	0.50%-1.60%	1.70%-0.60%	285,289	1.70%-0.60%
דולר + לייבור*	1.63%	1.82%-1.74%	204,585	2.13%
יורו + יוריבור	3.10%-4.30%	4.30%-3.10%	85,090	3.77%-2.47%
זלוטי + וויבור	3.00%-3.60%	4.29%-3.69%	53,791	7.25%-6.14%
קרונה צ'כית + פריבור	2.90%	3.78%	65,843	7.50%

* למועד פרסום הדוחות הכספיים, לא קיימות יתרות מהותיות עם מנגנון שינוי לייבור. בהתאם, להערכת החברה, למועד הדוח לקבוצה חשיפה לא מהותית להפסקת השימוש בריבית הלייבור.

17.9. ערבויות - ראו באור 31.ב לדוחות הכספיים של החברה.

17.10. שעבודים - ראו באור 31.ד לדוחות הכספיים של החברה.

17.11. דירוגי אשראי - לפרטים בדבר דירוג אשראי שניתן לאגרות החוב שהנפיקה החברה בישראל ראו דוח הדיקטוריון של החברה לשנת 2021 ("פרטים בדבר תעודות התחייבות"). לדירוג התאגיד על ידי מידרוג, שלמועד הדוח הינו 'A2.il' באופק דירוג יציב ראו דיווח מיידי מיום 8.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-15-027316) ולדירוג התאגיד על ידי מעלות, שלמועד הדוח הינו 'ila' עם תחזית דירוג יציבה ראו דיווח מיידי מיום 8.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-027514).

17.12. גיוס מקורות מימון נוספים - להערכת החברה, יתכן כי בשנה הקרובה תידרש בחינה, מעת לעת, של הצורך בגיוס מקורות חיצוניים נוספים, תוך התחשבות בצרכי הפעילות השוטפת של החברה, מצב השוק וכל צורך אחר, הכל בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בחברה.

18. הון חוזר

להון החוזר של הפעילויות ראו סעיפים 7.7, 8.8, 9.9, 10.8, 11.9 ו-12.11 לדוח. להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים:

2021			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים (אלפי ש"ח)	
7,131,851	(664,250)	7,796,101	נכסים שוטפים
(5,763,329)	162,268	(5,925,597)	התחייבויות שוטפות
1,368,522	(501,982)	1,870,504	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
2020			
סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים (אלפי ש"ח)	
6,259,881	(586,336)	6,846,217	נכסים שוטפים
(4,649,267)	11,153	(4,660,420)	התחייבויות שוטפות
1,610,614	(575,183)	2,185,797	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

19. מיסוי

- 19.1. דיני המס החלים על חברות הקבוצה** - לפרטים בדבר דיני המס החלים על חברות הקבוצה וכן על חברות קשורות המאוגדות בחו"ל אשר עסקיהן מהותיים לקבוצה, ראו באור 29.ב לדוחות הכספיים של החברה.
- 19.2. הטבות מס** - לפרטים בדבר הטבות מס, ראו באור 29.ג לדוחות הכספיים של החברה.
- 19.3. הפסדים לצרכי מס וזיכויי מס שטרם נוצלו** - לפרטים בדבר הפסדים לצרכי מס שטרם נוצלו וזיכויי מס שטרם נוצלו, ראו באורים 29.ד ו- 29.ה לדוחות הכספיים של החברה.
- 19.4. הסבר בנוגע לשעורי המס של הקבוצה** - לפרטים בדבר שוני מהותי בין שעור המס העיקרי של הקבוצה לבין שעורי המס האפקטיביים, ראו באור 29.ו לדוחות הכספיים של החברה.
- 19.5. שומות מס** - ראו באור 29.ז לדוחות הכספיים של החברה.

20. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

20.1. כללי ומדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים

לפרויקטים ולפעילויות בתחומים השונים אותן מבצעת הקבוצה קיימות השפעות סביבתיות. הקבוצה נוקטת כל העת באמצעים להגנה על הסביבה, למניעת ולהפחתת מפגעים סביבתיים והשפעות סביבתיות שליליות הנובעים מפעילותה, ככל שישנם, והכל מתוך גישה עקבית של אחריות לסביבה. הקבוצה נוקטת במגוון אמצעים להגנה על הסביבה, כאשר חלקם נדרשים לצורך עמידה בדרישות הדין ("רף הציות"), וחלקם ננקטים באופן וולונטרי ("מעבר לרף הציות") כחלק מהמדיניות הסביבתית של הקבוצה. חלק משמעותי מענפי הפעילות של הקבוצה מוסמך לפי תקן ISO 14001 למערכת ניהול איכות הסביבה.

20.2. חקיקה סביבתית רלבנטית לתחומי העיסוק של הקבוצה

בשנים האחרונות קיימת הרחבה משמעותית בעיסוק בתחומי הגנת הסביבה בארץ ובעולם. הדבר מתבטא בחקיקה סביבתית חדשה, הרחבת התחולה של חקיקה קיימת והגברת האכיפה בנושאים הסביבתיים. בנוסף, המודעות הציבורית ההולכת וגוברת כנגד פעילויות שונות הפוגעות בסביבה מובילה להתנגדות ציבורית, להגשת תביעות ועתירות שונות כדי למנוע ולהפחית פעילויות הפוגעות בסביבה.

החוקים הסביבתיים העיקריים הרלבנטיים לפעילות הקבוצה בישראל הם: חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותקנותיו; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ותקנותיו; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ותקנותיו; חוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובות דיווח ומרשם), התשע"ב-2012 (להלן: "**חוק פליטות והעברות לסביבה**"); חוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, התשמ"ח-1988 ותקנותיו; חוק הגנת הסביבה (המזהם משלם) (תיקוני חקיקה), התשס"ח-2008; החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו; כללי תאגידי מים וביו (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014; פקודת בריאות העם, 1940 ותקנותיה; וחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984. חלק מן החוקים שלעיל, מקימים חובה להחזיק בהיתרים או ברישיונות סביבתיים או כאלה שכוללים תנאים סביבתיים. אי-עמידה בחוקים ובתקנות הנ"ל עלולה לגרום לנזק סביבתי (לרבות מפגעי ריח, זיהום קרקע או זיהום מי תהום, רעש בלתי סביר), להטלת קנסות על הקבוצה ולפגיעה במעמדה. הקבוצה שואפת לעמוד בהוראות ההיתרים והרישיונות הללו באופן שוטף.

20.3. פירוט הסיכונים הסביבתיים, ניהולם וההשפעות הסביבתיות של פעילות הקבוצה, לפי תחומי הפעילות

20.3.1. **יזמות ותפעול נדל"ן וקבלנות תשתית ובינוי** - במסגרת פעילות זו, נדרשת הקבוצה לבחון את ההשפעות הסביבתיות של פעילותה - בשלב התכנון של הפרויקטים (בפרויקטי יזמות), לאורך תקופת הבנייה וההקמה שלהם (בפרויקטי קבלנות) ובשלב התפעול (ככל שישנו).

בשלב התכנון - ההשפעות והסיכונים הסביבתיים באתרי הפעילות בארץ ובעולם נבחנים בדרך כלל באמצעות תסקירי השפעה על הסביבה¹. התסקירים נערכים בהתאם לחוקי התכנון והבנייה והתקנות מכוחן בארץ, ומכוח הוראות הדין החל במדינות בעולם בהן פועלת הקבוצה. מהוראות הדין השונות בארץ ובעולם ומתסקיר ההשפעה על הסביבה נגזרים בדרך כלל ההיתרים, האישורים, ההנחיות ותכניות הניהול הסביבתיות הנדרשות לביצוע העבודה ולמזעור ההשפעות הסביבתיות. אלה מחייבים את הקבוצה לתכנן מראש את פעילותה על מנת לצמצם את ההשפעה הסביבתית העלולה להיווצר. ייתכנו מקרים בהם גילוי ממצאים

¹ בתכנון של פרויקטי יזמות נדל"ן בארץ ניתן להסתפק במקרים מסוימים במסמך סביבתי בהיקף אותו קובעת ועדת התכנון וזאת חלף התסקיר כאמור. מסקנות המסמך הסביבתי מוטמעות בהוראות התכנית, ובה נקבעים גם תנאים סביבתיים להיתר בניה ולטופס אכלוס.

מסוימים טרם תחילת הפעילות או במהלכה עלול לעכב את קבלת ההיתרים הנדרשים או את ביצוע העבודה, עד להסרת הסיכון הסביבתי. הליכי התכנון הסביבתי של פרויקט תשתית בדרך כלל יהיו מורכבים יותר, שכן במקרים רבים עבודות אלה מבוצעות בשטחים פתוחים, ומכאן שההשפעות הסביבתיות על תוואי השטח רבות יותר (חי, צומח, קרקע, מקורות מים ועוד).

בשלב הבנייה וההקמה - הקבוצה מקפידה לעמוד בהוראות הרגולציה הסביבתית הקשורות להליכי הבנייה והקמת התשתיות בארץ ובעולם. כך למשל הקבוצה נדרשת להחזיק בהיתרי בנייה, חפירה או כרייה שבחלקם כוללים גם הוראות סביבתיות. במהלך תקופת הבנייה וההקמה, החברה נותנת דעתה למכלול ההיבטים הסביבתיים המתעוררים, אשר בחלקם מצויים ברמת רף הציות בארץ ובמדינות הפעילות, ובחלקם מצויים מעבר לרף הציות, ובכלל זה: מניעת אבק, מטרדי ריח, זיהום אוויר או מטרדי רעש; איסוף פסולת מסוגים שונים ופינויה לאתרי מחזור, טיפול והטמנה מורשים (לרבות פסולת בנייה ופסולת מסוכנת) ופינוי עפר; עיסוק בדלקים, בשמנים ובחומרים מסוכנים באופן המונע זיהום קרקע ומים; השפלת מי תהום; שיקום אתרים לאחר סיום הפעילות בהם, שימור המגוון הביולוגי ועוד. ברבים מהפרויקטים בארץ ובעולם ממונה גורם שתפקידו, בין היתר, לפקח ולוודא כי הדרישות הסביבתיות בהתאם לחוק ולתקינה הסביבתית מיושמות כהלכה. בחלק מהפרויקטים מעסיקה הקבוצה, על פי דרישה חוזית, יועץ מומחה בתחום הגנת הסביבה. בחלק מהפרויקטים של הקבוצה בארץ ובעולם, עקב דרישות מממנים בינלאומיים או מזמיני העבודה, פועלות חברות הקבוצה על פי תכנית ניהול סביבתית (Environmental Management Plan) מפורטת, שבחלקה נמצאת מעבר לרף הציות. התכנית חלה גם על קבלני המשנה של הפרויקט, לפי העניין. בתחום יזמות הנדל"ן בישראל, החל משנת 2008, הקבוצה בונה לפי התקן הישראלי לבנייה ירוקה (ת"י 5281). ביצוע פרויקטים לפי תקן זה מביא לחיסכון בצריכת האנרגיה בפרויקט, להקטנת פליטות גזי החממה הנגרמות באופן עקיף עקב הפעלת הבניין (צריכת חשמל), לצמצום צריכת המים וכיו"ב. כמו כן, פרויקטים שונים של הקבוצה בארץ ובעולם הוסמכו לתקן האמריקני לבנייה ירוקה (LEED) או לתקן הבריטי לבנייה ירוקה (BREEAM).

בשלב התפעול - החברה מפעילה מספר נכסי נדל"ן מניב ומנהלת את ההיבטים הסביבתיים הכרוכים בתפעולם ובתחזוקתם. כך למשל פעילות הקניונים של הקבוצה מצריכה בין השאר נקיטת פעולות הקשורות לטיפול בשפכים, בפסולת ובקרינה.

20.3.2. ייצור חומרי גלם ואלמנטים לבנייה מתועשת

הקבוצה מייצרת חומרי גלם לבניה ולתשתיות במפעלי הבטון והאספלט שבבעלותה, ואלמנטים לבנייה מתועשת במפעל הטרומי שבבעלותה. מפעלי הקבוצה בישראל נתונים לפיקוח של המשרד להגנת הסביבה, בין השאר באמצעות תנאים מיוחדים ברישיונות העסק. במסגרת פעילותה נדרשת הקבוצה לעמוד בהוראות הרגולציה החלות על מפעליה בארץ ובעולם ולנהל את ההיבטים הסביבתיים הרלבנטיים, כגון פינוי פסולת על סוגיה השונים, הסדרת הטיפול בשפכים ובשטיפים, מניעת זיהום אוויר ופליטות חלקיקי אבק, שיקום השטח ועוד. במפעלי האספלט נעשה גם שימוש בחומרים מסוכנים, ובכלל זה נדרשת הקפדה על ההנחיות לאחסנת החומרים המסוכנים ולשימוש בהם, למניעת זיהומי קרקע ומי תהום כתוצאה מהשימוש בחומרים מסוכנים, וכן לטיפול בפינוי החומרים המסוכנים בסיום השימוש בהם. עם זאת, מאחר שהכמויות המאוחסנות במפעלים קטנות, הם אינם נדרשים להיתרי רעלים. בנוסף, מפעלי האספלט מחויבים בדיווח למשרד להגנת הסביבה, בהתאם לחוק פליטות והעברות לסביבה.

20.3.3. פעילות בתחום האנרגיה

למועד הדוח, הקבוצה מקימה מספר פרויקטים בתחום האנרגיה, הכוללים פרויקטים של ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (PV), פרויקט של ייצור חשמל באמצעות מערכות גז טבעי (אתגל באשדוד). בנוסף, מחזיקה הקבוצה פרויקט של ייצור חשמל בטכנולוגיה תרמו-סולארית (פרויקט הקבוצה באשלים), פרויקט PV, פרויקט אגירת אנרגיה באמצעות סוללות בארה"ב ותחנת כוח קונבנציונלית המייצרת חשמל באמצעות גז טבעי (וסולר לגיבוי) ברמת חובב.

ככלל, תהליך הקמת פרויקט PV ופרויקט של ייצור חשמל באמצעות מערכות גז טבעי אינו כרוך בהשפעות סביבתיות החורגות מכל פרויקט בניה או תשתית אחר, כמתואר לעיל. בתקופת התפעול, פרויקט PV ופרויקט אגירה אינם מייצרים השפעות סביבתיות ניכרות. הפעלת תחנה תרמו סולארית כרוכה בסיכונים זרימת שפך אל מחוץ לתחנה, דליפת שמן תרמי ודליפת גז. דרך הטיפול בדליפות הללו היא בעזרת הכלה מהירה של מערכות החירום של התחנה (שימוש במאצרות, סגירת ברזים מחדר הבקרה וע"י צוות התפעול), ספיגה של החומרים וריכוזם בשקים המפונים לאתרים מורשים. ייצור חשמל באמצעות מערכות גז טבעי, כרוך בפליטת חומרים מזהמים, אם כי בהיקפים נמוכים משמעותית מייצור באמצעות מזוט ופחם. בהתאם, הפעלת מערכות אלו כפופה לקבלה ועמידה בתנאי היתר פליטה מכוח חוק אויר נקי והיתר רעלים, עמידה בתנאים סביבתיים לפי חוק רישוי עסקים, התקנות והרישיונות כוחו ודיווח לפי חוק פליטות והעברות לסביבה.

20.3.4. **טיפול בשפכים ובמי תהום**

במפעל אלקון בנאות חובב הקבוצה מספקת לחברות תעשייה שירותי טיפול בשפכים תעשייתיים ובפסולת מוצקה (בוצה), המסווגים כפסולת מסוכנת. רישיון העסק של המתקן כולל הוראות סביבתיות שונות לגבי טיפול בפסולת, ניטור ומניעת זיהומי קרקע ומים ועוד. כמו כן, טיפול בפסולת מסוכנת טעון היתר רעלים וכפוף לאישור מנהל רוחבי מטעם הממונה על הנושא במשרד להגנת הסביבה, הקובע בין השאר את סוגי הפסולות ואת מגבלות ריכוזי המזהמים שניתן לטפל בהם במתקן. נוסף על כך, המתקן נדרש להחזיק בהיתר פליטה לאוויר הכולל הוראות בדבר מניעת מטרדי ריח ופליטות של מזהמים. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, המועצה המקומית נאות חובב והמשרד להגנת הסביבה מבצעים מעקבים תדירים אחר ההיבטים הסביבתיים של פעילות אלקון.

פעילות הקבוצה בישראל כוללת גם תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקנים לטיוב מי תהום. טיוב מי התהום כרוך בעבודה עם חומרים מסוכנים ועל כן מתקנים אלו טעונים היתרי רעלים. כמו כן, חלק מרישיונות העסק של מתקנים אלו כוללים הוראות סביבתיות. אחד מהנושאים הסביבתיים המרכזיים שהקבוצה נדרשת אליהם בפעילות זו הוא מניעת רעש ובהתאם לכך, מבצעת בדיקות תקופתיות למדידת רעש מהמתקנים. כמו כן, הקבוצה מבצעת בדיקות מעבדה לאיכות המים בהתאם לתכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות, וכן התקינה מערכת בקרה וקריאה מרחוק שמטרתה להתריע מפני תקלות ולהגביר את היעילות לצורכי מעקב וניתוח נתונים באופן שוטף. כאמור לעיל, חלק מן הפעולות הללו מצויות מעבר לרף הציות ומבוצעות על ידי הקבוצה באופן וולונטרי.

20.3.5. **זכיינות**

הקבוצה שותפה בפרויקטים רבים ומגוונים בתחומי הזכיינות, אשר ההשפעות הסביבתיות בהם משתנות לפי סוג ואופי הפרויקט הנדון, מיקום הפרויקט, השלב בו מצוי הפרויקט (הקמה או תפעול), אופן המעורבות בפרויקט (קבלן, בעלים, משתמש), ועוד. הקבוצה מנהלת את הסיכונים הסביבתיים בפרויקטי הזכיינות השונים על פי הפרמטרים המפורטים לעיל בסעיף זה. ככלל, בשלב הקמת הפרויקטים, ההשפעות הסביבתיות של פעילות הקבוצה דומות במהותן לאלה שבהקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן והתשתיות כאמור בסעיף 20.3.1 לעיל. בשלב תפעול הפרויקטים, החברה בוחנת את ההשפעות הסביבתיות של כל פרויקט ופועלת בהתאם למידת השליטה שלה בפרויקט, לרגולציה הסביבתית ולרישיונות הסביבתיים הנדרשים. כך למשל, בפרויקטי זכיינות מתחום התעבורה והכבישים בארץ, כפופה החברה להוראות חוק הדרכים (שילוט), התשכ"ו-1966, המסדיר את סוגיית השילוט לאורך הכביש, אופן הצבתו ופינוי שילוט בלתי חוקי; בפעילות הפעלת הכבישים הקבוצה אחראית על תפעול ואחזקה של כבישים מסוימים ברחבי הארץ אולם היא אינה שולטת על סוגי כלי הרכב או המטענים הנעים בכבישים אלה. בנסיבות אלה, לדעת החברה, היא אינה אחראית למקרים בהם נגרם מפגע סביבתי או בטיחותי עקב הפרת הוראות פקודת התעבורה או הוראות רגולטוריות אחרות על ידי המשתמשים בכביש (למעט האחריות לטיפול בסילוק המפגע בתיאום עם הרשויות הרלבנטיות, אם וכאשר קרה); הפעלת מתקן ההתפלה בחדרה טעונה רישיון עסק, היתר רעלים, היתר

הזרמה לים ועוד, אולם הקבוצה אינה הבעלים של החברה המפעילה את המתקן, אלא מחזיקה בחלק מהבעלות בחברה היזמית, והסיכונים הסביבתיים שהיא חשופה להם בהקשר זה מצטמצמים בהתאם; בפרויקט לטיפול מכני ביולוגי בפסולת עירונית, שמייצר חשמל באמצעות גנראטורים לשריפת ביוגז שמופק מתוך הרכיב האורגני שבפסולת (פרויקט זירו וויסט בשפד"ן) נדרש רישיון עסק וכן היתר רעלים, היתר פליטות אוויר והיתר השקיה, וקיימת כפיפות למערכת דינים סביבתיים בשל האופי המורכב של המתקן.

דוגמה לפרויקט בו הקבוצה משמשת כמפעילה הוא מרכז ההדרכה של משטרת ישראל בבית שמש (פוליסטי), ולצורך כך היא נדרשת להחזיק ברישיון עסק לכל סוגי הפעילויות במתקן, בהיתר רעלים עבור פעילות המעבדה והבריכה במקום, לטפל בשפכים המיוצרים במקום ועוד; בפרויקטים שבהם קיים מרכיב של ייצור חשמל (כדוגמה במתקן הטיפול בפסולת עירונית בשפד"ן שנמצא בשלבי רישוי והקמה) ההשפעות הסביבתיות של הפעילות בהיבט של ייצור החשמל צפויות להיות דומות במהותן לאלה שבפרויקט האנרגיה.

20.4. הליכים משפטיים מהותיים הקשורים להגנת הסביבה, למועד הדיווח

20.4.1. ביום 16.7.2019 עמותת אזרחים למען הסביבה הגישה לבית המשפט המחוזי בירושלים תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, נגד 30 משיבות ובהן חברה מאוחדת. בתביעה ובבקשה נטען כי המשיבות אחראיות לזיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, אשר גרם לתחלואה עודפת במספר מחלות לתושבי האזור. התביעה והבקשה אינן כוללות סכום פיצוי נדרש. ביום 23.12.2019 הועבר הדיון לבית המשפט המחוזי בחיפה. בקשות לסילוק בקשת האישור על הסף שהגישה החברה לבדה ועם משיבות נוספות נדחתה בהחלטה מיום 4.2.2021, ללא צו להוצאות. בקשה לקביעת סדרי דיון שהגישו החברה ומשיבות נוספות, נדונה בדיון שהתקיים ביום 19.7.2021, ונדחתה. ביום 10.1.2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה מטעמה לבקשת האישור, ועם משיבות נוספות הגישה בקשה להתיר משלוח הודעת צד ג'. ביום 20.2.2022 התקיים דיון קדם משפט בבקשת האישור, במסגרתו נקבע, בין היתר, מועדים להגשת תשובה לבקשה להתיר משלוח הודעת צד ג'; להגשת תגובה לתשובות לבקשת האישור; להשלמת הליכי גילוי ועיון במסמכים; ולהגשת בקשות מקדמיות שונות. דיון קדם משפט נוסף נקבע ליום 10.7.2022, ועל הצדדים להיערך לשמיעת ראיות מרוכזת בפברואר 2023. בשלב זה, שבו טרם הוגשה תגובת המבקשת לתשובת החברה המאוחדת וטרם התקיים דיון קדם המשפט השני, אין בידי החברה המאוחדת להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה לחברה בגינה ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

כמו כן, ביום 14.10.2020 התקבלה אצל החברה המאוחדת הודעה מטעם משיבות בתביעה ייצוגית אחרת, שהחברה המאוחדת אינה צד לה, שעניינה בטענות לעודף תחלואה במחלות עקב זיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, שבגינה נתבע פיצוי עתק לחברי הקבוצה הנטענת שם. המשיבות בתביעה מכחישות את הטענות, אך הן הודיעו כי בכוונתן להגיש בקשה להתיר להן להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת וחברות נוספות. החברה המאוחדת והמשיבות הסכימו כי בשלב זה לא תוגש בקשה למתן רשות להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת, וכי המועד להגשת בקשה כאמור יידחה עד לא יאוחר מ-30 יום ממועד מתן החלטה המקבלת את בקשת האישור האמורה, ככל שתינתן (ואם תוגש בקשת רשות ערעור - עד 30 יום לאחר ההכרעה בה), תוך שכל טענותיה של החברה המאוחדת שמורות לה.

לפרטים נוספים ראו באור 31.א(6) לדוחות הכספיים.

20.4.2. ביום 27 בפברואר 2022 התקבלה אצל החברה ואצל שיכון ובינוי אנרגיה תובענה ובקשה לאשרה כייצוגית כנגד החברה, כנגד שיכון ובינוי אנרגיה וכנגד 15 משיבות נוספות (להלן ביחד: "הנתבעות"), וזאת בטענה להפרת החוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012 וחוקים סביבתיים נוספים. במסגרת הסעדים נתבעו, בין היתר, פיצוי כספי ומתן הוראה למשיבות לשנות את אופן פעולתן כך שייבצעו מחזור מוכר של פסולת של צידוד חשמלי ואלקטרוני ופסולת סוללות ומצברים הנוצרת מהמוצרים שייצרו או ייבאו בהתאם להוראות החוק. לפרטים נוספים ראו ביאור 9.31.א לדוחות הכספיים.

20.5. אירועים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על פעילות הקבוצה

למיטב ידיעת הקבוצה ולהערכתה, נכון למועד הדיווח לא אירעו אירועים שגרמו או שצפויים לגרום לפגיעה מהותית בסביבה, ולפיכך לא צפויות השפעות מהותיות על פעילות הקבוצה. כמו כן, נכון למועד הדיווח, ולמעט ההליכים שהוזכרו לעיל, לא קיימים הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים עם איכות הסביבה אשר חברות הקבוצה או נושאי משרה בכירים בהן הם צד לו.

תשומת הלב לכך שהערכה זו של החברה מסתמכת על הרגולציה הקיימת בעת הדיווח, ואולם השינויים התכופים ברגולציה הסביבתית עלולים להשפיע על פעילות החברה בעתיד, ולחברה אין אפשרות לצפות זאת מראש.

20.6. עלויות סביבתיות מהותיות החלות על הקבוצה

בשנים 2019, 2020 ו- 2021 הקבוצה נשאה בעלויות סביבתיות בסכומים לא מהותיים, לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה או לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה, לא נפסקו כנגד החברה ונושאי המשרה בה סכומים כלשהם בקשר עם סיכונים סביבתיים (למעט קנסות בסכומים שאינם מהותיים שהוטלו על חברות הקבוצה) ודוחותיה הכספיים של החברה אינם כוללים הפרשה בקשר עם עלויות סביבתיות אחרות החלות על הקבוצה. בדומה, לא ידוע לקבוצה בשלב זה על עלויות סביבתיות מהותיות שתצטרך לשאת בהן בשנים 2022 ו- 2023.

21. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות הקבוצה

21.1. לתיאור מגבלות החקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים בחברה הנוגעים לחלק מהותי בפעילות הקבוצה ואשר משפיעים עליה באופן מהותי ראו בכל אחד מתחומי הפעילות לעיל.

21.2. **חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות** - בחודש דצמבר 2013 פורסם החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013 (להלן: "**חוק הריכוזיות**"). להלן תיאור (תמציתי) של עיקר הוראות חוק הריכוזיות שיש להן, או שעשויה להיות להן, השפעה מהותית על עסקי החברה:

בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, מאסדר אשר מוקנית לו הסמכות להקצאת זכות (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתה בחוק) בתחום תשתית חיונית נדרש בעת קבלת החלטה על הקצאה או על אי הקצאת זכות כאמור לגורם ריכוזי (כהגדרתו בחוק הריכוזיות) לשקול שיקולים של ריכוזיות כלל משקית. ככל שהמאסדר מבקש להקצות לגורם הריכוזי זכות בתחום תשתית חיונית, נדרש המאסדר להתייעץ עם הוועדה לצמצום הריכוזיות בנושא זה.

במהלך שנת 2018, ובעקבות העברת השליטה בחברה, נגרעה החברה מרשימת "הגורמים הריכוזיים" לפי חוק הריכוזיות. להערכת החברה, נכון למועד דוח זה, אין השפעה על החברה בכל הנוגע לשקילת שיקולי תחרות כלל משקית בהקצאת זכויות שכן החברה לא מוכרזת כגורם ריכוזי על פי החוק.

יחד עם זאת קיימת אפשרות שהממונה על התחרות תקבע על פי שיקול דעתה, לאחר בחינת מחזורי המכירות של החברה, כי החברה הינה "תאגיד ריאלי משמעותי" כהגדרתו בחוק הריכוזיות. במידה שהחברה תיכלל ברשימת "הגורמים הריכוזיים", הוראות חוק הריכוזיות עלולות להקשות על החברה לקבל בעתיד זכות בתחום תשתית חיונית ו/או למנוע ממנה קבלת זכות כאמור, וזאת בשל החובה של מאסדר המבקש להקצות זכות בתחום תשתית חיונית כהגדרתו בחוק הריכוזיות (בין היתר, על ידי מתן רישיונות, זיכיונות או התקשרות במכרז) לגופים הנחשבים כ"גורמים ריכוזיים" כמשמעותם בחוק הריכוזיות, לשקול (במסגרת שיקולי ההקצאה) גם שיקולים הנוגעים לריכוזיות הכלל-משקית, לרבות בדרך של התייעצות עם הוועדה לצמצום הריכוזיות, שתיעשה באמצעות פנייה בכתב של המאסדר.

21.3. **ביטוח** - למיטב הערכת הנהלת החברה, הנסמכת על הערכות יועצי הביטוח של החברה, היקף הכיסוי הביטוחי של החברה הינו נאות והולם את הסיכונים הביטוחיים הקיימים, וזאת בהתבסס על סוג הפעילות וניסיון החברה וחברות הבת כפי שידועים ליועצי הביטוח, וכי חברות הקבוצה אינן מצויות בתת ביטוח.

22. הסכמים מהותיים

בנוסף להסכמים המהותיים המפורטים בכל אחד מתחומי הפעילות, להלן יפורטו הסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל שחברות בקבוצה הן צד להם:

22.1. הסכם בעלי מניות בשיכון ובינוי נדל"ן

22.1.1. ביום 31.12.2009 התקשרה שיכון ובינוי נדל"ן בהסכם להקצאת מניות על ידה (אשר תוקן בינואר 2013 ובינוי 2014), לפיו הקצתה שיכון ובינוי נדל"ן מניות המהוות כ- 14.2% ממניותיה (לאחר ההקצאה) לקבוצת "משקיעים מסווגים". ההקצאה המקורית (של כ-13% ממניותיה) בוצעה תמורת כ- 300 מיליון ש"ח ושיקפה לאותו מועד לשיכון ובינוי נדל"ן שווי, "אחרי הכסף", של כ- 2.25 מיליארד ש"ח. הקצאה נוספת של כ- 1.2% מהון מניותיה המונפק בוצעה בשנת 2014, בתמורה לערכן הנקוב של המניות, וכחלק מהסדר לביטול התחייבות שיכון ובינוי נדל"ן לפעול לרישום מניותיה למסחר בבורסה.

22.1.2. בהסכם ההקצאה התחייבה שיכון ובינוי נדל"ן, בין היתר, כי כל עוד היא חברה פרטית היא תעסוק רק בתחום יזום הנדל"ן ונדל"ן מניב בישראל. בנוסף, התחייבה שיכון ובינוי נדל"ן לאמץ מדיניות דיבידנד לפיה היא תפעל מידי שנה לחלוקה של לפחות 30% מתוך רווחיה השנתיים, בכפוף להוראות כל דין, ליכולתה של שיכון ובינוי נדל"ן לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, וכן בהתחשב בתכניותיה העסקיות ובפעילותה מעת לעת.

22.1.3. כמו-כן, על פי ההסכם, שיכון ובינוי נדל"ן לא תתקשר ולא תבצע את העסקאות הבאות, אלא אם כונסה אסיפה כללית של בעלי המניות בשיכון ובינוי נדל"ן לאישור העסקה, והאסיפה הכללית אישרה את העסקה באותו הרוב הנדרש לאישור עסקאות חריגות לפי סעיף 275 לחוק החברות, תשנ"ט-1999:

א. העמדת הלוואות ואשראים לחברה ו/או לתאגידים בשליטת החברה ו/או בשליטת בעלת השליטה בחברה, בין לטווח קצר ובין לטווח ארוך, למעט הלוואות ואשראים שעונים על שני התנאים המצטברים הבאים: (א) שיעור הריבית בגין אותם הלוואות או אשראים אינו נמוך משיעור ריבית השוק המקובלת בעת העמדת המימון להלוואות דומות ללווים מסוג החברה הלווים בבנקים מסחריים בישראל; וכן - (ב) סכומם המצטבר (בזמן נתון), של ההלוואות והאשראי הנ"ל, בקיזוז סכומי הלוואות (להבדיל מערבויות) שאפשר והחברה מקבלת ההלוואה או האשראי הנ"ל תעמיד לשיכון ובינוי נדל"ן ו/או לתאגידים בשליטתה, אינו עולה על 100 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן;

ב. העמדה של ערבויות לטובת החברה ו/או תאגידים בשליטת החברה או החלפה של הערבויות הקיימות או שינוי של היקפן או תוקפן;

ג. שינוי או תיקון של הסכם למתן שירותי הניהול בין שיכון ובינוי נדל"ן לבין החברה, במסגרתו נקבע כי החברה זכאית לקבל משיכון ובינוי נדל"ן, תמורת שירותים שונים שפורטו בהסכם הניהול, את הסכומים הבאים: (א) סך של 1.25% ממחזור ההכנסות הכולל השנתי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה; (ב) סך השווה למלוא עלות שכרם של נושאי משרה (אשר אינם נושאי משרה גם בחברה) שתעמיד החברה לשיכון ובינוי נדל"ן במסגרת מתן השירותים, בתפקידי נושאי משרה בכירים, סמנכ"לים וראשי אגפים; וכן - (ג) חלקה היחסי של החברה בעלות של מגוון שירותים.

ד. התקשרות בתנאים נחותים (מבחינת שיכון ובינוי נדל"ן) או בהיקפים גבוהים מההיקפים האמורים להלן עם סולל בונה, לצורך קבלת שירותי קבלנות בניה לשיכון ובינוי נדל"ן: (א) קבלת שירותי קבלנות בניה במחיר הגבוה עד 5% מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע לשיכון ובינוי נדל"ן על ידי קבלנים מתחרים, בפרויקטים שמהווים (לפי הנמך) עד 25% מהיקף הפעילות של שיכון ובינוי נדל"ן עם הקבוצה בעת מסוימת או 10% מהיקף הפעילות של שיכון ובינוי נדל"ן עם קבלני ביצוע בכלל (כולל

הקבוצה) באותה עת; (2) קבלת שירותי קבלנות בניה בשלבים מתקדמים בפרויקטים של שיכון ובינוי נדל"ן בהם מתומחרת העבודה על פי התמורה ששולמה בשלבים קודמים של הפרויקט.

במסגרת ההסכם נקבעו גם מגבלות ותנאים שונים בקשר עם העברת מניות שיכון ובינוי נדל"ן, ובכללן: מתן זכות הצטרפות (Tag Along) למשקיעים; מתן זכות לשיכון ובינוי נדל"ן לחייב את המשקיעים (Bring Along) להשתתף במכירת מניות; הגבלת המשקיעים בזכותם להעביר את החזקותיהם בשיכון ובינוי נדל"ן; וכן ניתנה למשקיעים זכות להשתתף בהנפקות פרטיות של מניות שיכון ובינוי נדל"ן, באופן שישמר את שיעור החזקתו של כל אחד מהם כפי שהיה עובר להקצאת המניות בשיכון ובינוי נדל"ן. מעבר לאמור, ניתנה למשקיעים אפשרות להציע את זהותו של משקיף אחד שיצטרף לשיבותיו של דירקטוריון שיכון ובינוי נדל"ן, זאת כל עוד לפחות שניים מהמשקיעים מחזיקים במצטבר 10% או יותר מהון המניות המונפק של שיכון ובינוי נדל"ן.

23. הליכים משפטיים

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים, ראו ביאור 31.א לדוחות הכספיים של החברה.

24. יעדים ואסטרטגיה עסקית

24.1. כללי

24.1.1. הקבוצה נוהגת לבחון את תכניתיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן אותן בהתאם להתפתחויות בארץ ובעולם ולמגמות מאקרו כלכליות רלוונטיות. למועד הדוח, האסטרטגיה הינה בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:

א. **כללי** - החברה תתמקד בשיפור הביצועים העסקיים תוך האצת הפעילות והגדלת צבר העסקאות הפוטנציאלי במרבית הפעילויות, וכן בשינוי התרבות הארגונית, בין השאר, על מנת לחזק סינרגיות בין כלל מגזרי פעילות הקבוצה.

הקבוצה תפעל להתייעלות תפעולית בכלל פעילויותיה, ותפעל להפחתה של הוצאות המימון (לרבות בדרך של מחזור חוב סחיר, גיוס חוב סחיר בחברות בנות ושימוש בנכסים כבטוחות לאשראי בחברות הבנות) במטרה להביא לחסכון משמעותי בהוצאותיה בטווח הארוך. ככלל, אסטרטגיית הקבוצה תבוסס על מעבר לאסטרטגיית השאת ערך, תוך חיזוק הבסיס המניב ושינוי מדיניות המימושים. בנוסף הקבוצה תפעל לשימור ואף שיפור רמת הציות בקבוצה.

ב. **בתחום הנדל"ן** - הקבוצה תיתן עדיפות לפיתוח מרבית המקרקעין שברשותה על פני מכירתם וכן להמשך רכישה של קרקעות לייזום מגורים ופיתוח. בתחום המניבים, בכוונת הקבוצה לפתח את תחום הנדל"ן המניב הן באזורי הפעילות הקיימים והן בערים נוספות בעולם (על ידי ייזום ורכישת נכסים) תוך מיקוד בתחום המשרדים. בנוסף, מתכננת הקבוצה להקים זרוע דיור להשכרה ומעונות סטודנטים ולפעול בתחום הדיור המוגן. בתחום ייזום המגורים, בכוונת הקבוצה לבחון גידול הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית בישראל, פעילות אל מול קבוצות רכישה וכן לבחון פעילות במגזר היוקרה ופעילות בפרויקטי מחיר למשתכן. עוד תפעל הקבוצה להאצת היקפי הייזום בנתיב המסורתי.

ג. **בתחום האנרגיה** - הקבוצה תמנף את הפלטפורמה שלה בתחומי הזכיינות והביצוע בארה"ב גם להרחבת פעילות האנרגיה המתחדשת בארה"ב, וכן תרחיב את פעילות האנרגיה לאירופה, ואפריקה, לרבות באמצעות מיזוגים ורכישות. בנוסף, תמשיך הקבוצה להרחיב את נוכחותה בשרשרת הערך של פעילות האנרגיה בישראל, ותנפיק את פעילות האנרגיה לציבור (IPO).

ד. **בתחום קבלנות התשתיות והבניה** - בכוונת הקבוצה לקחת חלק פעיל בשוק התשתיות הלאומיות באזורי הפעילות של החברה, אשר נמצאים בתנופה וכן להרחיב את פעילותה בתחום הבניה לשוק הפרטי - למגורים, משרדים ומסחר. בהמשך להצלחות לזכייה במגה פרויקטים בשוק האמריקאי, הקבוצה תפעל להעמקת האחיזה בשוק הקבלנות האמריקאי בפרויקטים בעלי היקף מהותי, תוך שיתוף פעולה עם תחום הזכיינות בחברה. המטרה היא שתוך שנים בודדות, הפעילות הקבלנית בארה"ב תהווה חלק מהותי מסך הפעילות הקבלנית של הקבוצה. מצד שני, בתחום הקבלנות באפריקה תפעל הקבוצה למיקוד גאוגרפי בדרך של צמצום מספר מדינות הפעילות והתמקדות במדינות בהן הכלכלות חזקות.

ה. **תחום הזכיינות** - הקבוצה תפעל להרחבת תיק נכסי התשתית שלה ולקחת חלק פעיל בפיתוח, ייזום והקמה של פרויקטי תשתית לאומיים (מסוג PPP) בישראל, בארה"ב וכן בשווקים נוספים. כמו כן החברה תפעל לפיתוח והשבחה של תיק הנכסים הקיים וליצירת תזרימי מזומנים יציבים וצומחים לטווח הארוך מהפעלה של פרויקטי תשתית לאומית.

24.1.2. באשר לצפי והתפתחות לשנה הקרובה - בכוונת הקבוצה להתמקד בשנה הקרובה, בין היתר, ביצירת וחיזוק הסינרגיה בין חברות הקבוצה (תהליך הנמצא בעיצומו), השבחת ההון האנושי הניהולי והעמקת הבקרה וחיזוק המבנה המימוני, באופן שיתרום לשיפור מעמדה, תוצאותיה ויכולותיה של הקבוצה.

24.1.3. האמור לעיל בקשר עם האסטרטגיה המעודכנת של הקבוצה וצפי ההתפתחות בשנה הקרובה, לרבות אופן יישום האסטרטגיה והתוכניות לשנה הקרובה, כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס על כוונותיה, הערכותיה ותכניותיה של הקבוצה למועד הדוח בלבד. בפועל, האמור לעיל עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש במתכונת שונה ובאופן שונה, ובכלל זאת, אין ודאות שהקבוצה תצליח במימוש האסטרטגיה. הדבר תלוי, בין היתר, במצב הכלכלי, מצב ענף הנדל"ן והתשתיות בישראל ובעולם, מצב שווקי ההון בארץ ובעולם, שינויים גיאופוליטיים, שינויים בכדאיות הכלכלית, שינויים בתנאי התחרות בשוק ושינויים בשווקים עצמם, שינויים רגולטוריים, וכן כתוצאה מהשפעת גורמי הסיכון האחרים החלים על פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיף 26 לדוח.

25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

להלן יתוארו בכלליות תכניות, החורגות ממהלך העסקים הרגיל, שהקבוצה החליטה לבצען בשנה הקרובה, ושעשויה להיות להן השלכה מהותית על מצב העסקים ותוצאות הפעולות:

25.1. ביום 14 במרץ 2022 הגישה החברה (יחד עם Brookfield Infrastructure Partners L.P (הפועלת באמצעות גוף קשור) (להלן: "**ברוקפילד**") הצעה מחייבת משותפת לרכישת מניות אגד חברה לתחבורה בע"מ (להלן: "**אגד**"), במסגרת הליך התמחרות שיזמה אגד, וזאת לרכישת מניות בשיעור שבין 50.01% לבין 60% מהונה המונפק והנפרע של אגד מידי בעלי מניותיה (להלן: "**העסקה**" ו"**ההצעה**", בהתאמה).

לפרטים נוספים בדבר ההצעה, אופן הרכישה, תנאים להשלמת העסקה, הסכם שיתוף הפעולה עם ברוקפילד ודרכים אפשריות למימון הרכישה, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 15 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-025287) וכן באור 36ב. לדוחות הכספיים של החברה.

25.2. הנפקה (IPO) לציבור של מניות שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ.

26. דיון בגורמי סיכון

26.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

26.1.1 **השלכות התפשטות נגיף הקורונה** - התפשטות נגיף הקורונה מעוררת חוסר וודאות וחוסר יציבות גלובלי ומקומי וחשש למיתון בפעילות הכלכלית הגלובלית והמקומית. להשלכות המשבר על תוצאות הפעילות בתקופת הדיווח ולאחריה, לרבות סיכונים וחשיפות ראו ביאור 1(ד) לדוחות הכספיים. יודגש, כי בשל אי הוודאות בקשר עם משך אירוע התפשטות הנגיף במדינות הפעילות השונות, צעדים שינקטו לעצירת התפשטותו ועוצמתם, לא ניתן להעריך בשלב זה את מלוא השפעות העתידיות ואת היקפן על החברה.

26.1.2 **מדיניות פיסקאלית, מוניטארית ושינויים גיאופוליטיים** - בכל מדינות הפעילות שלה חשופה הקבוצה לשינויים במדיניות הפיסקאלית, המוניטארית ולשינויים גיאופוליטיים. בתוך כך, מדובר בשינויים בתקציבים לפרויקטים, עיכוב כספים, תיעדוף פרויקטי תשתית, מגבלה על תנועות הון, שינויי מיסוי, מגבלות מימון, מגבלות על המרת מטבע, מגבלות על הוצאות מט"ח, שינויים באקלים הביטחוני, מגבלות על הוצאת ציוד או הלאמה של ציוד, נכסים וכדומה.

26.1.3 **סיכוני שוק** - לקבוצה תקבולים, תשלומים, כספי מימון והשקעות הנקובים במטבע חוץ או צמודים אליו, וכן תקבולים ותשלומים הצמודים למחירי חומרי גלם, ביניהם דלק ותוצרי (מזוט), ברזל וכדומה. כמו כן, חלק מפעילות הקבוצה מבוצע במטבעות הדולר, ניירה ופאסו בעוד שמטבע הפעילות של הקבוצה הינו בשקלים. בהתאם לשינויים בשע"ח אלו השפעה תזרימית וחשבונאית על החברה. בנוסף, במסגרת פעילות מימון, חברות הקבוצה נטלות ונותנות הלוואות עם שערי ריבית משתנים או צמודים לשינויים בריביות בסיס (לדוגמא, ריביות ממשלתיות) או תלויים במרווחי ריבית ומדדי מחירים שונים. בנוסף, חלק מנכסי הקבוצה והתחייבויותיה הינם במט"ח (בעיקר דולר, אירו, ניירה, ופזו קולומביאני), בעוד שמטבע הפעילות של החברה הינו בש"ח. כתוצאה מכך, הקבוצה חשופה לשינויים בשערי חליפין, במחירי חומרי גלם, בריביות ובמדדים שונים, העשויים להביא לתנודתיות ברמה התזרימית והחשבונאית.

26.2 גורמי סיכון ענפיים

26.2.1 **שחרור וייעוד קרקעות** - במסגרת פעילות הנדל"ן והזכינות של הקבוצה בארץ ובחו"ל קיימת לקבוצה תלות בשינויים רגולטוריים הקשורים במישרין ובעקיפין לזמינות קרקעות ולמחירן ולייעודן. שינויים אלו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הקבוצה, להתארכות פרויקטים ולפגיעה ביכולת הקבוצה להשיג את יעדיה העסקיים.

26.2.2 **רישיונות חיבור לרשת החשמל** - אי עמידה בדרישות רגולטוריות לקבלת רישיון חיבור לרשת החשמל עלולה לפגוע בלוחות הזמנים או ברווחיות של פרויקטי אנרגיה.

26.2.3 **בטיחות** - היבטי הביצוע של הקבוצה מתקיימים בסביבת עבודה מסוכנת, מורכבת ותהליכית, המושפעת משינויים תכופים בתנאים הסביבתיים ובתנאי מזג האוויר, לצד עבודה עם ציוד כבד וחומרים מסוכנים. מכאן שלקבוצה חשיפה לאובדן בנפש, לפגיעות גוף ולנזקים פיזיים לרכוש, בין היתר כתוצאה מטעויות אנוש, אי ציות להוראות הבטיחות וכשלים הנדסיים.

26.2.4 **היתרים, רישיונות ואישורים** - היבטים רבים של פעילות הקבוצה כרוכים בקבלת היתרים, רישיונות ואישורים שונים, בין היתר הסכמי זיכיון, היתרי תכנון ובניה, ורישיונות עסק. שינויים בתנאי רגולציה הקשורים להיבטים אלו או הפרה של תנאי היתרים, רישיונות ואישורים מצד החברה עלולים לפגוע ברווחיות הקבוצה, בלוחות הזמנים של פרויקטים וביכולתה להשיג את יעדיה העסקיים.

26.2.5 **קבלנים, קבלני משנה וספקים** - הקבוצה חשופה לפגיעה ברווחיותה או ביכולתה לבצע פרויקטים בגין התקשרויות שאינן אופטימליות, ליקויי איכות, אי עמידה בלוחות זמנים, אי עמידה בדרישות חזיות מצד המזמין, קשיים פיננסיים, אי עמידה בהוראות בטיחות או חוסר בניסיון מתאים מצד קבלני משנה וספקים.

- 26.2.6. **תמחור ומודלים** - הקבוצה חשופה לפגיעה ברווחיות או אי זכיה בפרויקטים כתוצאה מהנחות שגויות, הערכת עלויות בחסר, הערכת תקבולים בעודף, הערכות שגויות בנוגע לפרויקטים אשראי או לרמות הסיכון או טעויות טכניות וטעויות חישוב. זאת במיוחד לאור העובדה שמדובר במודלים לטווחים ארוכים, מעל 20 שנים.
- 26.2.7. **ניהול וביצוע תהליכים וטעויות אנוש** - הקבוצה חשופה לפגיעה ביכולת הזכייה בפרויקטים, גידול בעלויות, אי עמידה בתנאי התקשרות או חשיפה לקנסות ועיצומים כתוצאה מטעויות אנוש וליקויים בתהליכי ניהול וביצוע, כגון תמחור ומודלים, תכנון, בניה, תפעול נכסים, תהליכים משפטיים, ניהול ספקים וקבלני משנה, כיסויים ביטוחיים, תהליכים הקשורים בחישוב ותשלום מס, תכנון וביצוע של תזרים המזומנים ועוד.
- 26.2.8. **הון אנושי** - הקבוצה נסמכת במידה רבה על ההון האנושי שלה, ולפיכך מחסור בכוח אדם מקצועי ומיומן, אובדן של אנשי מפתח, שינויים בעלויות כוח אדם, התאגדויות עובדים וכיו"ב עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הקבוצה ולפגיעה ביכולתה להשיג את יעדיה העסקיים.
- 26.2.9. **משפטי** - טיפול שאינו אופטימאלי בתביעות, פרצות בחוזי התקשרות עם לקוחות, מזמיני עבודה, ספקים, קבלני משנה או שותפים, וכן טיפול שאינו אופטימאלי בניהול קניין רוחני עלולים לגרום לשחיקה ברווחיות החברה.
- 26.2.10. **הונאות** - באתרי פעילות בארץ ובעולם קיימים ציוד, חומרי גלם ולעיתים מזומנים החושפים את החברה לגניבות מצד גורמים חיצוניים, מה שעלול לפגוע ברווחיות הקבוצה ובלוחות הזמנים של פרויקטים. בנוסף, מעצם העבודה בשותפויות קיימת חשיפה להונאה של גורמים חיצוניים של כספי השותפויות.
- 26.2.11. **מעילות** - הקבוצה חשופה לביצוע מעילות מצד עובדים בתהליכים כגון העברות כספים והתקשרויות עם ספקים וקבלני משנה, ניהול תביעות, רכש וניהול מלאי ציוד וחומרי גלם, תשלומי שכר ועוד.
- 26.2.12. **מערכות מידע וסיכונים סייבר** - תהליכים מהותיים בחברה, ובהם תפעול מתקנים, תכנון פרויקטים, הנדסה, רכש ציוד ומלאי, ניהול כספים וחשבות ועוד, נסמכים על מערכות מידע. בתוך כך חשופה הקבוצה, בין היתר, לסיכון להתרחשות פעילות שנועדה לפגוע בשימוש במחשב או בחומר מחשב השמור בו (להלן: "**אירוע סייבר**"). שעלול להתבטא בשיבוש או השבתה של פעילויות מסוימות, גניבה של נכסים ומידע רגיש, איסוף מודיעין עסקי, לגישה בלתי הולמת למסדי נתונים ולמערכות מידע, לשינויים לא נאותים במבנה מסד הנתונים או בנתונים עצמם, לשינויים בנתונים, לאובדן מידע ולעיבוד מידע לא שלם, מדויק או עדכני. בנוסף, קיימים בנושא זה היבטי ציות, בהם חוקי הגנת פרטיות ו-GDPR (שבהסדרת הפרלמנט האירופי). התממשות גורם סיכון זה עלול להוביל לפגיעה בפעילות החברה וכפועל יוצא, בתוצאותיה העסקיות. למיטב ידיעת החברה ונכון למועד הדוח, לא התרחשו אירועי סייבר בחברה. החברה פועלת ומיישמת את העקרונות שנקבעו במסמך 'תורת ההגנה בסייבר לארגון' שהופץ ביוני 2021 על ידי מערך הסייבר הלאומי. החברה נוקטת במספר רב של מעטפות הגנה על מנת להגן על הקניין הרוחני ועל מידע של לקוחותיה (לרבות התקפות כופר וסחיטה) בכפוף להוראות הרגולציה השונות. במקביל לשימוש באמצעי הגנה, החברה מפעילה יכולות ניטור, בקרה ומעקב על מנת לזהות בזמן אמת אירועים וחשיפות ולטיפול בהם בצורה מיידית. למיטב הבנת החברה, אמצעים אלו הינם אפקטיביים להקטנת את ההסתברות להתרחשות תקיפות סייבר. בנוסף לכך, לחברה קיים אתר מרוחק להתאוששות מאסון והחברה מבצעת מעת לעת תרגילי התאוששות ובדיקת כלל המערכות בעבודה מאתר מרוחק. כמו כן, בחברה מותקנים מערכות גיבוי ושליטה, אשר נמצאות במעגלי רשת החברה, אשר יודעות להתריע בזמן אמת על נזקות וכופרות.
- 26.2.13. **איכות הסביבה** - הקבוצה מבצעת פעילויות, בהן בניה, סלילה וטיפול בשפכים תעשייתיים, אשר עלולות לגרום לנזקים סביבתיים. כתוצאה מכך לחברה חשיפה לקנסות ולעיצומים כתוצאה מאי עמידה בהוראות הרגולציה. לפרטים ראו סעיף 20 לדוח.
- 26.2.14. **סיכונים אשראי** - הקבוצה נותנת מעת לעת ללקוחותיה אשראי שאינו מובטח בביטחונות. בנוסף, לחברה פעילות נרחבת מול חברות ביטוח, אשר במסגרתה היא נסמכת על תקבולים מחברות אלו במקרים של

אירועים ביטוחיים. היבטים אלו בפעילות חושפים את הקבוצה לחדלות פירעון של הצד השני. לפרטים ראו ביאור 33(1) א ו-33(2)א ולדוחות הכספיים של החברה.

26.2.15. **הנחות אסטרטגיות** - שגיאה בהנחות האסטרטגיות של החברה, ובתוך כך, אי הכללה של היבטים מסוימים, אי זיהוי של טכנולוגיות חדשות או כניסה או הישארות בפעילויות ברמות רווחיות נמוכות עלולים לפגוע ביכולת החברה בהשגת יעדיה העסקיים.

26.2.16. **יישום אסטרטגיה (סיכונים עסקיים)** - הקבוצה חשופה לסיכונים הקשורים ביכולתה ליישם את האסטרטגיה שהגדירה, ובתוך כך, בין היתר, פעילויות חדשות הדורשות התמחות וניסיון מקומי, חוסר יכולת לעמוד בביקושים, קשיים במימוש נכסים, מיעוט מהלכי ייזום ופיתוח עסקי או קושי בהגשת הצעות תחרותיות, קשיים בהקמת וניהול שותפויות אסטרטגיות, אי הצלחה של תהליכי מיזוג ורכישה, קשיים ואתגרים בניהול התקשרויות עם לקוחות, אי הצלחה של מהלכי חדירה או חוסר יכולת לתמוך בתהליכים אסטרטגיים (כגון מימון, העמדת ערבויות וכיסוי ביטוחי).

26.2.17. **ניירות ערך** - החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות ערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. ליקויים או עיכובים בדיווחי הקבוצה לשוק ההון עלולים להשית עליה קנסות, תביעות, עיצומים או פגיעה במוניטין.

26.3. גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה

26.3.1. **מגבלות רגולטוריות ביחס לקשרים עם גורמים עוינים וחקיקה נגד שחיתות** - הקבוצה עשויה להיות חשופה, בתחומי הפעילות השונים ובמדינות הפעילות השונות בהן היא פועלת, לרגולציה בדבר קיום קשרים עסקיים עם מדינות או גורמים עוינים. הקבוצה נוקטת באמצעים להבטחת עמידתה ברגולציה כאמור, אך לאור פעילותה הנרחבת ועל אף צעדי הזהירות בהם נוקטת, היא עלולה להיות חשופה לסיכון של הפרת חוקים מסוימים ועמידה בפני פעולות אכיפה מכוח רגולציה כאמור, אשר עלולות להשפיע על המוניטין של הקבוצה ועל פעילותה. כמו כן, חברות הקבוצה עלולות להיות חשופות לרגולציה לעניין מניעת שחיתות ושחיתות, אשר הפרתה עלולה לגרום סנקציות שונות. בהקשר זה, אימצה הקבוצה באופן וולונטרי תכנית אכיפה פנימית למניעת שחיתות ברוח סט ההנחיות שפורסם על ידי ארגון ה-OECD בפברואר 2010¹ לשמירה על הסטנדרטים הגבוהים הנדרשים בנוממות האכיפה, בין היתר, על ידי גופים מממנים.

לחשיפות אפשריות בקשר עם אירועי החקירה והבדיקות, כאמור בסעיף 1.4 לדוח, ראו באור 1.1 ג. לדוחות הכספיים של החברה. כל שאירועי החקירה והבדיקות ישליכו על הגבלת השתתפות הקבוצה בפרויקט תשתיות לאומיים, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על תוצאות הקבוצה בעתיד.

26.3.2. **סיכונים נזילות** - מחסור במזומנים כתוצאה מצמצום מסגרות על ידי המערכת הבנקאית או החוץ בנקאית (כספים וערבויות) על רקע התפתחויות שליליות בחקירה הנוכחית או אירועי שוחד ושחיתות. בנוסף עלול להיווצר מחסור במזומנים כאמור כתוצאה מהפחתת החשיפה לקבוצה, פגיעה במוניטין, ירידת דירוג, אי עמידה בהתניות פיננסיות, הפחתת חשיפה כללית או ענפית, ירידה בשווי נכסי החברה, הכרה בהפסדים ועוד או דחיית תשלומים על ידי לקוחות ומזמיני עבודה או האטה במכירות. לסיכונים אלו השפעה מהותית על יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה ולממש את יעדיה העסקיים.

26.3.3. **שותפים** - מרבית הפרויקטים של הקבוצה מבוצעים יחד עם שותפים. בתוך כך היא חשופה לשחיקה ברווחיות ועיכוב בפרויקטים כתוצאה מסכסוך עם שותפים, אי עמידת שותפים בהתחייבויותיהם, חדלות פירעון של שותף, חילוקי דעות או אישור הוראות על ידי שותפים וסיום תקופת התקשרות עם שותף.

¹ לנוסח ההנחיות ראו: The OECD good practice guidance on internal controls, ethics and compliance <http://www.justice.gov/criminal/fraud/fcpa/docs/oecd-good-practice.pdf>

26.3.4. **מוניטין** - התממשות סיכונים הקשורים, בין היתר באירועים בטיחותיים, ליקויים בפרויקטים, שוחד ושחיתות (ובכלל זה התפתחויות שליליות בחקירה), עלולים לגרום לפגיעה במוניטין של הקבוצה או של חברותיה באופן שיביא לפגיעה בביקושים, ביכולת שלה לגייס מימון או לזכות בפרויקטים.

26.3.5. **ביטחון** - הקבוצה פועלת במדינות המתאפיינות ברמת ביטחון שאינה גבוהה, בדגש על מדינות אפריקה ואמריקה הלטינית. הדבר עלול לגרום לאובדן נפש, פגיעות גוף או למזקים פיזיים לרכוש.

26.3.6. **חישוב חבויות מס** - חישוב חבויות המס של הקבוצה כרוך בפרשנות וביישום חוקים ואמנות מס מגוונים וממקורות שונים בארץ ובחו"ל. עוד יצוין, כי הקבוצה פועלת באמצעות חברות בנות ייעודיות במדינות שונות באירופה, אפריקה ואמריקה, ולפיכך כפופה הקבוצה למספר מערכות דינים שונות ולעיתים סותרות. הערכותיה של הקבוצה בקשר עם דיני המס החלים, עלולות שלא להיות תואמות במלואן להערכות המס והחייבים שוטטלו על ידי רשויות המס בארץ ובמדינות הפעילות של הקבוצה. מכאן, שאפשר שהקבוצה תידרש לתשלומים וחייבים נוספים או אחרים.

26.4. השפעת גורמי הסיכון על פעילות הקבוצה

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם (סיכונים מאקרו כלכליים, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לקבוצה), אשר הוערכה, על ידי הנהלת הקבוצה, מידת השפעתם על סיכוני הקבוצה בכללותה (בחלוקה להשפעה גדולה, בינונית וקטנה) לאחר יישום בקרות.

פירוט			מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה
קטנה	בינונית	גדולה	
גורמי סיכון מאקרו כלכליים			
	+		השלכות אפשריות של התפשטות נגיף הקורונה
		+	מדיניות פיסקאלית, מוניטארית ושינויים גיאופוליטיים
	+		סיכוני שוק
גורמי סיכון מאקרו כלכליים			
		+	שחרור וייעוד קרקעות
		+	רישיונות חיבור למשק החשמל
	+		בטיחות
	+		היתרים, רישיונות ואישורים
	+		קבלני משנה וספקים
	+		תמחור ומודלים
	+		ניהול וביצוע תהליכים וטעויות אנוש
	+		הון אנושי
	+		משפטי
	+		הונאות
	+		מעילות
	+		מערכות מידע
	+		איכות הסביבה
+			סיכוני אשראי
+			הנחות אסטרטגיות
		+	יישום אסטרטגיה (סיכונים עסקיים)
+			ניירות ערך
גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה			
		+	מגבלות רגולטוריות ביחס לקשרים עם גורמים עיונים וחקיקה נגד שחיתות
	+		סיכוני מילות
	+		שותפים
	+		מוניטין
+			ביטחון
+			חישוב חבויות מס



שיכון ובינוי בע"מ פרק ב' -

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

דירקטוריון שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "תקופת הדיווח").

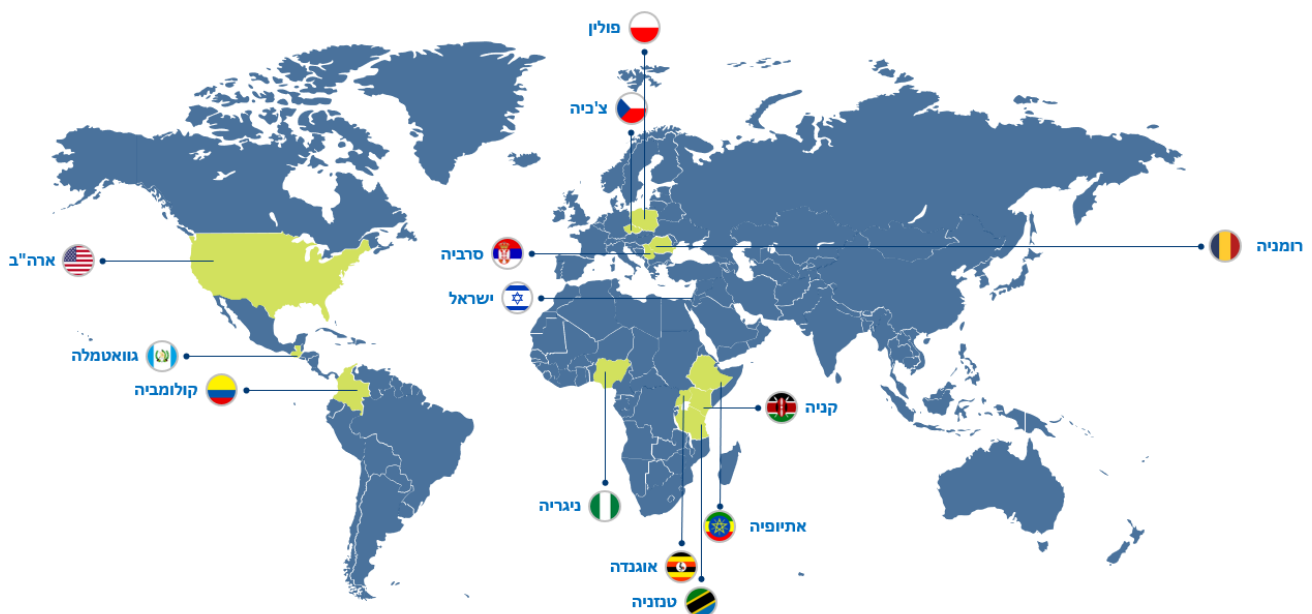
חלק א'

1. כללי

החברה פועלת במישרין באמצעות החברות המוחזקות על ידה (ביחד "קבוצת שיכון ובינוי" או "הקבוצה") בישראל ומחוץ לישראל בשבעה מגזרי פעילות: (1) קבלנות תשתית ובניה בישראל; (2) קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב); (3) קבלנות תשתית ובניה בארה"ב; (4) יזמות נדל"ן בישראל; (5) יזמות נדל"ן בחו"ל; (6) אנרגיה; ו- (7) זכיינות. ראו באור 35 לדוחות הכספים לשנת 2021. בנוסף, קיימות לקבוצה פעילויות שאינן עולות לכדי מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים.

החברה הינה חברה גלובלית אשר פעילותה כוללת בעיקר פרויקטים בהיקפים כספיים גבוהים וברמת מורכבות גבוהה הן למגזר הפרטי והן לציבורי.

פריסת אזורי פעילות עיקריים של הקבוצה בעולם



חלק ב' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

2. אירועים ראויים לציון בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדיווח

2.1. במגזר האנרגיה

תחנת כח – חגית מזרח - ביום 9 בדצמבר 2021, קיבלה שותפות בבעלות של 50% (בעקיפין) של החברה, תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת (להלן: "התאגיד"), הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"מ"), לפיה הצעתו של התאגיד נבחרה כזוכה במכרז לרכישה ותפעול של תחנת כוח מוסקת בגז טבעי, באתר חגית מזרח, בעלת הספק מותקן של כ- 660 מגוואט, וזאת תמורת תשלום בסך של כ- 1.6 מיליארד ש"ח. יתר הזכויות בתאגיד מוחזקות על ידי החברות אדלטק אנרגיות מתחדשות בע"מ ואדלטק אנרגיה ותשתיות בע"מ. ביום 27 בדצמבר 2021, נחתם ההסכם לרכישת הפרויקט בין התאגיד לבין חח"מ. השלמת רכישת הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים. על פי הוראות המכרז השלמת הרכישה צריכה להסתיים עד ליום 3 ביוני, 2022. למועד פרסום הדוח, אין כל וודאות ביחס להשלמת העסקה. לפרטים נוספים ראו באור 12.ג.31 לדוחות הכספיים.

תחנת כח בדימונה - ביום 6 במרץ 2022 חתמה חברה מאוחדת על הסכם זיכיון בפרויקט למימון, תכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לייצור חשמל סולארי בטכנולוגיה פוטו וולטאית, בהספק מותקן מתוכנן של כ-250 מגה וואט (DC), בשילוב טכנולוגיה לאגירת אנרגיה בסוללות בקיבולת של כ-210 מגה וואט לשעה, בשטח של כ-3,100 דונם באזור דימונה, וזאת במחיר של 8.58 אגורות לקילו-וואט שעה. תקופת הזיכיון הינה 27 שנים. הסכם הזיכיון כפוף לתנאים מתלים. לפרטים ראו באור 11.ג.31 לדוחות הכספיים.

תחנת כח בברזוריה בארה"ב - ביום 26 במרץ 2021 נחתם על ידי חברה מאוחדת הסכם לרכישת 100% בחברה המחזיקה בזכויות בתחנת כוח בשלב טרום הקמה בארה"ב, בטכנולוגיה פוטו וולטאית, בהספק של כ- 260 MW תמורת השקעת הון עצמי של כ-78 מיליוני דולר ארה"ב. הפרויקט ממוקם במחוז Brazoria בטקסס, דרומית מערבית לעיר יוסטון. ביום 23 בנובמבר 2021 הושלמה רכישת הפרויקט והסגירה הפיננסית שלו, במסגרתה הובטח מלוא המימון הנדרש להקמתו. הקמת הפרויקט מתבצעת לפי הל"ז שתוכנן והפעלתו צפויה ברבעון הרביעי של שנת 2022. לפרטים ראו באור 20.ג.31 לדוחות הכספיים.

תחנת כח בקליפורניה ארה"ב - ביום 30 באפריל 2021 נחתם על ידי חברה מאוחדת הסכם לרכישת 49% בחברה המחזיקה בזכויות בפרויקט בקליפורניה בארה"ב, לאגירת אנרגיה בהיקף של כ- 400 MW/h המבוסס על סוללות של חברת טסלה. עלות הרכישה הינה כ- 57 מיליוני דולר ארה"ב. ביום 18 למאי 2021 התקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם ושוולמה מלא התמורה. לפרטים ראו באור 21.ג.31 לדוחות הכספיים.

השקעה בגילץ ספרד S.L. - ביום 22 ליוני 2021, התקבל פס"ד בהליך הבוררות- לפיו זכאיות חברת בת ושותפתה לפיצויים בסך של כ- 47.3 מליון יורו, וכן הוצאות משפט בסך של 1.44 מליון יורו. חלקה של חברת הבת בסכום הפיצויים הינו 50%. ביום 19 באוקטובר 2021 הגישה ממשלת ספרד למוסד הבוררות הבינלאומי במסגרתו ניתן פסק הבוררות, בקשה לביטול פסק הבוררות ולהשהיית אכיפתו בטענה כי מוסד הבוררות חרג מסמכותו, וכי היה צריך לדון בו תחת הדין של האיחוד האירופאי ולא ע"פ האמנה הבינלאומית אותה החיל מוסד הבוררות על הסכסוך. השותפות נערכת להגשת תגובה לבקשת הביטול. בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את סיכויי בקשת הביטול. עוד מובהר כי גם אם תידחה בקשת הביטול, יתכנו קשיים באכיפת פסק הבוררות וגביית הפיצויים, ועל כן אין כל וודאות כי אכן יתקבל בפועל פיצוי, וכן אין וודאות לגבי מועד תשלום הפיצוי וסכומו. לפרטים ראו באור 24.ג.31 לדוחות הכספיים.

תחנת הכוח ברמת חובב - הפרויקט פועל בהצלחה ודוחותיה של השותפות מצורפים לדוחות הכספיים. השותפות המחזיקה בפרויקט קיבלה שומת מס רכישה בסך של כ-260 מליון ש"ח. השותפות, אשר שילמה מס רכישה בסך של כ-1 מליון ש"ח בהתאם לשומה עצמית, חולקת על עמדת רשות המסים. בכוונת השותפות להגיש השגה על שומת מס הרכישה שהוצאה ע"י רשות המסים. על פי חוות דעת המשפטית שקיבלה השותפות, יותר סביר הדבר משאינו סביר, כי במידה והמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית העקרונית שנקטה השותפות בדיווחיה למיסוי מקרקעין יתקבלו. לפרטים נוספים ראו באור 18.א. יב לתמצית הדוחות הכספיים.

פרויקט אגירה שאובה גלבוע - החברה מחזיקה ב-25.5% מפרויקט זה. קיימת מחלוקת עם המבטחים באשר לשיפוי הביטוחי בגין השבתות עתידיות של המתקן שידרשו להשלמת התיקונים באשר לתקלה שבמהלכה נשרף אחד השנאים הראשיים ובאשר לתקלה של ניתוק חלק ממערכת האיטום שהותקנה בפיר האופקי ושנועדה למניעת דליפת מים מהמתקן. המתקן פועל באופן מלא. לפרטים נוספים ראו באור 18.א (5) לדוחות הכספיים.

בקשה לייצוגית כנגד החברה וחברת בת - ביום 14 בפברואר 2022 נודע לחברה כי הוגשה כנגד החברה וכנגד חברת בת, וכן כנגד 15 משיבות נוספות, תובענה ובקשה לאשרה כייצוגית, לבית המשפט המחוזי בירושלים (להלן יחדיו: "התביעה"). עילות התביעה הינן, בין היתר, הפרת החוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012 (להלן: "החוק") וחוקים סביבתיים נוספים על ידי המשיבות. הסעדים המבוקשים הינם, בין היתר, פיצוי כספי ומתן הוראה למשיבות לשנות את אופן פעולתן כך שייבצעו מחזור מוכר של פסולת של צידוד חשמלי ואלקטרוני ופסולת סוללות ומצברים הנוצרת מהמוצרים שייצרו או ייבאו בהתאם להוראות החוק. לפרטים ראו באור 31.א.ג לדוחות הכספיים.

2.2. במגזר זכיינות **זכיה במגה פרויקט מסוג PPP בפנסילבניה** - ביום 9 למרץ 2022, נמסר לחברה בת של החברה (הנמצאת בבעלות

מלאה בעקיפין) כי הצעת קבוצה בה שותפה חברת הבת נבחרה כהצעה הזוכה במכרז מסוג PPP לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תשעה גשרים בפנסילבניה, אשר יבוצע בשני שלבים כך שבשלב הראשון יוקמו שישה גשרים ובשלב השני עוד שלושה. היקף עלות השלב הראשון נאמד בסכום של כ-800 מיליון דולר ארה"ב והיקף עלות השלב השני נאמד בסכום של כ-1.2 עד 1.4 מיליארד דולר ארה"ב. שיעור החזקותיה של חברת הבת בתאגיד אשר יתקשר עם המזמינה בחוזה הזיכיון, הינו 40% בשלב הראשון וכ-20% בשלב השני. בנוסף, חברת בת נוספת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה, תחזיק בשיעור של 50% מקבלן ההקמה של הפרויקט. לפרטים ראו באור 31.ג.23 לדוחות הכספיים.

זכיה במכרז וסגירה פיננסית במגה פרויקט מסוג PPP בארה"ב (Fargo) - ביום 13 באוקטובר הושלמה הסגירה הפיננסית לפרויקט (לרבות חתימה על מערכת הסכמים למימון הפרויקט והנפקת אג"ח ציבורי פרויקטלי בארה"ב) ובכך התמלאו כלל התנאים המתלים לזכייה בפרויקט. הפרויקט הוא מסוג PPP לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תעלה להסטת שיטפונות, בהיקף של כ-1.5 מיליארד דולר ובאורך של כ-30 מייל וכן תשתיות נלוות שיגנו על העיר פארגו ואזוריה הסמוכים Fargo-Moorehead במדינת צפון דקוטה, בארה"ב, בתקופות של שיטפונות קיצוניים. שיעור החזקותיה של חברת הבת בזיכיון הינו 42.5%. בנוסף, חברת בת נוספת של החברה מחזיקה 35% מקבלן ההקמה של הפרויקט.. לפרטים ראו באור 31.ג.22 לדוחות הכספיים.

רכישת מניות בפרויקט קריית התקשוב - ביום 6 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישת המניות המוחזקות על ידי אפי נכסים בחברת הזיכיון ובחברת מפעיל הפרויקט, כך שלאחר השלמת העסקה החברה תחזיק ב-100% ממניות חברת הזיכיון וחברת מפעיל הפרויקט. כתוצאה מהאמור, החברה צפויה לאחד את דוחותיהן הכספיים של חברת הזיכיון וחברת המפעיל ולרשום רווח משערך השקעה בסך של כ-90 מיליון ש"ח. לפרטים ראו באור 36.ב. לדוחות הכספיים.

תוספת להסכם הזיכיון בפרויקט קריית התקשוב - ביום 19 במאי 2021, חתמה חברת הפרויקט עם המדינה על תוספת להסכם הזיכיון לביצוע עבודות נוספות הכוללות תוספות בנייה של כ-23,000 מ"ר במסגרת המבנים הקיימים בפרויקט. במסגרת התוספת הוארכו לוחות הזמנים להקמת הפרויקט ב-15 חודשים ובמקביל הוארך גם הסכם הזיכיון ב-15 חודשים. התיקון כפוף למספר תנאים מתלים לרבות אישור המממנים של הפרויקט. באוקטובר 2021 התיקון להסכם אושר על ידי המממנים ואושרר על ידי המזמינה לאחר שכל התנאים המתלים התקיימו. לפרטים ראו באור 18.א. (11) לדוחות הכספיים.

מכרז פרויקט קריית המודיעין בנגב - ביום 29 בנובמבר 2021 התקשר התאגיד הייעודי בהסכם הזיכיון עם מזמין העבודה במכרז, משרד הביטחון. זאת לאחר שביום 23 בנובמבר 2021 התקבל בידי התאגיד הייעודי פסק דין של בית המשפט העליון אשר דחה סופית את ההליכים המשפטיים של חברות מתחרות שערערו על זכייתו במכרז. ערעור נדחה פה אחד ונקבע כי אין מקום להורות על פסילת שיכון ובינוי או חברות בשליטתה מלהשתתף במכרזים. לפרטים ראו באור 13.ג.31 לדוחות הכספיים.

מכרז אופק רחב - ביום 9 בינואר 2022, קיבלה החברה את הודעת ועדת המכרזים של מדינת ישראל – משרד הביטחון ("המזמין"), לפיה, הצעתו של תאגיד פרויקט ייעודי, המוחזק במלואו על ידי החברה ("התאגיד"), נבחרה כאחת מבין שתי ההצעות הטובות ביותר העולות לשלב השני במכרז שפרסם המזמין למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של פרויקט 'אופק רחב', בשטח בנוי של מעל 300,000 מ"ר, לתקופה של 25 שנים ("המכרז"). בהתאם להודעה כאמור, בשלב השני על התאגיד להשלים הליך של סגירה פיננסית ולהגיש למזמין הצעת מחיר מעודכנת על בסיסה ייבחר המציע המועדף במכרז. ביום 23 בפברואר 2022 התקבלה בתאגיד הייעודי עתירתה של משתתפת אחרת אשר התמודדה בשלב הקודם במכרז. במסגרת העתירה מועלות טענות לפיהן חלה אי תקינות באישור ועדת המכרזים לגבי מציעים אחרים שאושרה עלייתם לשלב השני (בכלל זה הצעת התאגיד הייעודי). ביום 22 במרץ 2022, דחה בית המשפט בהסכמת הצדדים את העתירה. יובהר כי ההודעה כאמור מתייחסת לשלב ביניים במכרז בלבד, וכי אין כל וודאות כי התאגיד אכן יבחר כמציע הזוכה במכרז. לפרטים ראו באור 18.א.31 לדוחות הכספיים.

קבלת אישור לדחיית התחלת עבודות – מתקן מחזור פסולת - ביום 19 ביולי 2021 התקבל בידי החברה, פסק דינו של בית המשפט העליון, אשר דחה את הערעור של קבוצה אחרת שהתמודדה במכרז לפרויקט אשר ביקשה להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בתאגיד הייעודי כזוכה במכרז.

לאור הימשכות ההליכים הסטטוטוריים לקבלת היתר הבניה בגלל הגשת עררים במהלך שנת 2021, ביום 6 במרץ 2022 ניתן אישור לארכה נוספת למועד האחרון להגשת בקשה להתחלת עבודות ליום 30 ביוני 2022 (בכפוף, בין היתר, לקיום יתר ההתחייבויות מכוח הסכם הזיכיון). בהתאם לכך, הוגשה בקשה לגורם המממן לדחות את מועד המשיכה הראשונה, אשר נכון למועד הדיווח, טרם התקבל אישורו. לפרטים ראו באור 10.ג.31 לדוחות הכספיים.

הליכי בוררות בפרויקט בקולומביה - בקשר עם בוררות שמתנהלת בפרויקט Cundinamarca, קולומביה (להלן: "הפרויקט"), ביום 20 בנובמבר 2021 הגישה חברה המוחזקת על ידי החברה ב-50%, והמשמשת כזכיין בפרויקט, כתב תביעה כחלק מהליך בוררות בינלאומי כנגד המזמינה בפרויקט. תביעת הזכיין היא בגין הפרות של המזמינה שבעטיין אין הזכיין יכול להשלים את הקמת מקטעים 4 ו-5 בפרויקט. הזכיין תובע מהמזמינה סך של כ-373 מיליון דולר (חלק החברה כ-186.5 מיליון דולר) וזאת כתוצאה מהפסד רווחים בשל אי השלמת המקטעים האמורים. במקביל, הוגשה על ידי המזמינה תביעה שכנגד, במסגרתה נטען כי הזכיין הפר מספר מחויבויות חוזיות הקשורות, בין היתר, במקטעים 2, 4 ו-5, ולכן עלולים להטיל קנסות על הזכיין. כסעד חליפי ביקשה המזמינה להביא לסיום מוקדם של הסכם הזיכיון בקשר עם הפרויקט בכללותו (להלן: "התביעה שכנגד").

בנוסף, בחודש במרץ החל תהליך בוררות בינלאומי בין קבלן ההקמה לבין הזכיין. במסגרת הגשת הבוררות, תובע קבלן ההקמה סכום של כ-28 מיליון דולר אמריקאי אשר לטענתו בגין הפרות של ההסכם בין הצדדים. לפרטים נוספים ראו באור 18.א (10) לדוחות הכספיים.

פרויקט כביש האגרה בטקסס - הפרויקט פועל באופן מלא, זאת לאחר שביום 18 באפריל 2021 התמוטט קיר תמך וחלק מהנתיב הציבורי הסמוך אליו באחד המקטעים בכביש, ובעקבות כך הוסתה תנועת הרכבים מהנתיבים הציבוריים לנתיבי האגרה. ב- 12 ביולי 2021 נפתחו הנתיבים הציבוריים לאחר סיום העבודות עליהם והזכיין חזר לגבות אגרה בגין המקטע האמור. הסיבה להתמוטטות נבחנה על ידי גורמים מקצועיים בלתי תלויים ומסקנותיהם היו כי הכשל נבע מתכנון לקוי. הנזק תוקן ובדוחות הכספיים של השותפות נכללה הוצאה מלאה על התיקון, ובמקביל, הנהלת הפרויקט בוחנת את הכיסויים הביטוחיים למזק. לפרטים ראו באור 18.א.9) לדוחות הכספיים.

2.3. במגזר יזמות נדל"ן בישראל

מכרזים של תכנית "מחיר למשתכן" - ביום 7 באפריל 2021 לאחר שנחתם הסכם עם רמ"י השלימה חברה מאוחדת את התשלום הנדרש בגין רכישת מקרקעין ברמת פנקס ובן שמן לאחר שזכתה בשנת 2020 במכרזים של תכנית "מחיר למשתכן" לבניית כ- 504 יח"ד ברמת פנקס וכ- 530 יח"ד בבן שמן. התמורה הכוללת עבור הפרויקטים, כולל הוצאות פיתוח ומיסים, הסתכמה בסך כולל של כ- 470 מליון ש"ח ומומנה באמצעות נטילת אשראי בסך של כ- 408 מליון ש"ח.

תכנית בניין עיר לקרקע ברמת אפעל - בחודש אוגוסט 2021 קיבלה חברה מאוחדת הודעה לפיה הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב, החליטה לאשר תוכנית בניין עיר מפורטת לשטח הנמצא בדרום רמת אפעל ברמת גן. לפרטים נוספים ראו באור 16.ג.31 לדוחות הכספיים.

פרויקטי דירה להשכיר - בחודש אוגוסט 2021, זכתה החברה יחד עם חברה מאוחדת במכרז של החברה הממשלתית דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, להקמת פרויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונה החדשה "פארק איילון" באור יהודה בעלות קרקע כולל פיתוח המסתכמת לסך של כ- 217 מליון ש"ח לפני מע"מ. הפרויקט כולל 159 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדירור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים.

בחודש נובמבר 2021, זכתה החברה יחד עם חברה מאוחדת במכרז של החברה הממשלתית דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, להקמת פרויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונת "נופי בן שמן" בלוד בעלות קרקע כולל פיתוח המסתכמת לסך של כ- 272 מליון ש"ח לפני מע"מ. הפרויקט כולל 240 יח"ד להשכרה לטווח ארוך ו- 34 יח"ד למכירה בשוק החופשי.

בחודש דצמבר 2021, זכתה החברה יחד עם חברה מאוחדת במכרז של החברה הממשלתית דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, להקמת פרויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונת אשכול, בתל אביב ("שדה דב") בעלות קרקע כולל פיתוח המסתכמת לסך של כ- 830 מליון ש"ח לפני מע"מ. הפרויקט כולל 324 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדירור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים. לפרטים נוספים ראו באור 14.ג.31 לדוחות הכספיים.

הסדר פשרה בתביעה בגין עסקת קומבינציה - ביום 28 בנובמבר 2021, ניתן תוקף של פסק דין להסדר פשרה בתביעה בגין עסקת מקרקעין משנת 2004, שהוגשה נגד חברה מאוחדת המוחזקת בשרשור בכ- 85.9% לפיו תשלם החברה המאוחדת כ- 39 מליון ש"ח (זאת נוסף על סכום של 10.8 מליון ש"ח שכבר שולם לתובעים במהלך ההליך המשפטי), אשר כבר מופרשים באופן מלא בדוחות הכספיים של החברה זאת כנגד סילוק מלא סופי ומוחלט של דרישות הצדדים במסגרת התביעה. לפרטים נוספים ראו באור 5.א.31 לדוחות הכספיים.

2.4. במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)

שומות מס – קניה - ביום 23 בדצמבר 2021 הוצאו לחברה בת של החברה, SBI International Holdings AG, המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "חברת הבת"), דרישות לתשלום מס חברות ומע"מ בגובה של כ- 32.6 מיליון דולר עבור השנים 2016-2020.

ביום 6 בינואר 2022 נמסר לחברת הבת ממזמין עבודה ממשלתי, החייב לחברה כספים מכוח פסיקה, כי Kenya Revenue Authority (רשות המסים בקניה) הורתה לו לקזז סכום של כ- 32.6 מיליון דולר מתוך הכספים שנפסקו לטובת חברת הבת, ולהעבירם לרשות המסים בקניה לצורך תשלום דרישות המס האמורות. לפרטים ראו באור 17.ג.31 לדוחות הכספיים.

ערבות בדק – אוגנדה – ביום 7 בפברואר 2022 התקבלה אצל חברה בת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "חברת הבת"), הודעה מאת תאגיד בנקאי בדבר כוונתו לפרוע ערבות בדק שהוציא לבקשת חברת הבת בסך של כ-6.58 מיליון יורו (להלן: "הערבות"), לצורך הבטחת תיקון ליקויי בנייה שהתגלו בתקופת הבדק אשר הסתיימה ביום 6 בפברואר 2018 (להלן: "תקופת הבדק"). כאמור לעיל, תקופת הבדק חלפה זה מכבר, והתאגיד הבנקאי סרב בעבר למספר בקשות של המזמין לפרוע את הערבות האמורה מאחר ולטענתו הערבות אינה בתוקף עוד, הואיל ובוטלה על פי הוראות החוזה. ביום 7 במרץ 2022 החליט בית המשפט בקמפלה אוגנדה, The High Court of Uganda at Kampala (Civil Division), שלא להיענות לבקשת חברת הבת לקבלת צו מניעה זמני, האוסר על מזמין העבודה לדרוש את חילוט הערבות. לפרטים ראו באור 19.ג.31.

2.5. הנפקות וגיוס אשראי

הנפקה של אגרות חוב וניירות ערך מסחריים – ביום 28 באפריל 2021, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה 10 (סדרה חדשה) שאינה צמודה בריבית שנתית בשיעור של 2.8% תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-509 מיליון ש"ח. לפרטים ראו באור 27(3) לדוחות הכספיים. ביום 27 בדצמבר 2021, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים שאינם נושאים ריבית ואינם צמודים למדד תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-247 מיליון ש"ח.

היערכות להנפקת שיכון ובינוי אנרגיה – בקשר להיערכות לביצוע הנפקה (IPO) של חברת שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (חברת בת בבעלותה המלאה של החברה), ביום 12 באוגוסט 2021, פרסמה שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ תיקון תשקיף ותשקיף מדף בגין תשקיף שפורסם לציבור ביום 31 במאי 2021. הקבוצה ממשיכה בתהליך במטרה לבצע את ההנפקה במהלך 2022.

2.6. אירועים נוספים

בדיקות וחקירות של רשויות – לפרטים נוספים ולהתפתחויות בקשר עם בדיקות וחקירות של רשויות ראו באור 1.ג.1 לדוחות הכספיים.

ירידת ערך אלקון – לפרטים בקשר עם הפרשה לירידת ערך בגין הרכוש קבוע של החברה המאוחדת אלקון ראו באור 19 (1) ו- (2) לדוחות הכספיים.

הגשת הצעה מחייבת לרכישת אגד – ביום 14 במרץ 2022, הגישה החברה יחד עם Brookfield Infrastructure Partners L.P. (הפועלת באמצעות גוף קשור) ("ברוקפילד"), הצעה מחייבת משותפת לרכישת מניות אגד חברה לתחבורה בע"מ (להלן: "אגד"), במסגרת הליך התמחרות שיזמה אגד, וזאת לרכישת מניות בשיעור שבין 50.01% לבין 60% מהונה המונפק והנפרע של אגד מידי בעלי מניותיה (להלן: "העסקה" ו"ההצעה", בהתאמה).

השלמת העסקה, אם וככל שההצעה תיבחר במסגרת הליך ההתמחרות (בכפוף, בין היתר, לקבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של אגד), כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים ממשרד התחבורה, הממונה על התחרות וכן רשויות התחרות בהולנד ובפולין. יובהר כי ככל שתתקבל ההצעה ותושלם העסקה, עלות הרכישה במסגרתה צפויה להיות מהותית לחברה. לפרטים נוספים ראו באור 1.ג.36. לדוחות הכספיים.

נגיף הקורונה - להשפעות התפשטות נגיף הקורונה, ראו באור ד.1 לדוחות הכספיים.

המלחמה באוקראינה - בשלהי שנת 2021 התגברה המתיחות בין רוסיה לבין אוקראינה, אשר נסבה סביב דרישתה של רוסיה שאוקראינה תחדל מהתקרבותה למדינות המערב בכלל ולחתימה עתידית על הצטרפות לברית נאט"ו בפרט, וכן בקשר לסכסוכים אזוריים שונים במזרח אוקראינה.

בסוף חודש פברואר 2022 התעצמה המתיחות האמורה, עם פלישתו של צבא רוסיה לשטחי אוקראינה ובכך החלה מלחמה בין הצדדים. פלישת צבא רוסיה לשטחי אוקראינה, לרבות הסנקציות שננקטו ובכלל זאת איסור על סחר בסחורות, מוצרים ושירותים מסויימים על ידי מדינות המערב כנגד רוסיה והסנקציות הנגדיות שהטילה רוסיה ובכלל זאת איסור שימוש בנמלי ים בשטח רוסיה כלפי מדינות המערב ביחס לסחר מול רוסיה, הינו אירוע עולמי עם השפעות מאקרו כלכליות מהותיות ברוב תחומי הפעילות. עדות לכך הינה השפעות שליליות על שרשרת אספקה, עלייה במחירי סחורות שונות לרבות נפט, תשומות תעשייתיות שונות, תשומות חקלאיות, שינויים משמעותיים בשערי חליפין בפרט של היורו, הזלוטי הפולני והקורונה הצ'כית.

לקבוצה אין יכולת לאמוד את השלכותיה של המלחמה על המצב הכלכלי ואין ביכולתה להעריך את ההשפעה בכל הקשור לעלייה במחירי התשומות הקבלניות בעולם, שינויים במחירי הדירות, שינויים בשכר הדירה וכתוצאה מכך שינויים באינפלציה ועוד נושאים אשר מטבע הדברים יכולים להשתנות כפועל יוצא מהמלחמה ומהרחבת הסנקציות הכלכליות ההדדיות.

חלק ג' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

3. תוצאות הפעילות העסקית

א. להלן תמצית נתונים אודות תוצאות הפעילות העסקית:

תוצאות הפעילות העסקית במליוני ש"ח						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			תוצאות הפעילות
2019	2020	2021	2019	2020	2021	
1,767.4	1,754.5	1,594.3	6,490.6	6,583.0	6,146.2	הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
(1,537.2)	(1,417.6)	(1,354.2)	(5,599.3)	(5,582.5)	(5,151.2)	עלות העבודות שבוצעו והמכירות
230.2	336.9	240.1	891.3	1,000.5	995.0	רווח גולמי
13.0%	19.2%	15.1%	13.7%	15.2%	16.2%	שיעור רווח גולמי
(2.9)	0.2	-	(0.4)	0.2	-	רווח (הפסד) ממימוש נדל"ן להשקעה
(11.3)	(8.5)	(14.3)	(43.9)	(32.5)	(45.6)	הוצאות מכירה ושיווק
(114.8)	(100.7)	(89.9)	(471.2)	(368.4)	(367.4)	הוצאות הנהלה וכלליות
(112.3)	(39.4)	6.3	(262.4)	(139.5)	102.5	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
9.5	4.2	18.3	722.3	81.3	21.2	הכנסות אחרות, נטו
(1.6)	192.7	160.6	835.7	541.6	705.7	רווח מפעולות לפני ירידת ערך אלקון
(15.0)	(20.0)	(61.0)	(15.0)	(42.2)	(82.0)	ירידת ערך אלקון
(16.6)	172.7	99.6	820.7	499.4	623.7	רווח (הפסד) מפעולות
-	9.9%	6.2%	12.6%	7.6%	10.1%	שיעור רווח מפעולות
(30.6)	3.4	(91.6)	(163.6)	(197.7)	(344.9)	הוצאות מימון, נטו
(47.2)	176.1	8.0	657.1	301.7	278.8	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(35.1)	(55.3)	(50.3)	(313.2)	(121.1)	(173.8)	מיסים על ההכנסה
(82.3)	120.8	(42.3)	343.9	180.6	105.0	רווח (הפסד) לתקופה
(88.4)	110.2	(45.1)	314.0	139.8	72.0	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

להלן יפורטו ניתוחי השינויים העיקריים שחלו בשנת 2021 ביחס לשנת 2020 וכן ברבע הרביעי של שנת 2021 ביחס לרבע הרביעי של שנת 2020. לניתוח השינויים שחלו בשנת 2020 ביחס לשנת 2019 וכן באשר לניתוח השינויים של הרבע הרביעי של שנת 2020 ביחס לרבע הרביעי של שנת 2019, ראו דוח דירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2020 אשר פורסם על ידי החברה ביום 24 במרץ 2021 (אסמכתא מס' 044544-01-2021) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2020").

ב. חלק מהפעילות במגזרי הפעילות: קבלנות תשתית ובניה בישראל וקבלנות תשתית ובניה בארה"ב, מתבצע באמצעות תאגידים בשליטה משותפת. פעילויות אלו מטופלות לפי כללי החשבונאות בשיטת השווי המאזני כך שהיקפי הפעילות אינן מתאחדים. לעומת זאת בהצגה המגזרית, מוצג חלקה של הקבוצה בתוצאות הפעולות של תאגידים בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי המציג גם את חלק הקבוצה בהיקפי הפעילות של תאגידים בשליטה משותפת, כאמור. הפערים בין שתי צורות ההצגה בנוסף להתאמות הבינחברתיות מוצגים בטבלאות שלהלן במסגרת סעיף "התאמות".

3.1. הכנסות מביצוע עבודות וממכירות

הכנסות מביצוע עבודות וממכירות במליוני ש"ח				
מגזר פעילות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2021	2020	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	3,012.4	3,315.4	(303.0)	הירידה נובעת בעיקר מעיכוב בהתחלת ביצוע של פרויקטים.
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	1,020.7	1,001.0	19.7	עיקר השינוי נובע מעליה בסך של כ-54 מליון דולר בקצב הפעילות בעיקר בניגריה באוגנדה ובאתיופיה בין היתר עקב השפעת נגיף הקורונה אשתקד. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ-18 מליון דולר בהכנסות בקניה עקב הקפאת העבודות ונרשמה ירידה בסך של כ-9 מליון דולר בהכנסות בחוף השנהב עקב סבירות נמוכה לחידוש העבודות. ההכנסות במגזר זה מושפעות משער הדולר הממוצע ביחס לשקל. בתקופה המדווחת נרשמה ירידה בהכנסות בסך של כ-64 מליון ש"ח, בשל כך ששער הדולר הממוצע בתקופה ירד בכ- 5.93% ביחס לשער הדולר הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	574.8	811.0	(236.2)	ירידה של כ-181 מליון ש"ח בגין סיום הביצוע של פרויקט להקמת כבישי אגרה בטקסס (כביש SH288), אשר מוחזק על ידי שותפות בשליטה משותפת. הכביש פועל באופן מלא ומצוי בהשלמות סופיות בטרם מסירתו הפורמלית למומין העבודה (ראו גם סעיף 3ב'). ירידה נוספת בסך כ-88 מליון ש"ח, נובעת בעיקר מסיום פרויקטים בפלורידה אשר בוצעו אשתקד על ידי החברה הקבלנית בארה"ב. מנגד עליה בסך של כ-33 מליון ש"ח נובעת מתחילת ביצוע של פרויקט שמבוצע על ידי שותפות קבלנית המוחזקת בשיעור של 35%, (פרויקט PPP בהיקף של כ-1.5 מיליארד דולר לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תעלה להסעת שיטפונות להגנה על העיר פארגו במדינת צפון דקוטה).
זימות נדל"ן בישראל	1,127.6	1,260.5	(132.9)	ירידה בסך של כ-62 מליון ש"ח מקורה בהכנסה ממכירת דירות. ירידה בסך של כ-98 בהכנסות ממכירת מגרשים וקרקעות (בעיקר בשל מכירת מקרקעין בגבעת שמואל אשתקד) וירידה בסך של כ-8 מליון ש"ח שמקורה בהכנסה מביצוע עבודות בפרויקט מעונות הסטודנטים בתל אביב המצוי בשלבי סיום. מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-35 מליון ש"ח בהכנסות מדמי שכירות בשל עליה בגין שכירות בפרויקט להשכרת דירות בירושלים שאוכלס במלואו ובשל עליה בהכנסות מדמי שכירות בנכסים מסחריים וקניונים שהכנסותיהן נפגעו אשתקד בשל מגיפת הקורונה.
זימות נדל"ן בחו"ל	215.7	286.9	(71.2)	ההכנסות במגזר זה נרשמות במועד איכלוס הדירות. הירידה נובעת בעיקר מכך שבתקופת הדוח בוצע איכלוס של 227 דירות (בעיקר בבבלגרד ובבוקרשט), בהשוואה לאיכלוס של 492 דירות אשתקד. עוד יצוין כי בתקופת הדוח נכללה הכנסה בסך של כ-33 מליון ש"ח ממכירת קרקעות בפולין ובהונגריה
אנרגיה	67.3	55.6	11.7	העליה נובעת בעיקר מגידול בייצור חשמל במתקנים פוטו-וולטאים וכן כתוצאה מהרחבת נפח הפעילות בתחום אספקת החשמל.
זכיינות	335.0	226.5	108.5	העליה בהכנסות נובעת משיפור בהכנסות של חברות המפעיל שמקורה בגידול בתנועה ומכך שאיחוד חברות המפעיל אשתקד החלה רק מהרבעון השני
אחרים	38.6	45.0	(6.4)	הכנסות בגין פעילות אלקון. הקיטון בהכנסות ביחס לשנה קודמת נובע משינוי תמהיל הלקוחות וקיטון המחיר הממוצע, מקיטון בכמות השפכים המסוכנים בשוק, מפתרונות חלופיים זולים יותר של הלקוחות ומתחרות בתחום.
התאמות	(245.9)	(418.9)	173.0	השינוי נובע בעיקר מקיטון בביטול הכנסות מהפרויקט בטקסס שהסתיים ו שהוצג באיחוד יחסי (ראו גם סעיף 3ב').
סך הכל הכנסות	6,146.2	6,583.0	(436.8)	

הכנסות מביצוע עבודות ומכירות | במליוני ש"ח

מגזר פעילות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2021	2020	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	913.8	814.7	99.1	עיקר השינוי נובע מעליה בסך של כ-166 מליון ש"ח בפעילות הבניה והביסוס, מנגד נרשמה ירידה בסך של כ-55 מליון ש"ח בפעילות הסלילה והתשתית.
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	252.3	304.9	(52.6)	עיקר השינוי נובע מירידה בסך של כ-17 מליון דולר בהכנסות בקניה עקב הקפאת העבודות, מנגד נרשמה עליה בסך של כ-9 מליון דולר בקצב הפעילות בניגריה באוגנדה ובאתיופיה בין היתר עקב השפעת נגיף הקורונה אשתקד. ההכנסות במגזר זה מושפעות משער הדולר הממוצע ביחס לשקל בתקופה המדווחת. ברבע הרביעי של שנת 2021 נרשמה ירידה בהכנסות בסך של כ-14 מליון ש"ח, בשל כך ששער הדולר הממוצע במהלך הרבע הרביעי של שנת 2021 ירד בכ- 5.35% ביחס לשער הדולר הממוצע במהלך הרבע הרביעי אשתקד
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	165.6	144.7	20.9	עליה בסך של כ-33 מליון ש"ח נובעת מתחילת ביצוע של פרויקט שמבוצע על ידי שותפות קבלנית המוחזקת בשיעור של 35%, (פרויקט PPP לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תעלה להסעת שיטפונות שיגנו על העיר פארגו במדינת צפון דקוטה) ומעליה בסך של כ-8 מליון ש"ח בפרויקט תשתית בפלורידה אשר מבוצעים על ידי החברה הקבלנית בארה"ב. מנגד נרשמה ירידה בסך של כ-20 מליון ש"ח בגין סיום הביצוע של פרויקט להקמת כביש אגרה בטקסס (כביש SH288), אשר מוחזק על ידי שותפות בשליטה משותפת. הכביש פעיל ומצוי בהשלמות סופיות בטרם מסירתו הסופית למזמין העבודה (ראו גם סעיף 3ב').
זימות נדל"ן בישראל	226.7	400.7	(174.0)	ירידה בסך של כ-88 מליון ש"ח מקורה בקיטון בהכנסה ממכירת דירות. וירידה נוספת בסך של כ-100 מליון ש"ח נובעת מכך שאשתקד נרשמה הכנסה ממכירת מקרקעין בגבעת שמואל. מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-10 מליון ש"ח בהכנסות מדמי שכירות בשל עליה בגין שכירות בפרויקט להשכרת דירות בירושלים ובשל עליה בהכנסות מדמי שכירות בנכסים מסחריים וקניונים שהכנסותיהן נפגעו אשתקד בשל מגיפת הקורונה.
זימות נדל"ן בחו"ל	42.5	44.7	(2.2)	ההכנסות במגזר זה נרשמות במועד איכלוס הדירות. הירידה נובעת בעיקר מכך שברבע הרביעי של 2021 בוצע איכלוס של 52 דירות (בעיקר בבגדד ובבוקרשט), בהשוואה לאיכלוס של 105 דירות ברבע המקביל אשתקד. עוד יצוין כי מרבית הדירות שנמכרו בבוקרשט אשתקד היו בבנייני מגורים בעוד שהשנה נכללו מכירות של בתים פרטיים.
אנרגיה	18.8	11.0	7.8	העליה נובעת בעיקר כתוצאה מהרחבת נפח הפעילות בתחום אספקת החשמל.
זכיינות	82.5	80.4	2.1	העליה בהכנסות נובעות משיפור בהכנסות של חברות המפעיל שמקורה מהגידול בתנועה.
אחרים	9.0	10.9	(1.9)	הכנסות בגין פעילות אלקון.
התאמות	(116.9)	(57.5)	(59.4)	השינוי נובע בעיקר מעליה בביטול הכנסות ביחברתיות כגון הקמת תחנת הכח באתגל.
סך הכל הכנסות	1,594.3	1,754.5	(160.2)	

3.2. רווח גולמי

רווח גולמי במליוני ש"ח				
הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מגזר פעילות
	הפרש	2020	2021	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	-	304.7	309.9	5.2
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	(21.5)	190.5	169.0	
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	(0.2)	(13.1)	(13.3)	
יזמות נדל"ן בישראל	(7.4)	318.2	310.8	
יזמות נדל"ן בחו"ל	(20.0)	63.0	43.0	
אנרגיה	2.5	23.7	26.2	
זכיינות	40.5	66.9	107.4	
אחרים	(8.5)	(9.9)	(18.4)	
התאמות	-	56.5	60.4	3.9
סך הכל רווח גולמי	(5.5)	1,000.5	995.0	
שיעור רווח גולמי	-	15.2%	16.2%	

רווח גולמי במליוני ש"ח				
מגזר פעילות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2021	2020	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	100.8	66.8	34.0	השינוי נובע בעיקר מאישור עבודות נוספות ע"י מזמיני עבודה.
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	38.9	94.3	(55.4)	הירידה ברווח הגולמי נובעת בעיקר עקב תביעות שאושרו בתקופה המקבילה אשתקד בתהליך גישור מוסכם עם ממשלת קניה.
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	9.2	(9.3)	18.5	השינוי נובע בעיקר מהפסדים שנרשמו אשתקד בפרויקט להקמת כביש אגרה בטקסס (כביש SH288), אשר מוחזק על ידי שותפות בשליטה משותפת וזאת בעיקר בשל עיכובים שחלו אשתקד בהתקדמות ביצוע הפרויקט. כיום הכביש פעיל ומצוי בהשלמות סופיות בטרם מסירתו הפורמאלית למזמין העבודה (ראו גם סעיף 33ב').
יזמות נדל"ן בישראל	60.8	131.1	(70.3)	השינוי נובע בעיקר כתוצאה מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח בסך של כ-59 מליון ש"ח ממכירת מקרקעין בגבעת שמואל, ומירידה בסך של כ-15 מליון ש"ח ברווחים ממכירת דירות למגורים. מנגד נרשמה עליה בסך של כ-4 מליון ש"ח הנובעת מהשכרת דירות בירושלים ומדמי שכירות מנכסים מסחריים (שנפגעו אשתקד בשל מגיפת הקורונה).
יזמות נדל"ן בחו"ל	6.3	7.4	(1.1)	-
אנרגיה	2.4	3.6	(1.2)	-
זכיינות	25.2	24.8	0.4	-
אחרים	(5.2)	(1.9)	(3.3)	בגין אלקון. הקיטון נובע משינוי תמהיל הלקוחות וקיטון המחיר הממוצע, מקיטון בכמות השפכים המסוכנים בשוק, מפתרונות חלופיים זולים יותר של הלקוחות ומתחרות בתחום.
התאמות	1.7	20.1	(18.4)	-
סך הכל רווח גולמי	240.1	336.9	(96.8)	
שיעור רווח גולמי	15.1%	19.2%		

3.3. רווח ממימוש נדל"ן להשקעה

רווח מימוש נדל"ן להשקעה במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2021	2020	2021
רווח (הפסד) ממימוש נדל"ן להשקעה	- 0.2	-	0.2	-

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר במליוני ש"ח		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר במליוני ש"ח	
	2020	2021	2020	2021
העליה נובעת בעיקר מקמפיין שיווקי במגזר יזמות נדלן בישראל	8.5	14.3	32.5	45.6

3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

להלן פרוט של הוצאות הנהלה וכלליות שנכללו בסעיף זה:

הוצאות הנהלה וכלליות במליוני ש"ח				
הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	הפרש	2020	2021	
	(1.0)	368.4	367.4	הוצאות הנהלה וכלליות
-				

הוצאות הנהלה וכלליות במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	הפרש	2020	2021	
השינוי נובע בעיקר מירידה בהוצאות מכרזים	(11.2)	100.7	89.9	הוצאות הנהלה וכלליות

3.6. חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו במליוני ש"ח			
הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	הפרש	2020	2021
השינוי נובע משיפור של כ-162 מליון ש"ח בחלק החברה ברווחיהן של חברות מוחזקות במגזר אנרגיה, בעיקר בשותפות רמת חובב שנרכשה בתום שנת 2020, ומרווחים שנרשמו בפרויקט אשלים בהשוואה להפסדים שנרשמו בפרויקט זה. אשתקד בשל תקלה שתוקנה. כמו כן, נרשם שיפור בסך של כ-39 מליון ש"ח בתוצאותיהן של חברות מוחזקות במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל בעיקר בשל גידול במסירת דירות ושיפור בסך של כ-25 מליון במגזר זכיינות בעיקר כתוצאה מהפסדים שנרשמו אשתקד בעיקר בשל פיחות בשער החליפין של הפולו בפרויקט להקמת ותחזוקת כבישי אגרה בקולומביה.	242.0	(139.5)	102.5
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות			

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו במליוני ש"ח			
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	הפרש	2020	2021
השינוי נובע בעיקר משיפור בסך של כ-39 מליון ש"ח בחלק החברה ברווחיהן של חברות מוחזקות במגזר אנרגיה בעיקר בשותפות רמת חובב שנרכשה בתום שנת 2020.	45.7	(39.4)	6.3
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות			

3.7 הכנסות תפעוליות אחרות, נטו

להלן פרוט של ההכנסות וההוצאות העיקריות שנכללו בסעיף זה:

הכנסות תפעוליות אחרות, נטו במליוני ש"ח			
הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	הפרש	2020	2021
רווח הון (הפסד) ממכירת חברות כלולות	16.2	-	16.2
בגין מכירת מלוא ההחזקה בחברה כלולה שהחזיקה בגין משרדים בבילגראד			
רווח משערוך חברות מוחזקות	(95.2)	95.2	
אשתקד נכלל רווח בסך של כ-95 מליון ש"ח משערוך השקעה קיימת בחברות המפעיל לשווי הוגן וזאת עקב עלייה לשליטה בחברות אלו.			
רווח הון נוסף בגין מימוש השקעות בשנים קודמות	(12.6)	19.1	6.5
כולל עדכון בשל תמורה מותנית בעסקאות שבוצעו בשנים קודמות.			
רווח הון ממכירת רכוש קבוע	(2.6)	13.1	10.5
בתקופת הדוח, בעיקר ממכירת ציוד בחוף השנהב כתוצאה מהקפאת הפעילות במדינה זו.			
הכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות	9.4	14.6	24.0
בתקופת הדוח, בגין הזכיין בפרויקט פארגו (פרויקט PPP לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תעלה להסעת שיטפונות להגנה על העיר פארגו במדינת צפון דקוטה) ואשתקד בגין תחנת הכח ברמת חובב.			
פחת של נכסים בלתי מוחשיים	(7.0)	(34.5)	(41.5)
הפחתה של נכסים בלתי מוחשיים בגין הפחתת עודף עלות שמיוחסת לרכישת חברת מנורה, לרכישת חברת Icon ולרכישת חברות המפעיל אשר מופחתים לאורך החיים הכלכלי של הנכסים האמורים.			
הפרשה לירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו	1.5	(2.7)	(1.2)
-			
הפרשה (ביטול הפרשה) לתביעות משפטיות ולתביעות תלויות בגין יתרות שמימון מוטל בספק, נטו	25.5	(20.0)	5.5
השינוי נובע מכך שבתקופת הדוח נרשמו הכנסות מתקבולים מחברת ביטוח ותקבולים מהסדרי פשרה בסך של כ-16 מליון ש"ח, וכן מכך שאשתקד נכללה הפרשה בגין חוזה מכביד בסך של כ-15 מליון ש"ח. מנגד נרשם גידול בהפרשה לתביעות תלויות בסך של כ-5 מליון ש"ח.			
אחרות, נטו	4.7	(3.5)	1.2
-			
סך הכל הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו	(60.1)	81.3	21.2

הכנסות תפעוליות אחרות, נטו | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	הפרש	2020	2021	
רווח הון נוסף בגין מימוש השקעות בשנים קודמות	1.0	1.4	2.4	
רווח (הפסד) הון ממכירת רכוש קבוע	- (6.3)	9.8	3.5	
הכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות	9.4	14.6	24.0	
פחת של נכסים בלתי מוחשיים	0.4	(10.6)	(10.2)	
הפרשה לירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו	- 1.5	(2.6)	(1.1)	
שינוי בהפרשות לתביעות משפטיות ולתביעות תלויות, ובגין יתרות שמימושן מוטל בספק, נטו	- 4.7	(7.0)	(2.3)	
אחרות, נטו	- 3.4	(1.4)	2.0	
סך הכל הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו	14.1	4.2	18.3	

3.8. ירידת ערך רכוש קבוע אלקון

ירידת ערך רכוש קבוע אלקון במליוני ש"ח			
הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	הפרש	2020	2021
מיום הקמתה פעילותה של אלקון התמקדה בטיפול בשפכים. בימים אלו מתגבשת תכנית של כניסה למספר פעילויות בתחום המחזור. בתקופת הדוח נרשמה הפרשה לירידת ערך של הרכוש הקבוע של אלקון בסך של כ-82 מליון ש"ח (הפעילויות החדשות כאמור מצויות בשלב מקדמי ולכן לא הובאו בחשבון בעבודת הערכת השווי). לפרטים נוספים ראו גם באור 19 (1) בדוחות הכספיים. אשתקד הוכר הפסד בסך של כ-22 מליון ש"ח, נוכח פקיעתה של אופציה שניתנה לחברת אלקון לרכישת קרקע המיועדת להקמת מפעל לטיפול בשפכים תעשייתיים בארה"ב, ובנוסף נרשמה אשתקד הפרשה לירידת ערך בסך של כ-20 מליון ש"ח בגין הרכוש הקבוע של אלקון.	39.8	42.2	82.0
ירידת ערך רכוש קבוע אלקון			

ירידת ערך רכוש קבוע אלקון במליוני ש"ח			
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	הפרש	2020	2021
מיום הקמתה פעילותה של אלקון התמקדה בטיפול בשפכים. בימים אלו מתגבשת תכנית של כניסה למספר פעילויות בתחום המחזור. בתקופת הדוח נרשמה הפרשה לירידת ערך של הרכוש הקבוע של אלקון בסך של כ-61 מליון ש"ח (הפעילויות החדשות כאמור מצויות בשלב מקדמי ולכן לא הובאו בחשבון בעבודת הערכת השווי). לפרטים נוספים ראו גם באור 19 (1) בדוחות הכספיים. בתקופה המקבילה אשתקד נרשמה הפרשה לירידת ערך בסך של כ-20 מליון ש"ח בגין הרכוש הקבוע של אלקון.	41.0	20.0	61.0
ירידת ערך רכוש קבוע אלקון			

3.9. רווח מפעולות

רווח מפעולות במליוני ש"ח				
מגזר פעילות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2021	2020	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	207.4	196.9	10.5	השינוי נובע בעיקר בשל עליה ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדוח)
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	100.1	125.4	(25.3)	השינוי נובע בעיקר בשל ירידה ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח)
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	(74.8)	(93.6)	18.8	השינוי נובע בעיקר בשל ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות במגזר זה כתוצאה מצעדי התייעלות.
יזמות נדל"ן בישראל	244.4	234.5	9.9	השינוי נובע בעיקר בשל הפרשה לחוזה מכביד שנרשמה אשתקד (בקשר לפרויקט לפינוי אשפה ביבנה).
יזמות נדל"ן בחו"ל	61.5	26.3	35.2	השינוי נובע בעיקר בשל עליה ברווחים מחברות כלולות בסך של כ-39 מליון ש"ח (ראו גם סעיף 3.6 לדוח) וכן מרווח הון בסך של כ-16 מליון ש"ח ממכירת חברה כלולה שהחזיקה בנין משרדים בבלגרד. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ-20 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח).
אנרגיה	82.7	(51.7)	134.4	השינוי נובע בעיקר בשל עליה ברווחים מחברות כלולות בסך של כ-162 מליון ש"ח (ראו גם סעיף 3.5 לדוח). מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-24 בהוצאות הנהלה וכלליות בעיקר בשל הוצאות ייעוץ והוצאות השתתפות במכרזים
זכיינות	62.9	100.0	(37.1)	השינוי נובע בעיקר מכך שאשתקד נרשם בסעיף הכנסות תפעוליות אחרות רווח בסך של כ-95 מליון ש"ח משערוך השקעה בחברות המפעיל. מנגד, נרשמה השנה עליה ברווח הגולמי בסך של כ-40 מליון ש"ח (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח) ועליה בחלק החברה מחברות כלולות בסך של כ-25 מליון ש"ח בהשוואה לאשתקד (ראו גם סעיף 3.6 לדו"ח).
אחרים	(96.9)	(56.2)	(40.7)	ראה סעיף 3.8 לדוח
התאמות והוצאות כלל מגזריות	36.4	17.8	18.6	
רווח מפעולות	623.7	499.4	124.3	

רווח מפעולות | במליוני ש"ח

מגזר פעילות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2021	2020	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	70.5	32.9	37.6	השינוי נובע בעיקר מעליה בסך של כ-34 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח).
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	26.3	94.9	(68.6)	השינוי נובע בעיקר מירידה בסך של כ-55 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח) ומרווחי הון ממכירת רכוש קבוע שנכללו בתקופה המקבילה אשתקד בעיקר ממכירת ציוד בחוף השנהב כתוצאה מהקפאת הפעילות במדינה זו.
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	(4.7)	(34.0)	29.3	השינוי נובע בעיקר מעליה בסך של כ-18 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח) ובשל ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות במגזר זה כתוצאה מצעדי התייעלות.
יזמות נדל"ן בישראל	37.6	98.5	(60.9)	השינוי נובע בעיקר בשל הירידה בסך של 70 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.3 לדו"ח). מנגד, נרשמה ירידה בהוצאות תפעוליות אחרות בשל הפרשה לחוזה מכביד שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד (בקשר לפרויקט לפינוי אשפה ביבנה).
יזמות נדל"ן בחו"ל	9.1	1.8	7.3	השינוי נובע בעיקר בשל עליה ברווחים מחברות כלולות בסך של כ-12 מליון ש"ח.
אנרגיה	15.3	(11.2)	26.5	השינוי נובע בעיקר בשל עליה ברווחים מחברות כלולות בסך של כ-39 מליון ש"ח (ראו גם סעיף 3.6 לדוח). מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-6 מליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות בעיקר בשל הוצאות ייעוץ והוצאות השתתפות במכרזים.
זכיינות	5.9	6.5	(0.6)	-
אחרים	(68.1)	(22.9)	(45.2)	ראה סעיף 3.8 לדוח
התאמות והוצאות כלל מגזריות	7.7	6.2	1.5	-
סך הכל רווח מפעולות	99.6	172.7	(73.1)	

3.10. עלויות מימון, נטו

עלויות, מימון, נטו במליוני ש"ח			
הסבר	הפרש	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2020	2021
עיקר הגידול בהוצאות (סך של כ- 150 מליון ש"ח) נובע מהשינוי שחל במדד המחירים לצרכן. בשנת 2021 מדד המחירים לצרכן עלה ב- 2.4% לעומת אשתקד בה מדד המחירים לצרכן ירד בכ- 0.6%. כמו כן, נרשמה עליה בהוצאות הריבית בעיקר עקב עליה בהיקף האשראי.	211.2	294.9	506.1
עלויות מימון בגין הלוואות ואג"ח			
הירידה בעלויות המימון נובעת בעיקר מהכנסות בגין עסקאות הגנה על מדד בסך של כ- 52 מליון ש"ח. מנגד, נרשמה עליה בסך של כ- 20 מליון ש"ח בהפסדים שנובעים משינויים שחלו בפזו הקולומביאני ביחס לדולר (בשנת 2021 הפזו נחלש בשיעור של כ- 16% ביחס לדולר לעומת אשתקד בה המטבע נחלש בשיעור של כ- 5% ביחס לדולר).	(33.4)	76.0	42.6
הפסד, נטו משינוי בשערי חליפין לרבות עסקאות גידור			
עיקר הגידול נובע מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן על נכסים פיננסיים פרויקטים במגזר האנרגיה, מגזר יזמות הנדל"ן בישראל ובמגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל ומגידול בהכנסות ריבית כתוצאה מהתקדמות בהקמת פרויקטים אלו.	(39.9)	(66.7)	(106.6)
הכנסות מחייבים בגין הסדרי זיכיון			
הירידה נובעת בעיקר כתוצאה ממדידת הלוואות שניתנו לחברות כלולות במגזר אנרגיה ובמגזר זכיינות בהתאם לשווי הוגן.	11.3	(77.3)	(66.0)
הכנסות בגין הלוואות שניתנו לחברות כלולות			
הירידה נובעת בעיקר מקיטון בהשקעות של עודפי המזומנים בנכסים פיננסיים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב).	12.7	(22.1)	(9.4)
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים			
אחרות, נטו	(0.9)	3.1	2.2
עלויות מימון, נטו			
העלייה בהיוון העלויות אשראי לנכסים כשירים ביחס לאשתקד נובעת בעיקר מפרויקטים בהקמה בתחום האנרגיה והנדל"ן המניב בישראל.	(13.9)	(10.1)	(24)
בניכוי עלויות אשראי שהונו			
עלויות מימון, נטו	147.1	197.8	344.9

עלויות, מימון, נטו במליוני ש"ח				
עלויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2021	2020	הפרש	
עלויות מימון בגין הלוואות ואג"ח	106.2	65.8	40.4	עיקר העליה בהוצאות המימון (סך של כ- 34 מליון ש"ח) נובעת מגידול בהיקף האשראי (גיוס אג"ח וקבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מבנקים ואחרים). בנוסף, נרשמה עליה בהוצאות המימון כתוצאה משינוי שחל במדד המחירים לצרכן.
הפסד (רווח), נטו משינוי בשערי חליפין לרבות עסקאות גידור	45.7	(6.7)	52.4	עיקר העליה בעלויות המימון (סך של כ- 35 מליון ש"ח) נובעת מהפסדים שנרשמו בגין שינויים שחלו בפזו הקולומביאני ביחס לדולר (ברבע הרביעי לשנת 2021 הפזו נחלש בשיעור של כ- 4% ביחס לדולר לעומת תקופה מקבילה אשתקד בה המטבע התחזק בשיעור של כ- 13% ביחס לדולר).
הכנסות מחייבים בגין הסדרי זיכיון	(21.2)	(18.9)	(2.3)	-
הכנסות בגין הלוואות שניתנו לחברות כלולות	(28.6)	(39.1)	10.5	הירידה נובעת בעיקר כתוצאה ממדידת הלוואות שניתנו לחברות כלולות במגזר אנרגיה ובמגזר זכיינות בהתאם לשווי הוגן.
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים	(5.2)	(1.3)	(3.9)	הירידה נובעת בעיקר מקטון בהשקעות של עודפי המזומנים בנכסים פיננסיים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב).
אחרות, נטו	1	(0.1)	1.1	-
בניכוי עלויות אשראי שהוונו	(6.3)	(3.1)	(3.2)	-
עלויות (הכנסות) מימון, נטו	91.6	(3.4)	95.0	

3.11. **מסים על הכנסה**

מסים על הכנסה במליוני ש"ח			
הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	הפרש	2020	2021

עיקר השינוי נובע מהכנסות מסים שנרשמו אשתקד בסך של כ-6 מליון דולר במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב עקב חקיקה חדשה בארה"ב ומהכנסות מסים שנרשמו אשתקד בסך של כ-7 מליון דולר במגזר זכיינות בשל ביטול חשיפות מס מהעבר.

הוצאות מסים 173.8 121.0 52.8

מסים על הכנסה במליוני ש"ח			
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	הפרש	2020	2021
	(5.0)	55.3	50.3

הוצאות מסים

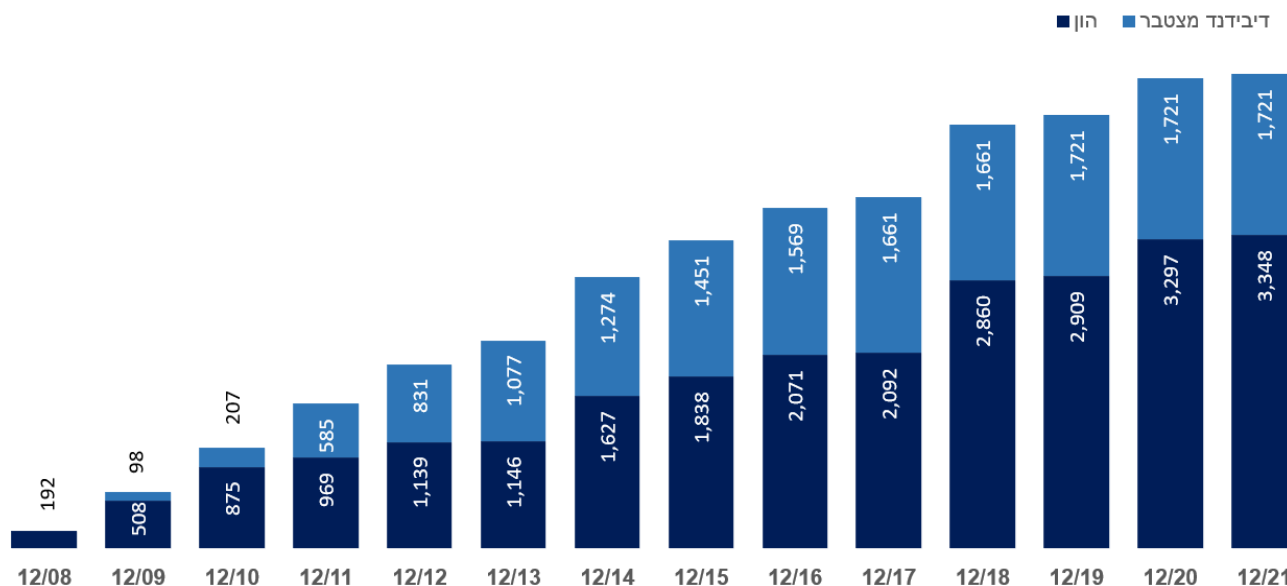
3.12. **רווח (הפסד) לתקופה**

רווח לתקופה במליוני ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
110.2	(45.1)	139.8	72.0
רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה			
120.8	(42.3)	180.6	105.0
רווח (הפסד) לתקופה			

4. המצב הכספי

4.1. הון

התפתחות ההון וחלוקת דיבידנד (מליוני ₪)



הון | במליוני ש"ח

הסבר	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	המצב הכספי
העליה בסך של כ-51 מליון ש"ח בהון נובעת בעיקר מרווחי שנת 2021 בסך של כ-105 מליון ש"ח, מגידול ברווח כולל אחר בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים בסך של כ-143 מליון ש"ח, מזקיפת הטבה בגין הענקת תגמול הוני לנושאי משרה בסך של כ-11 מליון ש"ח ומרווח כולל אחר בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן בסך של כ-10 מליון ש"ח. עליה זו קוזה בחלקה כתוצאה מהתאמות מתרגום של הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות בחו"ל בסך של כ-192 מליון ש"ח הערוכים בעיקר בדולר וביוורו ומדידידנד בסך של כ-27 מליון ש"ח שחילקו חברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.	3,297.4	3,348.1	הון

4.2. נכסים שוטפים

נכסים שוטפים במליוני ש"ח				
נכסים	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020	הפרש	הסבר
מזומנים ושווי מזומנים	2,310.6	2,355.6	(45.0)	לעיקרי השינויים ראו סעיף 5 לדוח.
פקדונות בתאגידים בנקאיים	827.9	598.9	229.0	העליה בפקדונות נובעת בעיקר מכספים שהופקדו על ידי רוכשי דירות בחשבונות ללווי פרויקטים במגזר יזמות נדל"ן בישראל. הסעיף כולל סך של כ- 250 מליון ש"ח שהופקדו בקרן חילוט כסכום תפוס. לפרטים ראו באור 1.ב לדוחות הכספיים.
הלוואות והשקעות לזמן קצר	70.1	66.2	3.9	הסעיף כולל בעיקר הלוואות לזמן קצר לבעלי קרקעות בעסקאות קומבינציה במגזר יזמות נדל"ן בישראל וחלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון.
הלוואות לחברות מוחזקות לזמן קצר	17.2	20.1	(2.9)	-
לקוחות – הכנסות לקבל	2,452.6	2,406.7	45.9	נרשמה עליה בסך של כ- 66 מליון ש"ח בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב), כתוצאה מעיכובים בתקבולים בגין פרויקטים המבוצעים על ידי החברה בעיקר עבור ממשלת ניגריה. לאחר מועד הדיווח, נגבו בניגריה כ- 46 מליון דולר.
מלאי בניינים למכירה	1,579.7	1,172.8	406.9	נרשמה עליה בסך של כ- 236 מליון ש"ח במלאי בניינים למכירה בחו"ל הנובעת בעיקר מסיווג קרקעות בסך של כ- 212 מליון ש"ח למלאי בניינים בשל תחילת הבניה. בנוסף, נרשמה עליה במלאי בניינים למכירה בישראל בסך של כ- 171 מליון ש"ח שנובעת בעיקר מהשקעות בפרויקטים למגורים בסך של כ- 303 מליון ש"ח, סיווג למלאי בניינים למכירה בסך של כ- 371 מליון ש"ח בגין התחלת פרויקטים וקומבינציה לראשונה בסך של כ- 147 מליון ש"ח עבור פרויקטים בחדרה, נתניה, סמאטס, וגבעת שמואל. מנגד, חלה ירידה בסך של כ- 662 מליון ש"ח בשל הכרה בהכנסה.
חייבים ואחרים	551.5	405.3	146.2	נרשמה עליה בסך של כ- 130 מליון ש"ח במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל בין היתר בשל תשלום מקדמות לספקים במגזר קבלנות לרכישת טורבינות לפרויקט אתגל ולרכישת ברזל.
השקעות אחרות לרבות נגזרים	42.9	18.7	24.2	עיקר העליה נובעת מעסקאות הגנה בקשר עם פרויקטים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב).
נכסי מס שוטפים	108.0	104.2	3.8	-
מלאי	182.2	167.5	14.7	עליה בסך של כ- 15 מליון ש"ח שמקורה במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב).
סה"כ נכסים שוטפים	8,142.7	7,316.0	826.7	

4.3. נכסים בלתי שוטפים

נכסים בלתי שוטפים במליוני ש"ח				
נכסים	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020	הפרש	הסבר
חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון	1,670.0	1,525.7	144.3	העליה נובעת בעיקר מהשקעות (בניכוי פירעונות) בסך של כ- 61 מליון ש"ח, וכן, מהכנסות מימון בסך של כ- 107 מליון ש"ח בפרויקטי זכיינות ובפרויקטי אנרגיה בישראל.
מלאי קרקעות	1,762.2	1,768.8	(6.6)	בישראל, נרשמה עליה בסך של כ- 121 מליון ש"ח שנובעת בעיקר מרכישת קרקעות בסך של כ- 490 מליון ש"ח (בעיקר קרקעות ברמת פנקס ובן שמן). מנגד, נרשם סיווג בסך של כ- 371 מליון ש"ח למלאי בניינים למכירה בגין התחלת פרויקטים. בחו"ל, נרשמה ירידה בסך של כ- 128 מליון ש"ח שנובעת בעיקר מסיווג קרקעות בסך של כ- 212 מליון ש"ח למלאי בניינים למכירה אשר קוזה בחלקה מעלויות מימון נוספות שהונו לקרקעות בסך של כ- 31 מליון ש"ח ומגידול בסך של כ- 53 מליון ש"ח כתוצאה מעליה לשליטה בפרויקט ברומניה.
נדל"ן להשקעה, נטו	2,192.8	1,818.0	374.8	עיקר העליה נובעת מהשקעות נוספות בסך של כ- 402 מליון ש"ח בעיקר בהקמת פרויקטי מגורים להשכרה באור יהודה וחيفا. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ- 18 מליון ש"ח מסיווג פרויקט בניין דירות ברומניה מנדל"ן להשקעה למלאי בניינים למכירה ומרישום פחות והפחתות בסך של כ- 16 מליון ש"ח.
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	99.6	70.3	29.3	הסעיף כולל דירות במגזר יזמות נדל"ן בישראל שיועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט – 1959, לתקופה של 5 שנים. בכוונת החברה למכור את יחידות הדיר שיועדו להשכרה כאמור לאחר תקופה זו. כמו כן, הסעיף כולל סך של כ- 15 מליון ש"ח בגין דירות בשלבי הקמה המיועדות להשכרה במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל.
חייבים, הלוואות ופקדונות	210.2	187.2	23.0	עיקר העליה הינה בגין הפעילות במגזר אנרגיה ובמגזר יזמות נדל"ן בישראל.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	2,349.0	1,879.7	469.3	סעיף זה כולל בעיקר השקעות בחברות במגזר הזכיינות והאנרגיה כגון: מתקן התפלה חדרה, מכללת ההדרכה של המשטרה בבית שמש, קרית התקשוב הטכנולוגית בנגב, אגירה שאובה בגלבע, כביש אגרה בקולומביה, נתיבים מהירים ביוסטון, פרויקט אשלים, תחנת הכח רמת חובב ועוד. עיקר העליה נובעת מהשקעות ומתן הלוואות (בניכוי מימושים ופרעונות) בסך של כ- 167 מליון ש"ח בעיקר בפרויקטי אנרגיה בארה"ב ובפרויקטי זכיינות בישראל, מעליה מרישום רווחים בחברות המוחזקות בסך של כ- 137 מליון ש"ח ועליה בסך של כ- 113 מליון ש"ח כתוצאה מקרנות תרגום וגידור. כמו כן, נרשמה עליה בשל רישום עלויות מימון, נטו בגין הלוואות לחברות מוחזקות בסך של כ- 41 מליון ש"ח. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ- 28 מליון ש"ח כתוצאה מעליה לשליטה ומעבר לאיחוד בפרויקט ברומניה במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל.
נכסי מס נדחים	177.7	202.0	(24.3)	מרבית הירידה כנגד הוצאות מס ונובעת ממגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל.

הסבר	הפרש	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2021	נכסים
עליה בסך של כ- 462 מליון ש"ח נובעת מהקמה של תחנת כוח סולארית במחוז Brazoria בטקסס. והשקעה נטו, בסך של כ- 267 מליון ש"ח במגזר האנרגיה בעיקר בפרויקט אתגל. בנוסף, נרשמה עליה של כ- 35 מליון ש"ח בנכסי זכות שימוש. מנגד, נרשמו הוצאות פחת בסך של כ- 197 מליון ש"ח וירידת ערך של הרכוש הקבוע של אלקון בסך של כ- 82 מליון ש"ח (ראו גם ביאור 19 (1) ו- (2) לדוחות הכספיים).	496.6	1,380.1	1,876.7	רכוש קבוע ונכסי שימוש, נטו
סעיף זה כולל בעיקר: דמי זכיון, הסכמי הפעלה, ידע, מוניטין והשקעה בתוכנה. השינויים העיקריים נובעים מהשקעות נוספות בסך של כ- 61 מליון ש"ח בעיקר בפרויקט מעונות הסטודנטים בתל אביב ובחולון וכן, מסיווג סך של כ- 31 מליון ש"ח לנכס בלתי מוחשי בחברת ריקטק. מנגד, נרשמו הפחתות שוטפות בסך של כ- 62 מליון ש"ח.	29.1	740.8	769.9	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
	1,535.5	9,572.6	11,108.1	סה"כ נכסים בלתי שוטפים

4.4. התחייבויות שוטפות

התחייבויות שוטפות במליוני ש"ח				
התחייבות	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020	הפרש	הסבר
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים	2,583.7	2,349.7	234.0	עליה בסך של כ- 103 מליון ש"ח נובעת מימון פרויקטלי של הקמת תחנת כוח במחוז Brazoria בטקסס. כמו כן, חלה עליה משינוי, נטו של הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים בסך של כ-55 מליון ש"ח, ועליה בהיקפים של חלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך ואגרות חוב (בסך של כ-38 מליון ש"ח). בנוסף, נרשמה עליה בריבית שנצברה בגין אשראי לזמן קצר בסך של כ-32 מליון ש"ח.
קבלני משנה, ספקים ונותני שרות אחרים	1,435.4	1,517.4	(82.0)	עיקר הירידה נובעת מהפעילות בחו"ל (סך של כ-31 מליון ש"ח) בעיקר במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב) ובמגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב.
הטבות לעובדים לזמן קצר	183.0	177.4	5.6	עיקר העליה נובעת ממגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל.
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים	620.0	432.3	187.7	עיקר העליה (בסך של כ-96 מליון ש"ח) נובעת מעסקאות קומבינציה במגזר יזמות נדל"ן בישראל. כמו כן, חלה עליה בסך של כ-55 מליון ש"ח במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל בעיקר בגין התחייבות לרכישת קרקע בסרביה.
התחייבויות מס שוטפות	56.4	69.0	(12.6)	עיקר הירידה נובעת מהפרשי עיתוי במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב) שכנגדם נרשם שינוי בהתחייבויות מיסים נדחים
הפרשות	179.8	187.2	(7.4)	הירידה נובעת בעיקר מסילוק תביעה משפטית במגזר יזמות נדל"ן.
זכאים – מזמיני עבודה	1,053.1	974.1	79.0	נרשמה עליה של כ-131 מליון ש"ח במקדמות שהתקבלו בגין פרויקטים בארץ בעיקר במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ-52 מליון ש"ח במקדמות שהתקבלו בפרויקטים בחו"ל בשל התקדמות בביצוע הפרויקטים
מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות	562.4	192.2	370.2	נרשמה עליה בסך של כ-296 מליון ש"ח שנובעת מהפעילות במגזר יזמות נדל"ן בישראל (בתקופת הדוח נמכרו 790 דירות בהשוואה ל-356 דירות אשתקד) עליה נוספת בסך של כ-74 מליון ש"ח שנובעת מהפעילות במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל וזאת בעיקר כתוצאה מתחילת שיווק של פרויקט חדש בפולין.
דיבידנד לשלם	0.1	0.3	(0.2)	-
סה"כ התחייבויות שוטפות	6,673.9	5,899.6	774.3	

4.5. התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות במליוני ש"ח				
התחייבויות	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020	הפרש	הסבר
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	4,863.8	3,670.5	1,193.3	עיקר העליה נובעת מגיוס הלוואות לזמן ארוך (בניכוי פרעונות) בסך של כ- 1,083 מליון ש"ח ומעליה בסך של כ- 148 מליון ש"ח בעיקר בשל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לזמן ארוך. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ- 16 מליון ש"ח הנובעת מגידול בהיקף החלויות השוטפות.
אגרות חוב	3,917.8	3,641.8	276.0	העליה ביתרות אגרות חוב נובעת בעיקר מגיוס של אגרות חוב בסך של כ- 509 מליון ש"ח, ומעליה בסך של כ- 92 מליון ש"ח בריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין אגרות חוב. מנגד, נרשמו פרעונות של אגרות חוב בסך של כ- 303 מליון ש"ח וירידה בסך של כ- 22 מליון ש"ח הנובעת מגידול בהיקף החלויות השוטפות.
הטבות לעובדים	44.2	50.1	(5.9)	-
התחייבויות מסים נדחים	129.5	106.5	23.0	עיקר העליה נובעת מהפרשי עיתוי במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב) שכנגדם נרשם שינוי בהתחייבויות מס שוטפות.
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים	81.3	13.4	67.9	עיקר העליה (בסך של כ- 44 מליון ש"ח) נובעת מהתחייבות לרכישת קרקע בסרביה במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל.
הפרשות	121.3	129.2	(7.9)	-
עודף הפסדים שנצברו על עלות ההשקעה ויתרת זכות נדחית בחברות מוחזקות	70.9	80.1	(9.2)	-
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	9,228.8	7,691.6	1,537.2	

5. נזילות ומקורות המימון

תזרים מזומנים

נזילות ומקורות המימון במיליוני ש"ח				
הסבר	הפרש	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		נזילות
		2020	2021	
השינוי נובע בעיקר בסעיפי הון חוזר (שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות) בסך של כ- 197 מליון ש"ח בעיקר מגידול בסך של כ- 367 מליון ש"ח ברכישת קרקעות לייזום. מנגד נרשם קיטון בתשלומי המיסים בסך של כ- 120 מליון ש"ח בהשוואה לאשתקד.	(67.3)	474.6	407.3	תזרים מפעילות שוטפת
השינוי נובע בעיקר מקיטון בתזרים מזומנים, נטו מחברות שאוחדו לראשונה בסך של כ- 442 מליון ש"ח (בשנת 2021 חלה ירידה בתזרים בסך של כ- 236 מליון ש"ח בעיקר כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברת בת בארה"ב Brazoria בהשוואה לאשתקד בה חלה עליה בתזרים המזומנים בסך של כ- 206 מליון ש"ח כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברות המפעיל). כמו כן, נרשם גידול בהשקעה ברכוש קבוע בסך של כ- 124 מליון ש"ח (בעיקר בפרויקטי אנרגיה בישראל) וגידול בהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 74 מליון ש"ח (בעיקר בפרויקטי דיור להשכרה).	(627.6)	(787.0)	(1,414.6)	תזרים לפעילות השקעה
השינוי נבע ברובו מגידול בסך של כ- 661 מליון ש"ח בקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי פרעונות) בעיקר למימון רכישת מקרקעין במגזר יזמות נדל"ן בישראל וקיטון בסך של כ- 124 מליון ש"ח בדיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת בהשוואה לאשתקד. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ- 297 מליון ש"ח כתוצאה מהנפקת זכויות לבעלי המניות בתקופה המקבילה אשתקד וירידה בסך של כ- 31 מליון ש"ח בעקבות גידול בפרעון אגרות חוב.	439.6	555.1	994.7	תזרים מפעילות מימון
-	18.6	(51.0)	(32.4)	השפעת תנודות בשער חליפין
	(236.7)	191.7	(45.0)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
	300.0	628.7	928.7	תזרים מפעילות שוטפת בנטרול השקעות במלאי קרקעות

ניילות ומקורות המימון במליוני ש"ח				
התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2021	2020	הפרש	
תזרים מפעילות שוטפת	790.6	577.8	212.8	השינוי נובע בעיקר בסעיפי הון חוזר (שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות) בסך של כ- 261 מליון ש"ח בעיקר מגידול בסך של כ- 274 מליון ש"ח בסעיף מקדמות מלקוחות.
תזרים לפעילות השקעה	(760.9)	(840.3)	79.4	השינוי נבע ברובו בהיקף נמוך יותר של השקעה בחברות מוחזקות בסך של כ- 178 מליון ש"ח (בעיקר בפרויקטי אנרגיה בארה"ב) ומקטון בהשקעה בהסדרי זיכיון בסך של כ- 21 מליון ש"ח. מנגד, נרשם גידול בפקדונות בסך של כ- 77 מליון ש"ח וגידול בהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 53 מליון ש"ח (בעיקר בפרויקטי דיור להשכרה).
תזרים מפעילות מימון	681.1	787.5	(106.4)	השינוי נבע ברובו מקטון בסך של כ- 295 מליון ש"ח בקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי פרעונות) וקטון בסך של כ- 297 מליון ש"ח כתוצאה מהנפקת זכויות לבעלי המניות בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, נרשמה עליה בנטילת אשראי לזמן קצר נטו בסך של כ- 429 מליון ש"ח וקטון בסך של כ- 35 מליון ש"ח בדיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
השפעת תנודות בשער חליפין	(6.2)	(35.1)	28.9	-
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	704.6	489.9	214.7	
תזרים מפעילות שוטפת בנטרול השקעות במלאי קרקעות	863.8	569.3	294.5	

5.1. הון חוזר

ההון החוזר של הקבוצה הסתכם ביום 31 בדצמבר 2021 בכ- 1,469 מליון ש"ח לעומת 1,416 מליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ- 2,311 מליון ש"ח ומסגרות אשראי כספיות בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 561 מליון ש"ח.

5.2. חוב פיננסי נטו

חוב פיננסי נטו במליוני ש"ח							
ליום 31 בדצמבר 2021							
חוב	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (1) (2)	מזומנים ושווי מזומנים	פקדונות והלוואות קצר לזמן קצר וארוך (3)	נטו	התחייבות בגין חכירה	אשראי ופרויקטאלי ואשראי Non-Recourse	אשראי נטו שאינו פרויקטאלי (4)
קבלנות תשתית ובניה בישראל	(650.2)	901.6	24.9	276.3	(75.2)	(503.0)	854.5
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל	(2.4)	393.7	231.4	622.7	(2.4)	-	625.1
תשתית ובניה בארה"ב	(32.0)	165.8	8.7	142.5	(17.4)	-	159.9
זימות נדל"ן בישראל	(3,416.9)	179.9	484.8	(2,752.2)	(1.6)	(2,778.9)	28.3
זימות נדל"ן בחו"ל	(242.0)	140.3	107.5	5.8	-	(242.0)	247.8
אנרגיה	(1,770.7)	54.1	148.8	(1,567.8)	(202.9)	(1,195.7)	(169.2)
זכיונות	-	119.0	0.5	119.5	-	-	119.5
אחרים	(1.0)	11.8	-	10.8	(1.0)	-	11.8
שיכון ובינוי מטה	(5,250.1)	344.4	-	(4,905.7)	(73.8)	-	(4,831.9)
סך הכל	(11,365.3)	2,310.6	1,006.6	(8,048.1)	(374.3)	(4,719.6)	(2,954.2)
אג"ח זמן ארוך	(3,917.8)						
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	(4,863.8)						
חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר	(2,276.5)						
חלויות שוטפות אג"ח	(307.2)						
סך הכל	(11,365.3)						

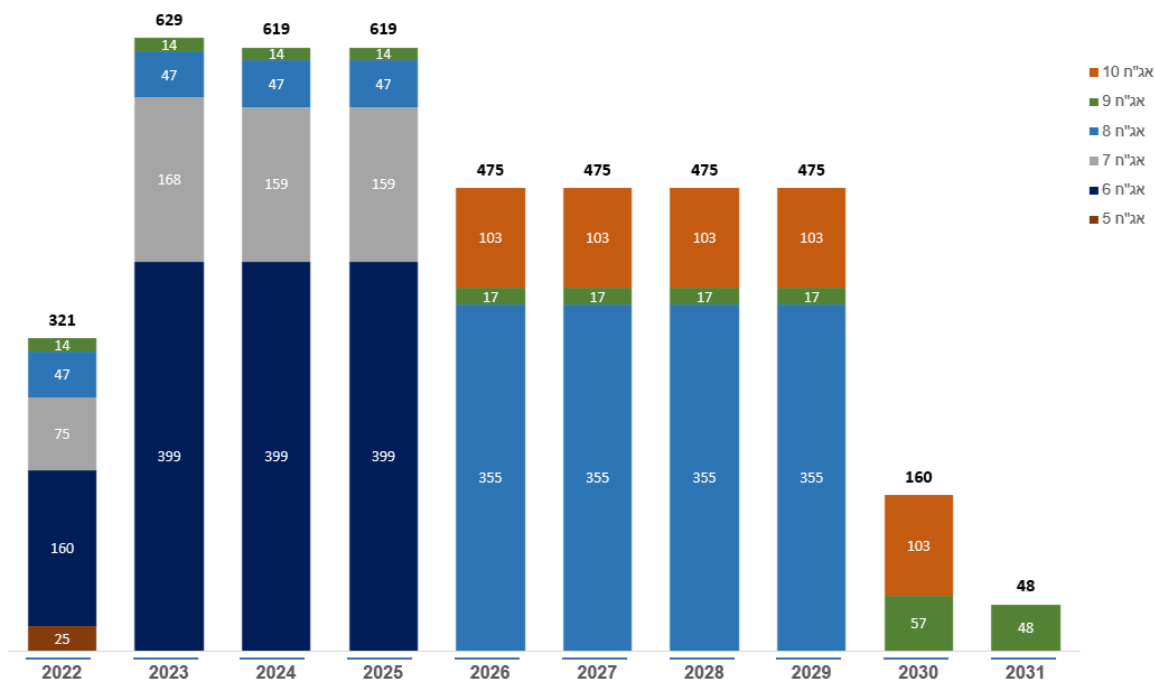
(1) כולל אגרות חוב בסך של כ- 4,295 מליוני ש"ח ללא הפחתת עלויות נדחות.

(2) במגזרים בהם המחזור התפעולי עולה על שנה (ראו באור 5.2. ד. לוחות הכספיים), התחייבויות שניטלו ספציפית למימון פעילויות במגזרים אלו המיועדות והצפויות להתמש במהלך המחזור התפעולי, מסווגות כהתחייבויות שוטפות. יתר ההתחייבויות (לרבות התחייבויות מטה החברה) מיוחסות לפעילות בהן המחזור התפעולי הינו שנה.

(3) כולל פקדונות מוגבלים בסך של כ- 892 מליוני ש"ח.

(4) אשראי נטו שאינו פרויקטאלי- ללא חוב המשועבד בנכסים ספציפיים וללא התחייבויות בגין חכירה.

פריסת תשלומים בגין אגרות חוב שהנפיקה החברה 2022-2031 (מליוני ש"ח)



6. צבר הזמנות ומכירת דירות

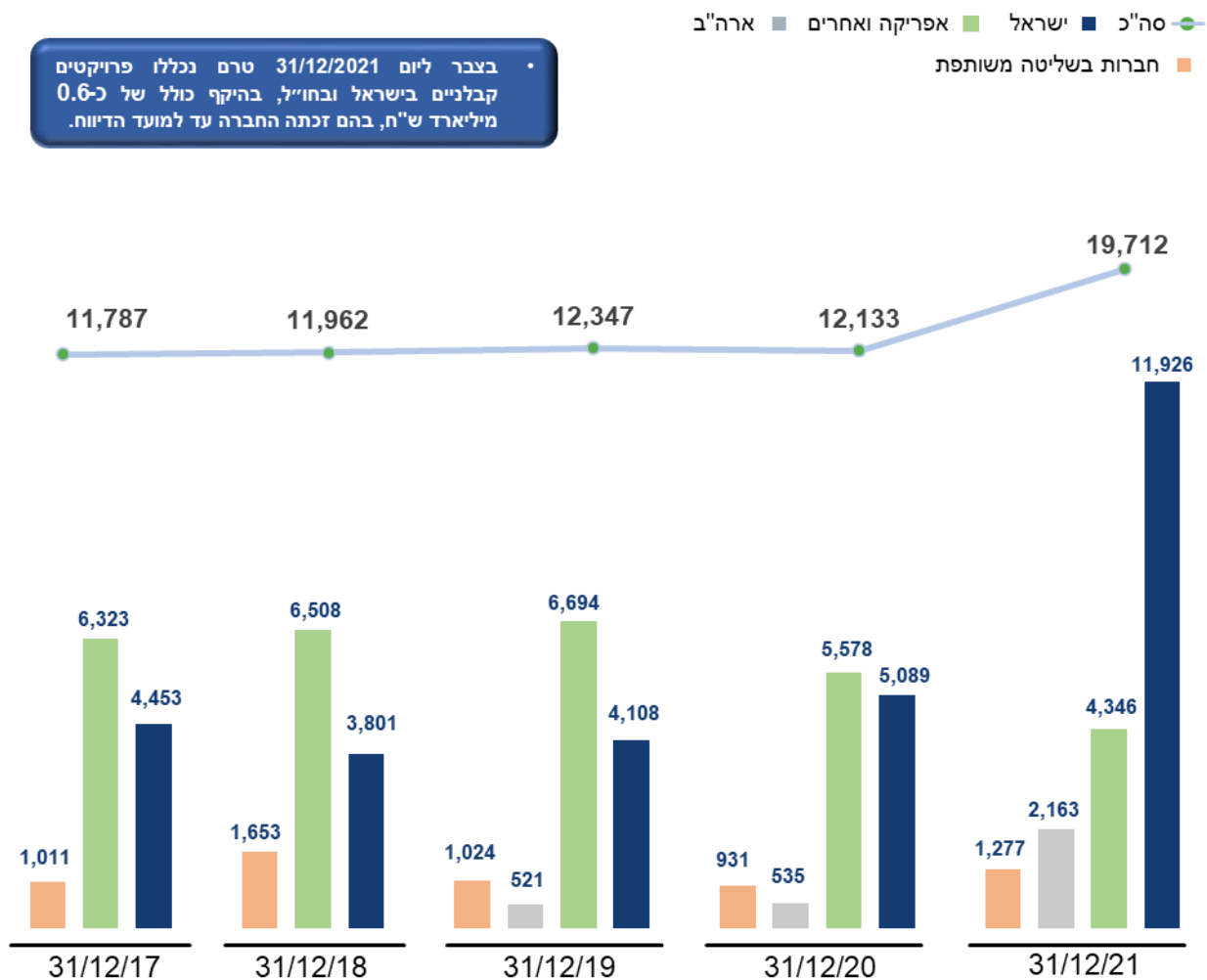
6.1 צבר הזמנות

צבר ההזמנות של החברה בתחום קבלנות תשתית ובניה ליום 31.12.2021 הסתכם בסך של כ- 19.7 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 6.5 מיליארד ש"ח (כ- 2.1 מיליארד דולר) בגין הפעילות בחו"ל.

צבר ההזמנות של החברה בתחום קבלנות תשתית ובניה ליום 31.12.2020 הסתכם בסך של כ- 12.1 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 6.2 מיליארד ש"ח (כ- 1.9 מיליארד דולר) בגין הפעילות בחו"ל.

לאחר מועד הדיווח, זכתה החברה בפרויקט גשרים בפנסילבניה שבארצות הברית בסך של כ- 1.1 מיליארד דולר (חלק החברה). לפרטים ראו באור 24.ג.31 לדוחות הכספיים.

התפתחות צבר קבלנות 2017-2021 לרבות חברות בשליטה משותפת¹ (מליוני ש"ח)



1. צבר ההזמנות כולל הכנסות צפויות אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים. הנתונים בדבר צבר הזמנות מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכת ותכניות החברה ואין כל ודאות בהתממשות. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו. הצבר לא כולל צבר תקבולים הצפויים להתקבל מפרויקטי אנרגיה או מפרויקטי זכיית.

6.2 מכירת דירות

הקבוצה התקשרה בעסקאות למכירת דירות בישראל ובחו"ל כמפורט להלן (חלק החברות המאוחדות - ללא חלקם של שותפים בפרויקטים משותפים).

להלן פרוט העסקאות של החברות המאוחדות (ללא מע"מ) שנחתמו בתקופות האחרונות:

עסקאות שנחתמו בישראל במליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2020	2021	עסקאות בישראל	
240.3	529.7	591.2	1,813.8	היקף עסקאות – במליוני ש"ח (ללא מע"מ)	
142	241	356	790	מס' חוזים למכירת יחידות דיור שנחתמו	
1.69	2.20	1.66	2.30	מחיר ממוצע לדירה – במליוני ש"ח (ללא מע"מ) (1)	

עסקאות שנחתמו בחו"ל במליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2020	2021	עסקאות בחו"ל	
120.1	235.7	331.8	682.0	היקף עסקאות – במליוני ש"ח	
200	344	531	912	מס' חוזים למכירת יחידות דיור שנחתמו	
0.6	0.69	0.62	0.75	מחיר ממוצע לדירה – במליוני ש"ח (1)	

יצוין כי ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בחו"ל מתרחשת בעת מסירתן ללקוח ולא בעת מכירתן. ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בישראל מתרחשת לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הבניה (במקום דחיית ההכרה בהכנסה עד מועד האיכלוס בהתאם למדיניות הקודמת). להלן פרוט המכירות (ללא מע"מ) של דירות שאוכלסו בתקופות האחרונות:

דירות שאוכלסו בחו"ל במליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2020	2021	עסקאות בחו"ל	
37.4	37.8	258.7	166.7	הכנסות ממכירות במליוני ש"ח	
105	52	492	227	מס' יחידות דיור שנמסרו	
0.36	0.73	0.53	0.73	מחיר ממוצע לדירה – במליוני ש"ח (1)	

(1) השינוי במחיר הממוצע מקורו בתמהיל שונה של הדירות שנמכרו.

לפרטים נוספים ראו גם סעיפים 7 ו-8 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

חלק ד' - חשיפה לסיכוני שוק, דרכי ניהולם ומבחני רגישות

לפרטים בדבר גורמי סיכון אחרים שאינם סיכוני שוק ראו סעיף 26 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

7. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי לניהול סיכונים בחברה הינו עמית בירמן, משנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי, נושא משרה בכירה בתאגיד. החברה מנהלת בקרה בנושא החשיפה לסיכוני שוק.

חלק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אג"ח

8. פרטים בדבר תעודות התחייבות (אג"ח) ליום 31 בדצמבר 2021

אג"ח – סדרה 6	אג"ח – סדרה 5	מועד הנפקה
9.9.2013 הורחבה ביום 6 באפריל 2020	1.1.2012	
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ דרך מנחם בגין 46 ת"א	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ הירקון 113 ת"א	נאמן
190,848	235,000	ע.ג. במועד ההנפקה באלפי ש"ח
1,325,931	23,952	יתרת ע.ג. במחזור נכון ליום 31.12.2021
צמוד למדד המחירים לצרכן בגין יולי 2013 1,357,656	צמוד למדד המחירים לצרכן בגין נובמבר 2011 25,329	יתרת הערך הנקוב שבמחזור באלפי ש"ח מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה (לפי חודשים)
4.34% צמודה	5.5% צמודה	ריבית
14,894	4	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2021
1.1448	1.0898	באלפי ש"ח
1,517,926	26,105	שווי שוק של 1 ש"ח ע.ג. ליום 31.12.2021
-0.9%	-0.61%	שווי הוגן ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח
10 תשלומים לא שוויים באופן שכל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2016 עד 2019 כולל יהיה בשיעור של 4% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד מ-3 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 כולל יהיה בשיעור של 8% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, וכל אחד מ-3 התשלומים אחרונים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025 כולל יהיה בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	6 תשלומים שנתיים שווים בכל אחת מהשנים 2017-2022 ב- 30 ליוני של כל שנה. מועד פרעון סופי (קרן וריבית) ביוני 2022.	ריבית שווי הוגן 31.12.2021
הריבית תשולם ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2024 (כולל) וביום 1 באפריל 2025. מועד הפרעון סופי (קרן וריבית) 1 באפריל 2025.	21 תשלומים חצי שנתיים החל מיוני 2012 ב- 30 בדצמבר וב- 30 ליוני של כל שנה.	פרעון ריבית
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 6 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 9.2 לטקסט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 6 ו- 7) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 2.9.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-135909)		פדיון מוקדם
אמות מידה פיננסיות מדידות ליום 31.12.2021		
היחס הינו 42%	היחס הינו 42%	התחייבויות פיננסיות נטו ביחס לסך הדוח על המצב הכספי מתחת ל- 70%
היחס הינו 0%	היחס הינו 0%	דיבידנד עד 60% מהרווחים הראויים לחלוקה
ההון הינו 3,348 מליוני ש"ח	ל.ר.	ההון של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח
ל.ר.	ל.ר.	ההון של החברה לא יפחת מ- 1,150 מליון ש"ח
ל.ר.	ל.ר.	יחס הון עצמי (סולו) למאזן לא יפחת מ- 15%
באור 3.27 לדוחות הכספיים	באור 3.27 לדוחות הכספיים	פרטים נוספים בדוחות הכספיים
A2 באופק יציב	A2 באופק יציב	דירוג מידרוג ב- 08.03.2022
ILA	ILA	דרוג מעלות ב- 08.03.2022
מהותית	לא מהותית	מהותית הסדרה

אג"ח – סדרה 8		אג"ח – סדרה 7		
24.6.2015 הורחבה ביום 21 בינואר 2017 וביום 5 ביוני 2018 רזניק פנ נבו נאמניות בע"מ יד חרוצים 14 ת"א		9.9.2013 הורחבה ביום 12 ביולי 2020 משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ דרך מנחם בגין 46 ת"א		מועד הנפקה
357,962		209,148		נאמן
1,564,350		561,250		ע.ג. במועד ההנפקה באלפי ש"ח
צמוד למדד המחירים לצרכן בגין מאי 2015 1,609,789		לא צמוד		יתרת ע.ג. במחזור נכון ליום 31.12.2021
3.9% צמודה		561,250		באלפי ש"ח
		6.23% לא צמוד		יתרת הערך הנקוב שבמחזור באלפי ש"ח
10,464		8,839		מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה (לפי חודשים)
1.2629		1.1092		ריבית
1,975,774		622,539		סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2021
-0.19%		1.37%		באלפי ש"ח
14 תשלומים לא שווים באופן שכל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2016 עד 2019 (כולל) יהיה בשיעור של 7% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, (סדרה 8), כל אחד מ-6 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל) יהיה בשיעור של 2% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה 8), וכל אחד מ-4 התשלומים האחרונים אשר ישולמו ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל) יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.		12 תשלומים לא שווים באופן שכל אחד מ-6 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2014 עד 2019 (כולל) יהיה בשיעור של 4% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד מ-3 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל) יהיה בשיעור של 8% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, תשלום אחד אשר ישולם ביום 1 באפריל, 2023 יהיה בשיעור של 18% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וכל אחד מ-2 התשלומים האחרונים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025 (כולל) יהיה בשיעור של 17% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.		שווי שוק של 1 ש"ח ע.ג. ליום 31.12.2021
הריבית תשולם ביום 1 בנובמבר 2015, וכן ביום 1 במאי וביום 1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2028 (כולל) ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 במאי 2029		הריבית תשולם ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2024 (כולל) וביום 1 באפריל 2025. מועד הפרעון סופי (קרן וריבית) 1 באפריל 2025.		שווי הוגן ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 8 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 8) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 22.6.2015 (מס' אסמכתא: 01-053178-2015)		החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 7 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 6 ו-7) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 2.9.2013 (מס' אסמכתא: 01-135909-2013)		ריבית שווי הוגן 31.12.2021
				פרעון קרן
				פרעון ריבית
				פדיון מוקדם
				אמות מידה פיננסיות מדידות ליום 31.12.2021
היחס הינו 42%		היחס הינו 42%		התחייבויות פיננסיות נטו ביחס לסך הדוח על המצב הכספי מתחת ל- 70%
היחס הינו 0%		היחס הינו 0%		דיבינדנד עד 60% מהרווחים הראויים לחלוקה
ההון למעט זכויות שאינן מקנות שליטה הינו 2,904 מליוני ש"ח		ההון הינו 3,348 מליוני ש"ח		ההון של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח
ל.ר.		ל.ר.		ההון של החברה לא יפחת מ- 1,150 מליון ש"ח
ל.ר.		ל.ר.		יחס הון עצמי (סולו) למאזן לא יפחת מ- 15%
באור 3.27 לדוחות הכספיים		באור 3.27 לדוחות הכספיים		פרטים נוספים בדוחות הכספיים
A2 באופק יציב		A2 באופק יציב		דירוג מידרוג ב- 08.03.2022
ILA		ILA		דרוג מעלות ב- 08.03.2022
מהותית		מהותית		מהותית הסדרה

מועד הנפקה		אג"ח – סדרה 9	אג"ח – סדרה 10
31.12.2021		12.7.2020	28.4.2021
נאמן		רזניק פז נבו נאמניות בע"מ	רזניק פז נבו נאמניות בע"מ
ע.ג. במועד ההנפקה באלפי ש"ח		יד חרוצים 14 ת"א	יד חרוצים 14 ת"א
יתרת ע.ג. במחזור נכון ליום 31.12.2021		221,587	514,026
באלפי ש"ח		221,587	514,026
יתרת הערך הנקוב שבמחזור באלפי ש"ח		צמוד למדד המחירים לצרכן בגין	לא צמוד
מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה (לפי חודשים)		מאי 2020 227,136	514,026
ריבית		3.25% צמודה	2.8% לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2021		1,886	2,439
באלפי ש"ח		1.2582	1.0273
שווי שוק של 1 ש"ח ע.ג. ליום 31.12.2021		278,812	528,059
שווי הוגן ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח		-0.03%	2.42%
ריבית שווי הוגן 31.12.2021		פרעון קרן	
10 תשלומים לא שווים באופן שכל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) יהיה בשיעור של 6% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, (סדרה 9), כל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל) יהיה בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה 9), תשלום אחד אשר ישולמו ביום 31 במרץ 2031 יהיה בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב והתשלום האחרון אשר ישולמו ביום 31 במרץ 2031 יהיה בשיעור של 21% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.		פרעון ריבית	
הריבית תשולם ביום 30 בספטמבר 2020, וכן ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2030 (כולל). מועד הפרעון סופי (קרן וריבית) 31 במרץ 2031.		פדיון מוקדם	
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 9 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 9) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו למדף שפורסם על ידי החברה ביום 12.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-066877)		אמות מידה פיננסיות מדידות ליום 31.12.2021	
התחייבויות פיננסיות נטו ביחס לסך הדוח על המצב הכספי מתחת ל- 70%		היחס הינו 44%	היחס הינו 44%
דיבידנד עד 60% מהרווחים הראויים לחלוקה		ל.ר.	ל.ר.
ההון של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח		ל.ר.	ל.ר.
ההון של החברה לא יפחת מ- 1,150 מליון ש"ח		ההון למעט זכויות שאינן מקנות שליטה הינו 2,904 מליון ש"ח	ההון למעט זכויות שאינן מקנות שליטה הינו 2,904 מליון ש"ח
יחס הון עצמי (סולו) למאזן לא יפחת מ- 15%		היחס הינו 33%	היחס הינו 33%
פרטים נוספים בדוחות הכספיים		באור 3.27 לדוחות הכספיים	באור 3.27 לדוחות הכספיים
דירוג מידרוג ב- 08.03.2022		A2 באופק יציב	A2 באופק יציב
דרוג מעלות ב- 08.03.2022		ILA	ILA
מהותית הסדרה		לא מהותית	מהותית

חלק ו' – גילוי בדבר הערכת שווי מהותית

9. הערכת שווי פעילות אלקון מרכז מחזור (2003) בע"מ

בהמשך לסעיף 2.6 לעיל ולאמור בבאור 19(1) ו-2(2) לדוחות הכספיים, להלן יפורטו נתונים אודות הערכת שווי מהותית אשר שימשה לקביעת ערכם של נתונים בדוח זה, ערוכים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

נתונים אודות הערכת שווי מהותית	
הנכס נשוא הערכה	רכוש קבוע של חברת אלקון מרכז מחזור (2003) בע"מ
מועד הערכת השווי	31 בדצמבר 2021
שווי על פי הערכת השווי	18.3 מיליוני ש"ח
פרטי מעריך השווי	שם החברה: שווי הוגן בע"מ
שם המומחה: אורי סנופקובסקי פרטי השכלת המומחה: תואר ראשון ושני במנהל עסקים.	
פרטי ניסיון המומחה: שותף וראש תחום הערכות שווי תאגידיות, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים בשווי הוגן בע"מ ומנהל צוות מנסה של אנליסטים, כלכלנים ורואי חשבון בעלי ידע חשבונאי, כלכלי ומימוני נרחב. בעל ניסיון עשיר של כעשור במתן ייעוץ כלכלי והערכת שווי של תאגידים, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים, לצרכי עסקאות, צרכים חשבונאיים, הליכי שומה ודרישות רגולטוריות.	
מודל הערכת שווי נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים על פיו פעל מעריך השווי	DCF
ההנחות בבסיס הערכת השווי	שיעור היותן או WACC אחרי מס: 11.25% שיעור הצמיחה: 1.9%

חלק ז' – ממשל תאגידי

10. מעורבות חברתית ותרומה לקהילה

לקבוצת שיכון ובינוי יש מדיניות תמיכה בקהילה שמגדירה שלושה קהלי יעד עיקריים לפעילות חברתית והתנדבותית: ילדים ונוער, קשישים וזקנים. בשנת 2021 השקיעה הקבוצה בתרומות סך של כ-1,767 אלפי ש"ח שכללו גם תרומות לבתי חולים ומד"א. מעבר להשקעה הכספית נתרמו שעות ייעוץ והדרכה.

11. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

הדירקטוריון החליט כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יהיה שלושה דירקטורים.

לדעת הדירקטוריון, בהתחשב בהיותה של החברה מחזיקה בחברות הפועלות ברובן באותו ענף, מספר זה של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו, ובמיוחד בהתייחס לבדיקת המצב הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם. להלן רשימת הדירקטורים בעלי המיומנות החשבונאית והפיננסית ליום 31 בדצמבר 2021: אורלי זילברמן, לילי איילון, רועי דוד, דורון ארבל ואבינדב גרינשפון.

לפרטים אודות הדירקטורים האמורים ראו תקנה 26 בדוח "פרטים נוספים על התאגיד".

12. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנון את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרתה בסעיף 219 (ה) לחוק החברות, תשנ"ט - 1999.

13. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפירוט בדבר השימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים בעת עריכת הדוחות הכספיים, ראו באור 2.ה לדוחות הכספיים.

14. גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר

להלן פרוט בדבר שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת וכן שירותים אחרים לפי החלוקה כלהלן:

גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר באלפי ש"ח					
2020		2021			
שכר אחר	שכר בקורת	שכר אחר	שכר בקורת	רואה חשבון	חברה
232	453	254	587	סומך חייקין	שיכון ובינוי בע"מ
2,065	6,135	1,558	6,812	סומך חייקין / זיו האפט/רואי חשבון מקומיים בחו"ל	חברות הקבוצה

15. גילוי בדבר מבקר פנימי

15.1. שם המבקר: גלי גנה

15.2. תחילת כהונה: 1/12/2019.

15.3. כישורים: רואה חשבון, BA חשבונאות ומנהל עסקים המכללה למנהל, MA מנהל ציבורי וביקורת פנימית אוניברסיטת בר אילן. הסמכות: מבקר פנימי מוסמך, CIA מבקר מערכות מידע מוסמך CISA, הסמכות בתחום ניהול סיכונים CRISC CRMA. ובתחום הגנת הפרטיות.

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות 8 לחוק הביקורת הפנימית. למיטב ידיעת החברה, המבקר לרבות משרד ר"ח בו הוא שותף אינם מחזיקים בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

למבקר הפנים ולמשרד ר"ח בו הוא שותף אין קשרים עסקיים מהותיים או אחרים עם החברה או גוף קשור אליה למעט לצורך מתן שירותי ביקורת הפנים.

המבקר הפנימי הינו עובד במיקור חוץ והינו שותף במשרד רואי חשבון רחנבלום הולצמן, וממלא תפקיד של מבקר פנים גם בחברות נוספות בקבוצה ושל חברות נוספות שאינן קשורות לחברה. המבקר הפנימי לא ממלא תפקיד אחר בחברה בנוסף על הביקורת הפנימית.

15.4. המבקר מונה ע"י הדירקטוריון בהמשך להמלצת ועדת הביקורת. המינוי אושר על רקע השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב בביקורת פנימית, לרבות כמבקר פנים ראשי.

- 15.5. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.
- 15.6. לחברה תוכנית ביקורת רב-שנתית לתקופה של 5 שנים, במטרה להקיף את עיקר פעילות החברה וחברות הבנות, והתכנית השנתית נגזרת ממנה. קביעת תכנית העבודה מתבססת על הערכת הסיכונים בפעילות החברה ובחברות הבנות, סקר מעודכן בוצע בשנת 2020. כמו כן, התכנית התחשבה בקיומן של בקורות הולמות וממצאי ביקורת בשנים קודמות, תוך התייעצות עם מנכ"ל החברות בקבוצה. תכנית הביקורת מועברת לעיון המנכ"ל והיו"ר ומובאת לאישור ועדת הביקורת. סטייה מהותית מתכנית העבודה מובאת לאישור ועדת הביקורת. כמו כן, תכנית העבודה כוללת הקצאת משאבים לביקורות אד-הוק.
- 15.7. תכנית הביקורת מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה בארץ ובחו"ל.
- 15.8. בשנת 2021, היקף שעות הביקורת שהושקעו ע"י צוות הביקורת, הסתכם לכ- 7,400 שעות.
- 15.9. תכנית הביקורת אינה כוללת ביקורת ב- 2 חברות כלולות, שהביקורת בהן נעשית ע"י מבקרי פנים חיצוניים שמונו על ידן במעורבות המבקר הפנימי. היקף שעות הביקורת בחברות אלו היה כ- 600 שעות בשנת 2021.
- 15.10. הביקורת נערכה עפ"י תקנים מקצועיים מקובלים בארץ ובעולם וכן בהתאם להוראות דין הרלבנטיות לכל חברה בקבוצה, לפי העניין. הדירקטוריון, באמצעות ועדת הביקורת שלו, מפקח על עבודת הביקורת הפנימית.
- 15.11. למבקר הפנימי ניתנת קיימת גישה חופשית בחברה ובחברות הבנות בארץ ובחו"ל (אותן הם מבקרים) לכל מקור מידע, לרבות למסמכים, למאגר רגיל או ממוחשב ולנתונים כספיים.
- 15.12. דוחות המבקר הפנימי מוגשים בכתב, לאחר שמתקיימים דיונים עם המבוקרים על טיטות דוחות הביקורת. דוחות הביקורת מופצים למנכ"ל, ליו"ר הדירקטוריון, ליו"ר ועדת הביקורת ולחברי ועדת הביקורת לאחר מכן נידונים בוועדת הביקורת.
- 15.13. ישיבות ועדת הביקורת של החברה בהם התקיים דיון בממצאי המבקר היו במועדים הבאים: 22.03.21, 11.07.21, 11.11.21.
- 15.14. בנוסף, התקיימו 6 דיונים בוועדות ביקורת של חברות הבנות/מוחזקות בתאגיד בנושאים המבוקרים.
- 15.15. להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון היקף עבודת הביקורת, אופי העבודה ורציפות פעילות תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים ומאפשרים להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.
- 15.16. המבקר הפנימי מועסק במיקור חוץ התגמול החודשי לפני מע"מ עמד על סך של כ- 92 אלפי ש"ח.

דורון ארכלי
דירקטור

תמיר כהן
יו"ר הדירקטוריון
ומנהל כללי

22 במרץ, 2022



שיכון ובינוי בע"מ
פרק ג' -
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואה החשבון המבקר – דוחות כספיים שנתיים
3	דוח רואה החשבון המבקר – בקרה פנימית על דיווח כספי
4	מכתב הסכמה להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בקשר לתשקיף
	דוחות כספיים מאוחדים
5	דוחות על המצב הכספי המאוחדים
6	דוחות רווח והפסד מאוחדים
7	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
8-9	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
10-11	דוחות על תזרימי המזומנים המאוחדים
12-134	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של שיכון ובינוי בערבון מוגבל

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של שיכון ובינוי בערבון מוגבל (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 19.36% וכ- 19.65% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 18.71%, כ- 16.37% וכ- 22.3% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 410,002 אלפי ש"ח וכ- 72,304 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו כ- 4,809 אלפי ש"ח, כ- 3,650 אלפי ש"ח וכ- (191,546) 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 וחווה 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו דוחות 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), התשי"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 ג לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר חשדות בקשר לפעולות בלתי חוקיות בחברה הבת SBI AG, חקירת המשטרה, הודעות הפרקליטות לחברה וחברות בנות כי היא שוקלת להעמידן לדין בכפוף לשימוע, הליכי הביקורת של הבנק העולמי, והליכים מול התביעה הכללית בשווייץ בנושא זה ולאמור בביאור 31 בדבר תביעות ובקשות לאישור כיצוגיות אשר הוגשו נגד החברה.

בנוסף, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל, באשר לתביעה על סך השווה לכ- 186.2 מיליון דולר שהוגשה על ידי חברה מקומית בחוף השנהב נגד החברה וחברות מוחזקות שלה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספיים", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 22 במרס 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומך חייקין
רואי חשבון

22 במרס 2022

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

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של שיכון ובינוי בערבון מוגבל
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 שיכון ובינוי וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה 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. לא ביקרנו את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן והכנסותיהן הכלולים באיחוד מהווים 19.36% ו-18.71%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות בוקרה על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לאפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר; (3) בקורות על תהליך מלאי בניינים למכירה במסגרת תחום יזמות נדל"ן בארץ ובחו"ל; (4) בקורות על תהליך עבודות קבלניות בביצוע במסגרת תחום תשתית ובניה בארץ ובחו"ל (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 ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו 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 ודוחות רואי החשבון המבקרים האחרים מספקים 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 שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, 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 22 במרס 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים וכן הפניית תשומת לב בדבר חשדות לפעולות בלתי חוקיות בחברה בת ותביעה שהוגשה כנגד החברה בחוף השנהב, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

סומך חייקין
רואי חשבון

22 במרס 2021



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

22 במרס 2022

לכבוד
הדירקטוריון של
שיכון ובינוי בע"מ
הירדן 1א'
קרית שדה התעופה

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של שיכון ובינוי בע"מ מחודש אפריל 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אפריל 2021:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 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 22 במרס 2022 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרס 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

סומך חייקין
רואי חשבון

דוחות על המצב הכספי מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
התחייבויות		
2,349,675	2,583,679	21
1,517,390	1,435,420	22
177,408	183,034	23
(*) 432,332	620,042	24
69,012	56,374	ח29
(*) 187,221	179,798	30
974,127	1,053,096	25
192,154	562,426	8
299	75	
5,899,618	6,673,944	
התחייבויות שוטפות		
3,670,487	4,863,759	26
3,641,815	3,917,777	27
50,095	44,210	28
106,545	129,502	ח29
(*) 13,391	81,286	24
(*) 129,163	121,353	30
80,109	70,891	18
7,691,605	9,228,778	
13,591,223	15,902,722	
הון		
2,855,067	2,904,236	37
442,365	443,863	
3,297,432	3,348,099	
16,888,655	19,250,821	

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
נכסים		
2,355,635	2,310,612	4
598,902	827,884	5
66,159	70,115	6
20,090	17,205	18
2,406,743	2,452,552	7
1,172,778	1,579,693	8
405,271	551,530	9
18,746	42,940	10
104,193	107,977	ח29
167,500	182,152	11
7,316,017	8,142,660	
70,261	99,561	12
1,525,703	1,669,957	13
1,768,787	1,762,221	14,16
1,818,026	2,192,797	15
187,287	210,244	17
679,022	1,181,619	18
1,200,682	1,167,403	18
201,984	177,690	ח29
1,380,057	1,876,734	19
740,829	769,935	20
9,572,638	11,108,161	
16,888,655	19,250,821	

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים
הלוואות והשקעות לזמן קצר
הלוואות לזמן קצר לחברות מוחזקות
לקוחות - הכנסות לקבל
מלאי בניינים למכירה
חייבים ואחרים
השקעות אחרות לרבות נגזרים
נכסי מס שוטפים
מלאי

סך הכל נכסים שוטפים

מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון
מלאי קרקעות
נדל"ן להשקעה, נטו
חייבים, הלוואות ופקדונות
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני
הלוואות לחברות מוחזקות
נכסי מס נדחים
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
סך הכל נכסים בלתי שוטפים

סך הכל נכסים

(*) סווג מחדש - ראו באור 2.ח
הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

22 במרץ, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

תמיר כהן
יו"ד הדירקטוריון ומנהל כללי

עמית בירמן
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי

דורון ארבל
דירקטור

דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
6,490,567	6,583,001	6,146,192	א32
(5,599,292)	(5,582,537)	(5,151,178)	ב32
891,275	1,000,464	995,014	
(440)	200	-	
(43,887)	(32,496)	(45,657)	ג32
(471,230)	(*) (368,418)	(367,379)	ד32
(262,397)	(139,450)	102,499	
757,891	(*) 152,097	85,366	ו32
(*) (35,550)	(*) (70,764)	(64,156)	ז32
835,662	541,633	705,687	
(*) (15,000)	(*) (42,200)	(82,000)	ח32
820,662	499,433	623,687	
353,963	210,241	294,494	ט32
(517,507)	(408,003)	(639,395)	י32
(163,544)	(197,762)	(344,901)	
657,118	301,671	278,786	
(313,177)	(121,037)	(173,786)	א29
343,941	180,634	105,000	
314,029	139,771	72,026	
29,912	40,863	32,974	
343,941	180,634	105,000	
0.78	0.33	0.17	ב37
0.77	0.32	0.17	ג37

הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
עלות העבודות שבוצעו והמכירות

רווח גולמי

רווח (הפסד) ממימוש נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני (נטו ממס)
הכנסות תפעוליות אחרות
הוצאות תפעוליות אחרות

רווח תפעולי לפני ירידת ערך אלקון

ירידת ערך אלקון

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון
עלויות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לשנה
מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי למניה – בש"ח
רווח מדולל למניה – בש"ח

(*) סווג מחדש - ראו באור 2.2

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
343,941	180,634	105,000
(246,395)	(198,723)	(193,638)
5,240	-	-
28,907	7,429	10,748
(11,362)	(24,944)	143,423
(773)	2,581	680
(224,383)	(213,657)	(38,787)
119,558	(33,023)	66,213
88,156	(71,331)	37,867
31,402	38,308	28,346
119,558	(33,023)	66,213

רווח לשנה
מרכיבים אחרים של רווח (הפסד) כולל אחר
פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת
הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור פעילות חוץ

שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו מס

החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים

פרטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד

מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

סך הפסד רווח כולל אחר
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון מניות (1)	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח											
539,839	425,267	63,393	(42,579)	63,220	(504,853)	58,359	2,271,902	(19,481)	2,855,067	442,365	3,297,432
-	-	-	-	-	-	-	72,026	-	72,026	32,974	105,000
-	-	-	143,423	9,627	(187,835)	-	626	-	(34,159)	(4,628)	(38,787)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,859)	(26,859)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11
-	-	-	-	-	-	11,302	-	-	11,302	-	11,302
3,934	23,711	-	-	-	-	(27,645)	-	-	-	-	-
543,773	448,978	63,393	100,844	72,847	(692,688)	42,016	2,344,554	(19,481)	2,904,236	443,863	3,348,099

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה (ראו באור ג.28)

מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(1) ראו באור 37.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

הון מניות (1)	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הון כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל הון
אלפי ש"ח											
516,025	122,035	63,393	(17,635)	55,860	(308,793)	59,110	2,129,589	(19,481)	2,600,103	309,388	2,909,491
-	-	-	-	-	-	-	139,771	-	139,771	40,863	180,634
-	-	-	(24,944)	7,360	(196,060)	-	2,542	-	(211,102)	(2,555)	(213,657)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150,854)	(150,854)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	245,523	245,523
-	-	-	-	-	-	29,419	-	-	29,419	-	29,419
3,950	26,220	-	-	-	-	(30,170)	-	-	-	-	-
19,864	277,012	-	-	-	-	-	-	-	296,876	-	296,876
539,839	425,267	63,393	(42,579)	63,220	(504,853)	58,359	2,271,902	(19,481)	2,855,067	442,365	3,297,432
אלפי ש"ח											

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה (ראו באור ג.28)
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה
הנפקת זכויות למניות החברה (ראו באור ה.37)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הון מניות (1)	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הון כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך-הכל הון
אלפי ש"ח											
515,985	121,709	63,393	(6,257)	31,034	(70,177)	11,119	1,896,912	(31,953)	2,531,765	328,182	2,859,947
-	-	-	-	-	-	-	(19,294)	-	(19,294)	-	(19,294)
515,985	121,709	63,393	(6,257)	31,034	(70,177)	11,119	1,877,618	(31,953)	2,512,471	328,182	2,840,653
-	-	-	-	-	-	-	314,029	-	314,029	29,912	343,941
-	-	-	(11,378)	24,826	(238,616)	-	(705)	-	(225,873)	1,490	(224,383)
-	-	-	-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,196)	(50,196)
-	-	-	-	-	-	59,476	-	-	59,476	-	59,476
40	326	-	-	-	-	(11,485)	(1,353)	12,472	-	-	-
516,025	122,035	63,393	(17,635)	55,860	(308,793)	59,110	2,129,589	(19,481)	2,600,103	309,388	2,909,491
אלפי ש"ח											

יתרה ליום 1 בינואר 2019

אימוץ לראשונה של IFRS 16
יתרה ליום 1 בינואר 2019 לאחר אימוץ לראשונה
רווח לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
דיבידנד (ראו ביאור ה.37)
דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה (ראו באור ג.28)
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(1) ראו באור 37.
הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באורים לדוחות הכספיים
דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
343,941	180,634	105,000
232,320	226,024	213,272
25,663	53,466	61,561
(*) (3,792)	(*) 2,656	1,159
(*) 15,000	(*) 42,200	82,000
(3,524)	(13,046)	(10,545)
440	(200)	-
(44,670)	(16,833)	(10,394)
(109,440)	(95,245)	-
(480,371)	-	(16,195)
262,397	139,450	(102,499)
313,177	121,037	173,786
157,920	197,762	344,901
59,476	27,712	11,302
(43,909)	-	-
724,628	865,617	853,348
119,112	170,915	(100,326)
5,685	44,333	(144,643)
232,422	314,707	185,435
(27,622)	4,326	(19,406)
(420,137)	(154,073)	(521,359)
(198,368)	32,812	(82,943)
(69,970)	(77,587)	(87,178)
2,088	11,382	1,452
(113,312)	(3,283)	(25,226)
(152,365)	(251,421)	97,262
70,109	(228,210)	364,181
(552,358)	(136,099)	(332,751)
16,547	1,256	22,910
(241,940)	(256,189)	(136,165)
(53,123)	474,585	407,342

פעילות שוטפת

רווח לשנה

התאמות בגין:

פחת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
פחת של נכסים בלתי מוחשיים
הפסד (רווח) מירידת ערך נכסים
ירידת ערך אלקון
רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
הפסד (רווח) ממימוש נדל"ן להשקעה
רווחי יזום בפריקטי זכיונות ואנרגיה
רווח משערוך השקעה בחברות מוחזקות
רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
הוצאות מסים על ההכנסה
עלויות מימון, נטו
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות
רווח ממימוש השקעה בחברות שיצאו מאיחוד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות ומזמיני עבודה, נטו
שינוי בחייבים ואחרים
שינוי במלאי בניינים למכירה
שינוי במלאי
שינוי במלאי קרקעות
שינוי בקבלני משנה, ספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בהטבות לעובדים
שינוי בהפרשות
שינוי במקדמות ממזמיני עבודה
שינוי במקדמות מלקוחות
תמורה (השקעה) בנגזרים, נטו
מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(*) סווג מחדש - ראו באור n.2

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(161,324)	(228,646)	(352,284)
(420,039)	(328,520)	(402,130)
4,780	36,813	85,022
-	39,787	-
71,181	111,002	(219,994)
-	-	-
(313,696)	(45,660)	(60,670)
227,160	81,825	(14,494)
(147)	493	(6,456)
(90,713)	(16,597)	(61,146)
-	(118)	(142)
141,163	111,850	85,912
17,935	20,725	25,434
12,508	10,653	61,721
(37,075)	(280,675)	(51,242)
(116,470)	(502,813)	(310,783)
948,282	-	46,655
(45,108)	206,093	(235,437)
78,601	-	-
(40,889)	(33,233)	(10,251)
3,033	29,971	5,693
279,182	(787,050)	(1,414,592)
459,518	1,303,370	4,614,055
(759,970)	(881,373)	(3,531,433)
-	506,832	509,108
(305,006)	(271,629)	(302,608)
(12,060)	7,358	5,761
-	296,876	-
579,747	89,339	54,828
(318,088)	(345,122)	(328,133)
(39,704)	(150,512)	(26,859)
(60,000)	-	-
(455,563)	555,139	994,719
(98,404)	(50,998)	(32,492)
(327,908)	191,676	(45,023)
2,491,867	2,163,959	2,355,635
2,163,959	2,355,635	2,310,612

פעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע, נטו
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
שינוי בנכסים בלתי מוחשיים בגין הסדרי זיכיון, נטו
השקעה בחיילים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון, נטו
תמורה (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו
פרעון (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה בקרקעות בחכירה ובזכויות בקרקע
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
פרעון הלוואות לזמן קצר לחברות מוחזקות, נטו
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
השקעה בחברות מוחזקות
תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות
מזומנים נטו מחברות שאוחדו לראשונה
מזומנים, נטו מחברות שהופסק איחודן
השקעה בהלוואות ופקדונות לזמן ארוך
פרעון הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) השקעה

פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון אגרות חוב
תמורה (השקעה) בנגזרים, נטו
הנפקת זכויות למניות החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
שינוי באשראי לזמן קצר, נטו
ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
דיבידנד ששולם לבעלים של החברה
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) מימון

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הישות המדווחת**א.**

שיכון ובינוי בע"מ ("להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה היא רחוב הירדן 1א' איירפורט סיטי. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. למועד פרסום הדוח חברת OS ISRAEL INVESTMENTS COMPANY Ltd (להלן: "OSIIC") מחזיקה בכ- 46.63% מהון המניות בחברה; ואילו זכויות ההצבעה מכוח מניות אלו מוחזקות בידי, מר נתנאל ח. סיידוף שהינו בעל השליטה בחברה מכוח יפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן לו על ידי OSIIC לתקופה של 10 שנים החל מיום 29 בדצמבר 2020. לעניין אחריות בעל השליטה, יראו גם ב- OSIIC כאחראית על פי סעיפים 34-31, 38, 52א(ב) ו-52 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"). כפי שנמסר לחברה - למועד הדוח OSIIC מוחזקת (100%) בידי חברת נאמנות זרה (irrevocable discretionary trust) שהנהנה הסופי בה הינו מר עופר סיידוף, אחיו של מר נתנאל ח. סיידוף. מר עופר סיידוף אינו מכהן כדירקטור ב- OSIIC; לאור כך שהנאמנות הינה irrevocable discretionary trust הנהנה בנאמנות לא מעורב בקבלת ההחלטות ב- OSIIC; ובהתאם למסמכי הנאמנות למועד דוח זה, אין לו (או למי טעמו) זכות להחליף את חברת הנאמנות המחזיקה במניות OSIIC.

יצוין כי ביום 5 באפריל 2020, דיווחה החברה כי קיבלה הודעה כי מר תמיר כהן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה (להלן: "כהן"), ו-The Cohen Family Trust שלמיטב ידיעת החברה הינה נאמנות בשליטת כהן ורעייתו ואשר הנהנים בה הינם ילדיהם (להלן: "נאמנות כהן"), התקשרו במערך הסכמים שחתימתם הושלמה ביום 5 באפריל 2020, במסגרתם הוסכם כי נאמנות כהן תרכוש מ- OSIIC 16,388,904 מניות החברה המהוות נכון למועד הדוח כ-3.81% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא) בתמורה כוללת של כ-55,950,870 דולר ארה"ב. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית במספר תנאים שהעיקריים בהם הינם קבלת כל האישורים הנדרשים לעסקה מצד OSIIC ו/או החברה, ככל שנדרשים, חתימת הצדדים על הסכם בעלי מניות והשלמת הסכם הלוואה (לפיו OSIIC תעמיד הלוואה לנאמנות כהן בגובה מלוא תמורת רכישת המניות הנ"ל). בנוסף, OSIIC העניקה לנאמנות כהן אופציה לרכוש 28,680,585 מניות נוספות של החברה, המהוות נכון למועד הדוח כ- 6.67% מהון החברה ומזכויות הצבעה בה (שלא בדילול מלא), בתמורה כוללת של 97,914,033 דולר ארה"ב. למועד הדוח, תקופת האופציה שהוענקה לנאמנות כהן הסתיימה.

ביום 11 באוגוסט 2021, דיווחה החברה כי OSIIC ומר נתנאל ח. סיידוף (להלן: "**קבוצת סיידוף**") התקשרו עם נאמנות כהן בהסכם בעלי מניות, שבו נקבע, בין היתר, כי נאמנות כהן תצביע באסיפות בעלי מניות של החברה בהתאם להודעת קבוצת סיידוף על אופן הצבעתה וכי הצדדים יצביעו יחדיו באותו אופן כיחידה אחת. עוד כולל ההסכם הסכמות בדבר הזכות הבלעדית של קבוצת סיידוף להמליץ על מועמדים לכהונת דירקטורים בחברה, כאשר המלצה זו תכלול גם את מר תמיר כהן, וכן הסכמה בדבר השימוש בזכויות ההצבעה של הצדדים בעד מינוי הדירקטורים שיומלצו על ידי קבוצת סיידוף. ההסכם כולל גם התחייבות של נאמנות כהן למתן זכות סירוב ראשונה ל- OSIIC וזכות של OSIIC לחייב את נאמנות כהן להצטרף למכירת מניותיה בחברה (Bring Along). הזכות לסיים את ההסכם הינה במספר מקרים וביניהם במקרה בו הצדדים יפסיקו להיות בעלי השליטה בחברה, קבוצת סיידוף תחזיק פחות מ-25% מזכויות ההצבעה בחברה ונאמנות כהן תחזיק פחות מ-2% מזכויות ההצבעה. ככל שתושלם עסקת מכירת המניות לנאמנות כהן ויועברו לידיה המניות, ועל בסיס המידע שנמסר לחברה על ידי מר כהן, איזי ייחשבו מר תמיר כהן ומר נתנאל ח. סיידוף, לפי חוק ניירות ערך, כמחזיקים יחד במניות החברה ולפיכך כבעלי שליטה משותפת בחברה.

יודגש כי כנמסר לחברה למועד הדוח טרם התקיימו כלל התנאים לכניסתו לתוקף של ההסכם הרכישה, ובפרט טרם התבקשו וטרם התקבלו האישורים הנצרכים לחברה, כגון מגופים רגולטוריים, מממנים, מכריזים ואחרים, בקשר עם רכישת המניות וההסכם בעלי המניות.

הקבוצה עוסקת במספר תחומים ביניהם תשתיות ובניה בארץ ובחו"ל, יזמות נדל"ן בארץ ובחו"ל, זכינות ואנרגיה. לפרטים נוספים ראו באור 35 בדבר מגזרי פעילות. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב.**הגדרות**

בדוחות כספיים אלה -

- (1) **החברה** - שיכון ובינוי בע"מ.
- (2) **הקבוצה** - שיכון ובינוי בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
- (3) **חברות מאוחדות/חברות בנות** - חברות, לרבות שותפויות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) **חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (5) **הסדרים משותפים** - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוץ הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) **צד קשור** - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- (7) **בעלי עניין** - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באורים לדוחות הכספיים
באור 1 – כללי (המשך)

ג. בדיקות וחקירות של רשויות

1. בחודש יולי 2017 הגיש עובד לשעבר בחברת SBI International Holdings AG (חברה שוויצרית שהיא חברה נכדה של החברה, להלן: "SBI AG") תביעה בבית הדין לעבודה בישראל נגד החברה, SBI AG, חברת האם שלה (אס בי איי תשתיות בע"מ), חברה אחות שלה (אס בי איי - אי אנד אם בע"מ), ומנהל סניף קניה של SBI AG. בתביעה טען העובד, בין היתר, כי מגיעים לו תשלומים שונים בקשר לסיום עבודתו בסניף של SBI AG בקניה, ובקשר לטענות אלו התנהל בין הצדדים הליך גישור (אשר הופסק על ידי הנתבעות). במסגרת תביעתו העלה העובד, בין היתר, גם טענות ביחס להתנהלות לא תקינה ב-SBI AG, עד כדי טענות לתשלומי שוחד לעובדי ציבור זרים. ביום 12 בספטמבר 2018 ניתן פסק דינו של בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב אשר מורה על מחיקת התביעה לבקשת התובע ללא צו להוצאות.
2. עם קבלת התביעה יזמה והחלה SBI AG בדיקה ביחס לטענות אי-תקינות ההתנהלות, באמצעות גופים חיצוניים ובדלתי תלויים - פירמת עורכי דין שוויצרית אשר שכרה את שירותיו של משרד רואי חשבון-בינלאומי המתמחה בביקורת חקירתית על מנת לסייע לה בבדיקה. לנוכח פרוץ החקירה המשטרית בישראל כמפורט בסעיף 5 להלן, לא הושלמה הבדיקה הפנימית ולכן לא ניתן היה להפיק ממנה ממצאים או תוצאות. בספטמבר 2017 פנתה SBI AG ביוזמתה, באמצעות יועציה המשפטית בשווייץ, לרשויות התביעה הכללית בברן שבשווייץ והודיעה להן אודות הטענות שהעלה העובד לשעבר ואודות הצעדים שבדעת SBI AG לנקוט לבדיקת הטענות, שעיקרם קיום בדיקה בלתי-תלויה כאמור לעיל. מאז עודכנו רשויות התביעה השוויצריות הנ"ל בקשר לחקירה אשר מתבצעת על ידי משטרת ישראל (אשר במסגרתה תושאלו ו/או נחקרו גם עובדים בחברה הנכדה הזרה הנ"ל). לא ידוע ל-SBI AG האם יינקטו צעדים חקירתיים או אחרים על ידי הרשויות השוויצריות ומה התוצאות הצפויות מכך.
3. בחודש פברואר 2018 נודע לחברה כי התקבלה ב-SBI AG פנייה ממחלקת INT בבנק העולמי (המחלקה הבוחנת טענות לגבי חוסר יושרה - Integrity Vice Presidency) לפיה בכוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת (Audit) בקשר עם מספר פרויקטים של SBI AG בקניה. הליך הביקורת הנ"ל החל ובכלל זה איסוף ראיות על ידי הבנק העולמי, בין היתר על דרך של מספר ביקורים בסניף קניה לשם עיון בחומרים ובקשת חומרים נוספים. SBI AG משתפת פעולה עם פעולות החקירה והעבירה חומרים בהתאם לדרישת הבנק העולמי. עוד יצוין כי במהלך השנים 2014 ו-2015 התקבלו פניות ממחלקת INT הנ"ל בבנק העולמי למסירת חומרים ולשיתוף פעולה עם הליך בדיקה, ובחודש ינואר 2016 התקבל מכתב פנייה המודיע על כוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת בקשר עם פרויקטים של SBI AG בגוואטמלה. SBI AG שיתפה פעולה בימנו עם דרישת הבנק העולמי והעבירה אליו חומרים. עד למועד דוח זה לא נתקבלה פניה נוספת מהבנק העולמי בעניין גוואטמלה. הבדיקות והחקירות טרם הסתיימו ומעת לעת מתבקשת SBI להעביר חומרים נוספים.
4. אין בידי החברה להעריך בשלב זה את תוצאות הליכי הביקורות של הבנק העולמי ואת החשיפות בגינן. אם יתברר כתוצאה מהליכי הביקורות של הבנק העולמי שנפל רבב בהתנהלות SBI AG, קיים חשש להטלת סנקציות על ידי הבנק העולמי, שהן בעיקרן השעיה לתקופה קצובה מהתמודדות במכרזים של פרויקטים הממומנים על ידי הבנק העולמי, לצד סנקציות אפשריות אחרות מסוג של השבת כספים שהתקבלו בידי SBI AG מהלוואות שהועמדו על ידי הבנק העולמי או תיקון נזקים. יצוין כי גם בטרם יושלמו הליכי הביקורות של הבנק העולמי, עשויות להיות מוטלות מגבלות באופן חד-צדדי או בהסכמה (האפשרות העקרונית של אימוץ מגבלת השעיה עצמית הועלתה על ידי הבנק ובחודש אפריל 2018 הודיעה SBI AG לבנק העולמי כי ממילא אין בכוונתה להגיש מועמדותה למכרז לפרויקטים כלשהם הממומנים על ידי הבנק העולמי הצפויים בששת החודשים שמאותו מועד).
5. ביום 20 בפברואר 2018 החלה משטרת ישראל בחקירה גלויה (להלן - "חקירת משטרת ישראל"). מאותו מועד עוכבו לחקירה ו/או נקראו למתן עדות במשטרת ישראל וכן רשות ניירות ערך עובדים ונושאי משרה בהווה ובעבר בחברה, ב-SBI AG ובחברת הבת המחזיקה במניות SBI AG (אס בי איי תשתיות בע"מ), כולל עובדים אשר סיימו את עבודתם בחברות הנ"ל לפני מספר שנים. כן נחקרה הנהנית הסופית לשעבר בחברה. חלק מהנחקרים הושארו בזמן במעצר לתקופות שונות ו/או שוחררו למעצר בית ו/או שוחררו בתנאים מגבילים. כמו כן הוקפאו חשבונות בנק ורכוש נוסף של שיכון ובינוי בע"מ וחברות נוספות בקבוצה (אשר שוחררו לאחר זמן קצר בהסדר מוסכם, כמפורט להלן), וכן נערכו חיפושים ונתפסו מסמכים במשרדי החברה וחברות נוספות בקבוצה בארץ ובסניפיהן בחו"ל.
6. על פי הודעה שהתפרסמה ביום 26 במאי 2019 מטעם משטרת ישראל, חקירת משטרת ישראל הנ"ל שבוצעה בשיתוף עם רשות ניירות ערך הסתיימה, והתיק יועבר לפרקליטות מחוז תל אביב (מיסיו וכלכלה) (להלן - "הפרקליטות") לעיון והחלטה. מהודעת המשטרה שפורסמה עולה, כי החשדות מתמקדים בפעילות ביבשת אפריקה ובקניה בפרט במהלך השנים 2016-2008, כאשר עמדת המשטרה ורשות ניירות ערך היא כי התגבשה תשתית ראייתית מספקת לכאורה לביסוס החשדות כנגד החברה וחברות בנות שלה וכנגד שורה של בכירים בחברות. ממכתבי יידוע שהתקבלו בחברה וכן בחברות שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ ו-SBI AG בעניין העברת חומר החקירה לפרקליטות עולה, כי החשדות נשאו החקירה סובבים בעבירות של שוחד לעובד ציבורי, קבלת דבר במרמה, רישום כוזב במסמכי תאגיד, שיבוש מהלכי משפט, איסור הלבנת הון, עבירות מס הכנסה, עבירות מע"מ ועבירות דיווח מטעה במטרה להטעות משקיע סביר לפי חוק ניירות ערך.
7. ביום 15 בפברואר 2021 התקבלה בחברה הודעת הפרקליטות (להלן - "ההודעה"), לפיה לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות, על דעת היועץ המשפטי לממשלה, להעמיד את החברה לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות של מתן שוחד לעובד ציבורי - עבירות לפי סעיף 291 לחוק העונשין, התשל"ז-1977; רישום כוזב במסמכי תאגיד - עבירות לפי סעיף 423 לחוק העונשין, התשל"ז-1977; איסור הלבנת הון - עבירות לפי סעיף 3(א) לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000; עבירות דיווח - עבירות לפי סעיף 53(א)(4) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. בהתאם להודעה, החברה תהיה רשאית להשמיע טיעונים מדוע להימנע מהגשת כתב אישום כנגדה.

ג. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)

8. בהודעה נכתב כי להערכת הפרקליטות היקף תשלומי השוחד לאורך התקופה הרלוונטית (מיוני 2008 ועד פברואר 2018) עמד להערכת הפרקליטות על מאות מיליוני שקלים, והיקפן של טובות ההנאה הכספיות שצמחו מכך אינו ידוע, אך מוערך על ידי הפרקליטות במיליארדי ש"ח. ההודעה מציינת ביחס לשנים 2008 ו-2009 סכומי שוחד נטענים ספציפיים ואילו ביחס ליתר השנים ההיקף הנטען מבוסס על הערכות המתבססות בין היתר על מחזור פעילות החברה או על היקף הוצאות במזומן ללא אסמכתאות.
9. בנוסף, טוענת הפרקליטות בין היתר כי מערך תשלומי השוחד בארצות פעילות בהן פעלה החברה הזרה SBI AG נוהל בצורה שיטתית ומאורגנת כפעילות עסקית לכל דבר ועניין, הן בעניין אישור התשלומים, בדיקת כדאיותם והפיקוח עליהם, והן בעניין הסתרתם בדו"חות הכספיים של החברה והחברות הנזכרות בסעיף 11 להלן, והלבנתם. בהודעה צוין באופן ספציפי שמן של רק חלק מארצות הפעילות של החברה הזרה SBI AG. רק ביחס למדינה אחת (קניה) מציינת ההודעה עובדי ציבור זרים ספציפיים כמקבלי שוחד.
10. מעיון בהודעה עולה כי הפרקליטות שוקלת להעמיד לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות המפורטות בסעיף 7 לעיל או חלקן, גם ובין היתר נושאי משרה לשעבר בחברה. בהודעת הפרקליטות לא נזכרים כחשודים שמותיהם של נושאי משרה המכהנים כיום בחברה.
11. יצוין, כי נשלחו לחברה העתקים מהודעות דומות אשר מוענו לחברת בת של החברה, אס.בי.איי תשתיות בע"מ, וכן חברה נכדה זרה של החברה, SBI AG, לפיהן לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות להעמיד גם אותן לדין בכפוף לשימוע בגין העבירות המפורטות בסעיף 7 לעיל. החברה קיבלה הודעה על מועד קיום שימוע בעניינה לתחילת חודש ספטמבר 2021. יצוין כי לחברה טענות בקשר עם מועד קיום השימוע; וכן בקשר עם הפורום שבפניו ייערך השימוע, כיוון שלשיטתה, על השימוע להיערך בפני היועץ המשפטי לממשלה. לאור האמור, בשלב זה, השימוע טרם התקיים. ביום 1 בנובמבר 2021 הודיע היועץ המשפטי לממשלה, כי עמדתו היא שהשימוע אמור להתקיים בפני פרקליט מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה), והוא ביקש מהחברה לתאם מועד לקיומו. החברה חולקת על עמדה זו של היועץ המשפטי לממשלה, והגישה עתירה לבג"ץ בעניין זה.
12. ביום 21 בפברואר 2018, הגיעו החברה וחברות נוספות בקבוצה ("החברות") להסדר ביניים עם משטרת ישראל להפקדת סכום בדולרים השווה ל-250 מיליון ש"ח בקרן החילוט בניהול האפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים כסכום תפוס למשך 180 ימים (קרי, עד ליום 24 באוגוסט 2018, להלן: "הסכום התפוס" ו-"ההסדר ההפקדה", בהתאמה). בסמוך למועד זה הופקד הסכום האמור; זאת כנגד שחרור ההקפאה על חשבונות הבנק ורכוש נוסף של החברות שנתפסו כאמור לעיל, בהתאם להסדר ההפקדה האמור אשר אושר על ידי בית משפט השלום בראשון לציון. במסגרת ההסדר צוין כי אין בו כדי להוות הודאה כלשהי בכל חבות או אחריות מטעם החברות. הסכום התפוס הועבר ישירות מחשבונה של SBI AG לחשבון המתנהל על שם האפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים של מדינת ישראל.
13. בהתאם להוראות הסדר ההפקדה והוראות הדין, אם לא תינתן החלטת שיפוטית אחרת, ואם וככל שלא יוגש כתב אישום בתום ימי הארכה המוסכמים, הסכום התפוס אמור להיות מוחזר לחברת SBI AG. לבית משפט השלום ישנה הסמכות להאריך את התקופה בתנאים שיקבע ולשני הצדדים נתונה האפשרות להגיש בקשה לבית המשפט בסיום התקופה כאמור.
14. יצוין, כי במקרה בו מוגש כתב אישום, אשר מסתיים בהרשעה, על פי הוראות הדין לבית המשפט ישנה הסמכות לקבוע כי נוסף על כל עונש, יחולט רכוש בשווי של הרכוש שנעברה בו העבירה וכן רכוש ששימש לביצוע העבירה, שאפשר את ביצועה או שיועד לכך וכן בשווי של רכוש שהושג, במישרין או בעקיפין, כשכר העבירה או כתוצאה מביצוע העבירה, או שיועד לכך.
15. לבקשת משטרת ישראל הסדר ההפקדה הוארך מעת לעת בהסכמה ובאישור בית המשפט, עד ליום 29 בפברואר 2020. עובר למועד זה פנתה משטרת ישראל לחברות בבקשה להסכים להארכת הסדר ההפקדה והתקיימה הידברות בנושא זה. הצדדים לא הגיעו להסכמה והחברות הגישו בקשה לשחרור הסכום התפוס. יא"ח"ה והפרקליטות הגישו בקשה המתנגדת לבקשת החברות ואשר מבקשת להאריך את תוקף ההחזקה בסכום התפוס ב-180 ימים נוספים. כתבי בית-הדין שהוגשו על ידי יא"ח"ה והפרקליטות כללו טענות התואמות בעיקרן את עיקרי הטענות שעלו בהודעת משטרת ישראל הנמכת לעיל לעניין החשדות, ובהקשרים האלה הוסיפו וטענו כי היקף השוחד הנטען במדינות הפעילות בשנים 2008 עד 2017 הינו כ-200 עד 600 מיליון ש"ח אשר מהווים כ-1%-3% מסך הכנסותיה של חברה נכדה בקבוצה שמקום מושבה בשווייץ, וכי היקף התמורות הנטענות כתוצאה מתשלומים כאמור עומד על מיליארדי ש"ח וכי לאור זאת היקף פוטנציאל החילוט גבוה מהסכום התפוס ומשכך מתבקשת הארכת תקופת ההחזקה של הסכום התפוס. יצוין כי הבקשה אינה מבקשת להגדיל את הסכום התפוס וכן כי מצוין בה שטרם גובשה עמדת הפרקליטות בעניין החברות. בית המשפט הורה ביום 1 באפריל 2020, כי תוקף ההחזקה בסכום התפוס יוארך עד למתן החלטת בבקשת יא"ח"ה הנ"ל. החברות התנגדו לעמדת יא"ח"ה והפרקליטות ולאמור בה והגישו את תגובתן לבית המשפט.
16. ביום 5 באוקטובר 2020 ניתנה החלטת בית המשפט המורה על הארכת תוקף תפיסת הסכום התפוס למשך 180 ימים נוספים שמניינם מיום 29 באוגוסט 2020 (קרי, עד ליום 25 בפברואר 2021, הסכום התפוס כאמור נכלל בדוחות על המצב הכספי המאוחדים במסגרת יתרת פיקדונות בתאגידים בנקאיים). במסגרת החלטת הביניים לעניין המשך החזקת התפוס, קבע בית המשפט כי חומר החקירה מבסס חשד סביר בעוצמה גבוהה לכל העבירות המיוחסות למשבות ועל כן יש לאפשר בשלב זה תפיסת רכוש בשווי מלוא עבירות השוחד והלבנת הון. יצוין, כפי שגם עולה מן ההחלטה, כי הנטל הראייתי של חשד סביר בעוצמה מוגברת, איננו בהכרח נטל בעוצמה של רף הראיות לכאורה. עוד צוין על ידי בית המשפט כי התועלת שלכאורה צמחה לקבוצה כתוצאה ממתן שוחד היא בהיקף של לפחות מאות רבות של מיליוני שקלים, בשיעור העולה משמעותית על שווי הסכום התפוס.

**באורים לדוחות הכספיים
באור 1 – כללי (המשך)**

ג. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)

17. ביום 21 בפברואר 2021 הוסכם עם יאח"ה והפרקליטות, באישור בית המשפט, להאריך את הסדר ההפקדה בעניין הסכום התפוס בקרן החילוט עד לתאריך 25 ביולי 2021. ביום 8 ביולי 2021, הסדר זה הוארך באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 22 בדצמבר 2021. ביום 23 בדצמבר 2021, הסדר זה הוארך שוב באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 21 במאי 2022.
18. בחודש אוגוסט 2018 נערך חיפוש על ידי חוקרי רשויות חקירה מקומיים, לצורך איסוף חומר בנוגע לחקירה מקומית, בסניף של החברה הנכדה, SBI AG בגוואטמלה. המידע שנאסף הינו ביחס לפעילות עבר, מפרסומים פומביים באתר גוף המעורב בחקירה (CICIG) עולה לכאורה כי הוצאו במדינה צווי מעצר כנגד מספר עובדים לשעבר בסניף בקשר עם חשדות למתן שוחד. הסניף המקומי ממשיך בפעילותו הרגילה ואין כל מגבלות על פעילותו.
19. עוד יצוין כי בחודש אוגוסט 2018 התקבל בידי מנכ"ל סניף קניה של SBI AG זימון לראיון ולמסירת הצהרה ("Interview and Statement Recording") של ארבעה עובדים בעבר ובהווה בפני מחלקת האתיקה ומניעת שחיתות בקניה, בקשר עם טענות למתן שוחד בקשר עם פרויקט שבוצע על ידי הסניף בקניה. הראיון התקיים בחודש ספטמבר 2018.
20. ביום 26 לנובמבר 2018 התקבל בחברת האם מכתב שאליו מצורפת טיוטת כתב תביעה מעובד לשעבר בחברה נכדה זרה בה הועסק לפני למעלה משנתיים וחצי באחת ממדינות אפריקה לתקופה קצרה בת חודשיים וחצי שבסיומה הוא פוטר. בטיטת התביעה מבקש העובד לשעבר לשלם לו שכר עבודה ופיצויים בסך של כשני מיליון ש"ח תוך שהוא מאזכר באותה טיוטה טענות להתנהלות בלתי חוקית בחברה הנכדה הזרה לרבות שוחד.
21. בחודש ינואר 2019, נעצר בבולגריה עובד לשעבר של חברת SBI AG בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לחקירה המפורטת בסעיף 1 לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. ביום 22 לפברואר 2019, שוחרר העובד לשעבר ממעצר. לפי שנמסר לחברה, העובד לשעבר שוחרר ללא תנאים ומבלי שנפתחו כנגדו הליכי הסגרה כלשהם. למיטב ידיעת החברה ולפי שנמסר לה, בכל התקופה בה הוחזק העובד לשעבר במעצר בבולגריה, לא נמסרו לרשויות בבולגריה מאת הרשויות בגוואטמלה מסמכים כלשהם שמטרתם לבסס בקשה להסגיר את העובד לשעבר.
22. כנגד החברה ונושאי משרה הוגשו שתי בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (אחת מהן נמחקה ביום 29 ביולי 2018, ערעור על המחיקה נדחה ביום 25 באוגוסט 2020) וכן הוגשו שלוש בקשות לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת (אחת מהן גם כנגד חברת בת וכנגד SBI AG אשר נמחקה ביום 14 במאי 2018). לפרטים ראו באור 31.א.
23. הגם שבשלב זה אין החברה יודעת להעריך את החשיפות הפוטנציאליות לחברה וההשפעות שיכול שיהיו על כלל היקף פעילותה, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה בעתיד הנובעות מחקירת משטרת ישראל, הליכי הביקורות של הבנק העולמי, הפנייה לתביעה הכללית בשווייץ, הליכי חקירה ואיסוף חומרים מחוץ לישראל, הליך השימוע ותוצאותיו וכן הליכים אחרים אשר עשויים להתפתח בארץ ובעולם, אם וככל שקיימות (הגם שלאור האירועים, ישנם קשיים בתהליכי מימון ושיטותי פעולה מסוימים אשר אינם משפיעים מהותית לרעה על החברה), הרי שהגשת כתב אישום עלולה לפגוע במוניטין החברה ובכך להקשות על החברה ותאגידים בשליטתה במספר מישורים ובין היתר בהשגת מימון לפרויקטים או בהקשחת התנאים לקבלת מימון, בחבירה לשותפים עסקיים לשם התקשרות בעסקאות משותפות או לצורך הגשת מכרזים משותפים, במכרזים ובמכירת שירותים. יודגש, כי ההשלכות האמורות הן פוטנציאליות בלבד, ואין ביכולתה של החברה לצפות האם, איך ומתי יתממשו, בין היתר, משום שמדובר בנושאים שאינם בשליטת החברה שעשויים להיות בשיקול דעת, עסקי או מנהלי, לפי המקרה, של צדדים שלישיים. אם יתברר כי בוצעו פעולות בלתי חוקיות בקשר עם האמור לעיל, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על החברה, שבשלב זה אין ביכולתה להעריך. ראו בהקשרים אלו, באור 26(9) לעניין הסכמי האשראי וההלוואות של חברות הקבוצה.
24. החברה הנכדה הזרה, SBI AG, הודיעה לרשויות המס והביטוח הלאומי בשווייץ על כוונתה לבצע גילוי מרצון בקשר עם תשלומי רכיבי שכר אשר ייתכן ולא טופלו כהלכה אל מול הרשויות לגבי עובדים המועסקים או הועסקו על ידי חברה זו. ההליך עודו תלוי, עומד ומתנהל אל מול רשויות המס והביטוח הלאומי בשווייץ. SBI AG, מעריכה כי היקף החשיפה הוא עד 12 מיליון פרנק שווייצרי (כ-44 מיליון ש"ח). להערכת SBI AG, בדוחות הכספיים נכללה הפרשה נאותה. נגד החברה ונגד SBI AG הוגשה בקשה לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת בהקשר זה. הבקשה נמחקה בהסכמה ביום 31 ביולי 2019.
25. ביום 8 ביוני 2021 נודע לחברה על קיומה של חקירת משטרת ישראל, במסגרתה, למיטב ידיעת החברה, קב"ט החברה נחקר במשטרה ונשלח למעצר בית. בנוסף, עובד בכיר של החברה מסר לה כי הוא זומן כעת למתן עדות, במסגרתה נמסרו מסמכים. לחברה לא נמסר על קיומו של קשר לפעילות החברה. כמו כן, החברה וחברות בנות של החברה נדרשו להמציא מסמכים לרבות בקשר לנשואי החקירה וכן להפקיד לקרן חילוט כל סכום כסף שהיא חייבת לנשואי החקירה, אם וככל שהיא חייבת להם סכום כלשהו. על פי הערכת החברה, לחקירה הנ"ל אין השלכה לפעילות או לעסקי החברה. ביום 9 ביוני 2021 הוגשה לבית המשפט בקשה לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת. לפרטים ראו באור 31.א.

ד. השפעות התפשטות נגיף הקורונה

במהלך סוף שנת 2019 החלה התפרצות של נגיף הקורונה בסין אשר תוך זמן קצר התפשט למדינות נוספות בעולם והוכרז על-ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. בישראל ובעולם הוכרו צעדי ההתגוננות הכוללים בין היתר את המעבר בין מדינות, החלת אמצעי בידוד, צמצום התקהלויות ותנועה, סגרים, הגבלות על הפעלת עסקים פרטיים ושירותים ממשלתיים ועירוניים ועוד. התפשטות הנגיף הביאה להרעה כלכלית מהותית ברמה עולמית ובפעילות המשק בישראל. התקדמות מבצע החיסונים, שהחל בישראל בדצמבר 2020, הצליח למתן מאוד את התחלואה וההדבקה וכתוצאה מכך בוטלו רוב המגבלות וחל שיפור בסביבה הכלכלית בישראל. ברבעון הרביעי לשנת 2021 התפרץ בעולם זן חדש של הנגיף, אומיקרון. זן זה הביא לעלייה מחודשת בתחלואה בעולם וגם בישראל. עפ"י הפרסומים, הזן מדבק יותר מזנים קודמים, אך גורם לתחלואה קשה בשיעור נמוך יותר. במקביל להתפשטות האומיקרון, נשמרה שגרת הפעילות העסקית במשק ולאחרונה אף בוטל הצורך בהצגת "תו ירוק". עם זאת, אין לדעת אם הגל החמישי אכן נבלם באופן סופי, ואין לדעת מתי, אם בכלל, יגיע גל תחלואה נוסף, והאם יוטלו על-ידי הממשלה מגבלות חדשות על המשק.

1. גילוי להשלכות המשבר על תוצאות הפעילות בתקופת הדיווח, ולאחריה, לרבות סיכונים וחשיפות (על בסיס המידע הקיים במועד אישור הדוחות הכספיים):

במגזר פעילות קבלנות תשתיות ובניה בארץ - ענף הבנייה הוגדר כענף חיוני לפעילות המשק הישראלי ועל כן לא הוטלו עליו מגבלות משמעותיות ומגזר זה המשיך בפעילות כמעט מלאה באתרו. החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועים הנוכחיים ולהימשכות מגמת הירידות החדות בפעילות העסקית בארץ ובעולם לא צפויה השפעה מהותית על פעילות המגזר לרבות עמידה בלוחות זמנים, זמינות כח האדם ואספקת חומרי גלם. החברה במגזר זה נקטה בכל האמצעים הנדרשים בהתאם להנחיות לצורך המשך ביצוע הפרויקטים. החברה שומרת לעצמה את הזכות ככל ויידרש להגשות דרישות ותביעות מול מזמיני העבודה השונים בקשר לפגיעה אם וככל שתהיה בעקבות הנגיף.

במגזר פעילות קבלנות תשתיות ובניה בחו"ל (למעט) בארה"ב - בהיבט התפעולי ובהיבטי המשכיות עסקית נקטה החברה בשורה של תהליכים ואמצעים ובכללם עבודה מרחוק, שימור כוח אדם וצידוד ההכרחי להמשך ביצוע הפרויקטים ועוד. להערכת הנהלת החברה המאוחדת במגזר קבלנות תשתיות ובניה בחו"ל לא הייתה השפעה מהותית של נגיף הקורונה על ביצוע הפעילות בתקופת הדוח.

במגזר קבלנות תשתיות ובניה בארה"ב - בשל המגבלות והסגרים, חלק מהפרויקטים בארה"ב בשנת 2020 הופסקו זמנית והביצוע חודש בכולם לאחר שבועות עד חודשים ספורים. התפשטות נגיף הקורונה, כמו גם המגבלות שהוטלו בעקבותיה, המשיכו להשפיע על ביצוע פרויקטים בתחום הפעילות בשנת 2021, לרבות בכביש האגרה בטקסס (כביש SH288) בדגש על בידודים של עובדים, שרשרת אספקה איטית יותר כחלק ממגמה עולמית, עליית מחירים, מענה איטי יותר של חלק מהרשויות וקושי בגיוס עובדים. על בסיס המידע הידוע היום, ובהנחה שלא יהיו התפתחויות שליליות נוספות בקשר עם התפשטות הנגיף בארה"ב, החברה מעריכה כי לא צפויה השפעה מהותית על פעילות המגזר.

במגזר יזום הנדל"ן בארץ - במהלך תקופת הדיווח חלה עליה בהיקפי מכירת הדירות לאור פתיחת משרדי המכירות ועליה בתנועת מבקשי הדירות לעומת שנת 2020 שבה התמודדה החברה עם ההאטה במכירות אשר החלה עוד לפני תקופות הקורונה, אך התעצמה בעקבותיה.

החברה אינה מזהה בשלב זה עיכוב בהקמת פרויקטי מגורים או מחסור בכוח אדם אשר עלול להשפיע על מועדי מסירת הדירות בהתאם להסכמי המכירה.

ביחס לנכסים המניבים של החברה, השפעת הקורונה הביאה לפגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים אשר הובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. עבור התקופה שבה המרכזים המסחריים היו סגורים עקב החלטת ממשלת ישראל נרשמו הכנסות בעיקר משוכרים הפועלים בתחומי הפעילויות החיוניות, ניתנו בחלק מהמרכזים המסחריים פטורים או הקלות בתשלומי דמי השכירות ודמי הניהול ואילו מרגע פתיחתם ניתנה הנחה במקרים מסוימים בלבד. מתווה ההקלות בדמי השכירות אשר גובשו על ידי החברה קיבלו ביטוי בתקופות בהן אירעו.

במגזר יזום הנדל"ן בחו"ל - במהלך תקופת הדיווח חלה עליה בהיקפי מכירת הדירות לאור פתיחת משרדי המכירות ועליה בתנועת מבקשי הדירות. מספר שלבים שהפעלתם נדחתה בשנת 2020 הופעלו בשנת 2021. יצוין כי לא נרשמה ירידה משמעותית בקצב הבנייה בפרויקטים שהופעלו ובשלב זה אין עיכוב משמעותי בלוחות הזמנים.

עדיין קיימת חשיפה לירידה בביקוש לרבות בגין הרעה כלכלית, אינפלציה והקשחה של התנאים לקבלת משכנתאות ועליית ריביות באופן שישפיע על הביקוש לדירות וירידה בהיקפי מכירת הדירות באופן שעלול להשפיע לרעה על תוצאות דוחותיה הכספיים של החברה. ירידה בזמינות האשראי של בנקים ומוסדות עלולה לפגוע ביכולת לממן בניה של פרויקטים חדשים ורכישת מלאי קרקעות. בנוסף, חשופה הקבוצה למחסור בזמינות של קבלנים. הליכי רישוי, תכנון, היתרי בניה ואכלוס של פרויקטים עשויים להתעכב במקרה של השבתת עבודת הרשויות והשבתת המשק.

בתחום הנדל"ן המניב, קיימת אפשרות לפגיעה באיתנות הפיננסית של השוכרים, ירידה בשיעורי התפוסה, ירידת מחירי דמי השכירות וכפועל יוצא בשווי של נכסי נדל"ן להשקעה.

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 – כללי (המשך)

ד. השפעות התפשטות נגיף הקורונה (המשך)

במגזר הצינינות – מגבלות התנועה שהוטלו בשנת 2020, אשר הביאו לירידת התנועה בכבישי אגרה ועקב כך לפגיעה ברווחיות חברת הצינין החשופה לסיכונים ביקוש (מנהרות הכרמל) וחברת ההפעלה (דרך ארץ אשר מפעילה את כביש חוצה ישראל, מנהרות הכרמל) צומצמו במהלך תקופת הדוח ולאחריו וכתוצאה מכך חל גידול משמעותי בהיקף הנסועה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. פרויקט תשתיות רבים בארץ ובחו"ל (כגון מתקן ההתפלה בחדרה) הוגדרו כחיוניים ולפיכך ההשפעה עליהם הייתה פחותה, אם בכלל. בפרויקט פוליטי (קרית ההדרכה של המשטרה) חזרה הפעילות לסדרה במהלך תקופת הדוח במסגרת ההנחיות ובהתאם למחויבויות הנגזרות מהסכם הזיכיון עם המזמינה.

בתקופת הדוח היקף הנסועה בפרויקט בקולומביה דומה בהיקפו להיקף הנסועה טרום הופעת הנגיף ולכן אין השפעה על הכנסות הפרויקט. בנוסף, בפברואר 2021, נחתם הסכם מול המזמינה אשר מכיר בהפסד הכנסות עבור חלק מהתקופה של שנת 2020 ואמור לפצות את הצינין בגין הפסדים מתנועה בגין החודשים מרץ-אוגוסט 2020. אופן ומועד התשלום של הסכם זה נמצא בדיונים מול המזמינה.

במגזר האנרגיה – פרויקט החברה הוכרו כמפעלים חיוניים, ולפיכך כלל הפעילות הקשורה בהם המשיכה כסדרה.

- פעילות היזום ממשיכה כסדרה בישראל ובחו"ל.
- עבודות ההקמה והתחזוקה של הפרויקטים המניבים של החברה בישראל ובעולם נמשכות כסדרה, ללא עיכובים מהותיים הנובעים מהתפרצות נגיף הקורונה. מתקני החברה הוכרו כמפעלים חיוניים, ובהתאם לכך פעולותיה של החברה בקשר עם הקמתם ותחזוקתם ממשיכה כרגיל.
- המתקנים המניבים של החברה בישראל ובחו"ל ממשיכים לפעול באופן מלא.

להערכת החברה, בהתאם למידע המצוי בידה נכון לתאריך אישור הדוח, לא צפויה השפעה לרעה על פעילות החברה.

2. גילוי להשלכות המשבר על היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון:

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, לחברה אין בעיות נזילות ו/או קשיים בגיוס מקורות מימון. ביום 28 באפריל 2021, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה 10 (סדרה חדשה) שאינה צמודה בריבית שנתית בשיעור של 2.8% תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 509 מליון ש"ח. לפרטים ראו באור 27 (3). ביום 27 בדצמבר 2021, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים שאינם נושאים ריבית ואינם צמודים למדד תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 247 מליון ש"ח.

3. בשל אי הוודאות בקשר עם משך אירוע התפשטות הנגיף במדינות הפעילות השונות, צעדים שינקטו לעצירת התפשטות ועוצמתם, לא ניתן להעריך בשלב זה את מלוא השפעות העתידיות ואת היקפן על החברה.

ה. השפעות המלחמה באוקראינה

בשלהי שנת 2021 התגברה המתיחות בין רוסיה לבין אוקראינה, אשר נסבה סביב דרישתה של רוסיה שאוקראינה תחדל מהתקרבותה למדינות המערב בכלל ולחתימה עתידית על הצטרפות לברית נאט"ו בפרט, וכן בקשר לסכסוכים אזוריים שונים במזרח אוקראינה.

בסוף חודש פברואר 2022 התעצמה המתיחות האמורה, עם פלישתו של צבא רוסיה לשטחי אוקראינה ובכך החלה מלחמה בין הצדדים. פלישת צבא רוסיה לשטחי אוקראינה, לרבות הסנקציות שננקטו ובכלל זאת איסור על סחר בסחורות, מוצרים ושירותים מסוימים על ידי מדינות המערב כנגד רוסיה והסנקציות הנגדיות שהטילה רוסיה ובכלל זאת איסור שימוש בנמלי ים בשטח רוסיה כלפי מדינות המערב ביחס לסחר מול רוסיה, היו אירוע עולמי עם השפעות מאקרו כלכליות מהותיות ברוב תחומי הפעילות. עדות לכך הינה השפעות שליליות על שרשרת אספקה, עלייה במחירי סחורות שונות לרבות נפט, תשומות תעשייתיות שונות, תשומות חקלאיות, שינויים משמעותיים בשערי חליפין בפרט של היורו, הזלוטי הפולני והקורונה הצ'כית. לקבוצה אין יכולת לאמוד את השלכותיה של המלחמה על המצב הכלכלי ואין ביכולתה להעריך את ההשפעה בכל הקשור לעלייה במחירי התשומות הקבלניות בעולם, שינויים במחירי הדירות, שינויים בשכר הדירה וכתוצאה מכך שינויים באינפלציה ועוד נושאים אשר מטבע הדברים יכולים להשתנות כפועל יוצא מהמלחמה ומהרחבת הסנקציות הכלכליות ההדדיות.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 במרץ 2022.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה, למעט חברות מוחזקות הפועלות בחו"ל שמטבעות הפעילות שלהן הם דולר של ארה"ב או אירו, ובחלקן מטבעות מקומיים של מדינות מזרח אירופ ודרום אמריקה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשר)**ג. בסיס המדידה**

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- נכסים שאינם שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצת נכסים המוחזקים למכירה.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- הפרשות.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו.

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

ד.**תקופת המחזור התפעולי**

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות קבלניות, בהן פועלת הקבוצה כקבלן מבצע ובהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשך עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות גם פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך עד ארבע שנים.

ה.**שימוש באומדנים ושיקול דעת**

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

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

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

(1)**ירידת ערך נכסים**

קביעת האומדן מבוססת על תחזיות תזרימי מזומנים מהונות. קביעת תזרימי המזומנים מבוססת על הנחות שונות באשר לתוצאות פעולות בעתיד של היחידה מניבת המזומנים או ההשקעה בחברה מוחזקת. שינוי באומדן הנובע משינוי בהנחות אלה או בשיעור ההיוון עשוי להשפיע על הרווח. ראו באור 3.ג.

(2)**מדידת תמורה משתנה**

אומדן מהימן של הכנסות הפרויקט נקבע בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה שנחתם עם מזמין העבודה. תוספות בגין תביעות, קנסות ותמריצים נכללות כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה תתברר. הנהלת החברה בוחנת אומדנים אלה אחת לרבעון. שינוי באומדן זה עשוי להשפיע על סכומי ההכנסות שיוכרו לאורך החוזה.

(3)**עמדות מס לא וודאיות**

מדת אי הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה (uncertain tax positions) והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים, לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של הקבוצה. שינוי באומדן זה יביא לגידול או קיטון בהוצאות מסים על הכנסה.

(4)**השיטה למדידת התקדמות (שיעור השלמה)**

הקבוצה מודדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על תשומות, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. שינוי באומדן זה עשוי להשפיע על סכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו בגין החוזה.

(5)**אומדן סך עלויות החוזה ומרווח אפס**

הקבוצה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים של חומרי גלם ולוחות זמנים צפויים להשלמת העבודה לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד. כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את תוצאות החוזה (למשל בשלבים המוקדמים של החוזה), הקבוצה מכירה בהכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן. שינוי באומדן זה עשוי לגרום לגידול או קיטון בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד.

(6)**בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין ומלאי דירות למגורים**

אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי מקרקעין בלתי שוטף ומלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות למגורים ומלאי מקרקעין מתבסס על אומדן ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט. שינוי באומדן זה עשוי לגרום להפסד או לביטול הפסד מירידת ערך.

(7)**קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של נדל"ן יזמי**

לצורך הקביעה האם השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק הרלוונטיות בבחינה האם לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה. שינוי באומדן זה עשוי להשפיע על עיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.

(8)**הקצאת עלויות בפרויקטים של נדל"ן יזמי**

לצורך קביעת אופן הקצאת העלויות המשותפות (עלויות קרקע ועלויות בניה) בין הדירות השונות בפרויקט, הקבוצה מתחשבת בסוגי העלויות השונות ואופן השפעתן על מחיר המכירה של הדירה. שינוי באומדן זה עשוי לגרום לשינוי בסכומי עלות המכר והרווח הגולמי שיוכרו בגין מכירת כל דירה.

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך) שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

התחייבויות תלויות (9)

לחברה התחייבויות תלויות בסכומים אשר החשיפה המרבית האפשרית בגין הינה מהותית. החברה מבצעת מדי תקופה הערכה של ההתחייבויות הפוטנציאליות המתייחסות לכל תביעה ודרישה. החברה משתמשת במיטב שיפוט ובהערכות יועציה המשפטיות, על מנת לקבוע האם יותר סביר מאשר לא שהחברה תישא בעלויות בקשר עם יישוב התביעות והדרישות והאם ניתן לאמוד אותן באופן סביר. בהתחשב באי הוודאות המובנית הקיימת בתביעות משפטיות, תיתכן אפשרות שכל, או חלק מהן תסתיימנה בחיוב החברה בסכומים שונים. באשר לפירוט ההתחייבויות התלויות ראו באור 31 בדוחות הכספיים.
שינוי באומדן זה עשוי להשפיע על הרווח.

הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצורכי מס (10)

הטבת המס נכללה בדוחות הכספיים במידה וצפויים רווחים במס בעתיד כשנגדם ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים. מטבע הדברים, תוצאות עסקיות בפועל יכולות להיות שונות מהתוכניות העסקיות, דבר אשר יכול להשפיע על מימוש הטבת המס בעתיד. ראו גם באור 29. שינוי באומדן זה עשוי להשפיע על הכרה או ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד ועל הוצאות מיסים על ההכנסה.

הערכת הפסדי אשראי חזויים (11)

במסגרת בחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים, הקבוצה מעריכה האם סיכון האשראי המיוחס לנכס הפיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, וכן עושה שימוש בתחזיות לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים על סמך המידע שבדיה בדבר מצבם הכספי של החייבים, היקף פעילותם והערכת הבטחונות שהתקבלו מהם. שינוי באומדן זה יביא לגידול או קיטון בסכום ההפרשה לירידת ערך.

הפרשות לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות (12)

ראו באור 3.טז. שינוי באומדן זה עשוי להשפיע על הרווח הגולמי.

שערוך השקעות בחברות מוחזקות כתוצאה מאובדן השפעה מהותית או אובדן שליטה (13)

החל מהמועד בו מאבדת הקבוצה את ההשפעה המהותית או השליטה בחברה מוחזקת ומטפלת בהשקעה כחברה מאוחדת או כחברה כלולה, לפי העניין, הקבוצה מבצעת אומדן של השווי ההוגן של השקעתה המקורית בחברה המוחזקת ומכירה ברווח או הפסד שהינו ההפרש בין השווי ההוגן של השקעתה המקורית לבין הערך בספריה. ראו באור א.3.

שיקול דעת משמעותי בקביעת מטבע פעילות של חברה מאוחדת בניגריה (14)

לצורך קביעת מטבע הפעילות של חברה מאוחדת בניגריה, הקבוצה מפעילה שיקול דעת רב ומתמשך בקביעת המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה בניגריה. לצורך כך, שוקלת החברה מספר גורמים ובכלל זאת: מחירי המכירה של הסחורות והשירותים, עלויות העבודה והחומרים, המטבע בו מוחזקים מקבולים מפעילויות שוטפות. שינוי במטבע הפעילות עשוי לגרום לגידול או קיטון בקרן הון מהפרשי תרגום אשר אינה מופשרת עד למועד מימוש הפעילות.

א. קביעת שווי הוגן

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

- באור 15, בדבר נדל"ן להשקעה (לעניין הגילוי בלבד).
- באור 28.ג, בדבר הסדרי תשלומים מבוססי מניות.
- באור 33, בדבר מכשירים פיננסיים.

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

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

ב. שינויים במדיניות החשבונאית, יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

(1) תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים, IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, IFRS 4 חוזי ביטוח, ו-IFRS 16 חכירות, רפורמת שיעורי ריביות עוגן (benchmark) ("התיקונים")

התיקונים כוללים הקלות פרקטיות לגבי הטיפול החשבונאי בשינוי תנאי חוזים הנובעים מרפורמת ריביות העוגן (רפורמה אשר עתידה להביא לביטולם של שיעורי ריבית כמו ה-LIBOR וה-EURIBOR). לרבות:

- בעת שינוי תנאים מסוימים הנובעים מהרפורמה של נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות, ישות תעדכן את הריבית האפקטיבית של המכשיר הפיננסי במקום להכיר ברווח או בהפסד.
- שינוי תנאי חכירה מסוימים הנובעים מהרפורמה יטופלו כעדכון דמי חכירה התלויים בממד או בשער.
- שינוי תנאים מסוימים במכשיר המגדר או הפריט המגודר הנובעים מהרפורמה לא יביאו להפסקת יישום חשבונאות גידור.
- התיקונים מיושמים באופן טרוספקטיבי. כלל התיקונים מיושמים למפרע על ידי תיקון יתרת הפתיחה של ההון של תקופת הדיווח השנתית בה אומץ התיקון וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. הצגה מחדש של מספרי השוואה מותרת אם הדבר אפשרי ללא שימוש ב"חוכמה בדיעבד".
- ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ה. סווג מחדש

(1) החברה ביצעה סיווג בין סעיף הוצאות תפעוליות אחרות לבין סעיף ירידת ערך אלקון בסך של כ-42,200 אלפי ש"ח ובסך של כ-15,000 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, על מנת להתאימם לאופן ההצגה בדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. ראו באור 32.ז.

(2) החברה ביצעה סיווג בין סעיף הפרשות לזמן קצר לבין סעיף קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים בסך של כ-11,994 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, סיווג בין סעיף זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים לזמן קצר לבין סעיף הפרשות לזמן קצר בסך של כ-24,256 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, וכן סיווג בין סעיף הפרשות לזמן ארוך לבין סעיף זכאים ויתרות

באורים לדוחות הכספיים

זכות לרבות נגזרים לזמן ארוך בסך של כ- 13,391 אלפי ש"ח על מנת להתאימם לאופן ההצגה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

למעט האמור בבאור 2, כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יישמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. בסיס האיחוד**(1) צירופי עסקים**

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method). מועד הרכישה הינו המועד בו הרכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים. הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיחוס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. במידה והקבוצה מבצעת רכישה במחיר הזדמנותי (כזאת הכוללת מוניטין שלילי), היא מכירה ברווח שנוצר כתוצאה מכך בדוח רווח והפסד במועד הרכישה. כמו כן, מוניטין אינו מעודכן בגין ניצול הפסדים מועברים לצרכי מס שהיו קיימים במועד צירוף העסקים. הרכשת מכירה במועד הרכישה בהתחייבות תלויה שניטלה בצירוף עסקים אם קיימת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושוויה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הונית שהונפקו על ידי הקבוצה. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד, ואילו תמורה מותנית המסווגת כמכשיר הוני אינה נמדדת מחדש. עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף העסקים למעט אלו הקשורות בהנפקת מכשירי חוב או הון בקשר עם צירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

(2) חברות מאוחדות

חברות מאוחדות הינן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של חברות מאוחדות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות מאוחדות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(3) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה במועד צירוף העסקים

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד.

הקצאת רווח או הפסד ורווח כולל אחר בין בעלי המניות

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

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הונית. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לשינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה בהון ישירות לעודפים. הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה מחושב כלהלן:

בעלייה בשיעור ההחזקה, לפי החלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה.

בירידה בשיעור ההחזקה, לפי חלקם היחסי שמומש של הבעלים של החברה הבת בנכסים נטו של החברה הבת, לרבות מוניטין.

כמו כן, בעת שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, תוך שימור שליטה, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה.

(4) אובדן שליטה

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. **ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות.** החל מאותו מועד, ההשקעה הנותנת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי בהתאם להוראות IFRS 9, בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת. הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

(5) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה. קיימת הנחה הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי העלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בתוצאות ברווח או בהפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

באורים לדוחות הכספיים

זכויות לזמן ארוך אשר במהותן, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון, מניות בכורה והלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מישמט בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**א. בסיס האיחוד (המשך)**

הפסדים המוכרים לפי שיטת השווי המאזני מעבר להשקעתה של הקבוצה במניות רגילות מיוחסים ליתר זכויות הקבוצה במוחזקת בסדר הפוך לבכירותם. לאחר שהזכויות הוקטנו לאפס הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה. אם לאחר מכן החברה המוחזקת מדווחת על רווחים, הקבוצה מתחילה להכיר מחדש בחלקה ברווחים אלו רק לאחר שחלקה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר. **כאשר חל שינוי בהון המיוחס לבעלים של חברה כלולה שמקורו מירידה בשיעור ההחזקה בחברות בנות שלה (המאוחדות בדוחותיה הכספיים) לצדדים שלישיים תוך שהיא משמרת שליטה באותן חברות בנות, חל שינוי ביתרת ההשקעה בחברה הכלולה המוצגת בספרי החברה לפי שיטת השווי המאזני. החברה בחרה במדיניות חשבונאית של זקיפת השינוי ביתרת ההשקעה במקרים אלו לרווח והפסד. במידה שחל שינוי בהון המיוחס לבעלים של חברה כלולה, שמקורו בעליה בשיעור ההחזקה בחברות בנות שלה, הוא יטופל בהתאם לשיטת הרכישה בשלבים.**

(6)**אובדן השפעה מהותית או שליטה משותפת**

הקבוצה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מאותו מועד בו איבדה את ההשפעה המהותית בחברה כלולה או את השליטה המשותפת בעסקה המשותפת ומטפלת בהשקעה הנוותרת כנכס פיננסי, או חברה בת, לפי העניין. במועד אובדן ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנוותרת לה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לשעבר **ומכירה ברווח או הפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות בכל הפרש בין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנוותרת ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד זה.** **כאשר הקבוצה מאבדת את ההשפעה המהותית בחברה כלולה שאינה מהווה עסק ומטפלת בהשקעה הנוותרת כחברה מאוחדת, הפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נוקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות.** הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה כלולה או עסקה משותפת מסווגים מחדש לרווח הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

(7)**שינוי בשיעורי החזקה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, לרבות מעבר בין השפעה מהותית לשליטה משותפת ולהפך**

בעת עלייה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מיישמת את שיטת הרכישה רק בגין אחוזי החזקה הנוספים בעוד שההחזקה הקודמת נותרת ללא שינוי.

בעת ירידה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה גורעת חלק יחסי מההשקעתה **ומכירה ברווח או הפסד מהמכירה, במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. עלות הזכויות שנמכרו לצורך חישוב הרווח או ההפסד מהמכירה נקבעת לפי ממוצע משוקלל.**

כמו כן, באותו מועד, חלק יחסי מהסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני מסווג מחדש לדוח רווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

(8)**פעילות משותפת**

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

(9)**עסקאות שבוטלו באיחוד**

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

(10)**רכישת חברת נכס**

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מטבע חוץ

(1) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינו ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים בדרך כלל ברווח והפסד, פרט להפרשים הבאים אשר מוכרים ברווח כולל אחר, הנובעים מתרגום של:

- מכשירים פיננסיים הוניים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
- התחייבויות פיננסיות המגדרות השקעות בפעילות חוץ, בגין החלק האפקטיבי בגידור.
- נגזרים המשמשים בגידור תזרים מזומנים, בגין החלק האפקטיבי בגידור.

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניטין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועד העסקאות. הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מסעיף התאמה מתרגום דוחות. כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של הקבוצה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה. **דוחותיה הכספיים של פעילות חוץ שאינה מוחזקת במישרין, מתורגמים לש"ח לפי שיטת האיחוד בשלבים, לפיה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של חברת האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של החברה האם הסופית. לפיכך, בעת מימוש פעילות החוץ שאינה מוחזקת במישרין, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח והפסד את הסכום המצטבר בקרן התרגום בגובה הסכום שהיה נוצר לו פעילות החוץ הייתה מתורגמת ישירות לש"ח.** כאשר הקבוצה מממשת חלק מהשקעה שהינה חברה כלולה או עסקה משותפת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער מסווג מחדש לרווח והפסד. ככלל הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים. כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילויות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות חוץ נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

(3) גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

הקבוצה מיישמת חשבונאות גידור בגין הפרשי השער בין מטבע הפעילות של פעילות החוץ לבין מטבע הפעילות של החברה (ש"ח). הפרשי שער הנובעים מתרגום התחייבות פיננסית המגדרת השקעה נטו בפעילות חוץ, נקפים לרווח כולל אחר בגין החלק האפקטיבי בגידור, ומוצגים בהון בקרן תרגום. החלק שאינו אפקטיבי נקף לרווח והפסד. כאשר ממומשת ההשקעה בגינה בוצע הגידור, מועבר הסכום המתאים שנצבר בקרן התרגום לרווח והפסד, כחלק מהרווח או ההפסד ממימוש ההשקעה.

באורים לדוחות הכספיים
באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה

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

גרירת נכסים פיננסיים

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

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

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

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
- התנאים החוזיים של מכשיר החוב מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

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

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

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב

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

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

באורים לדוחות הכספיים**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ג. מכשירים פיננסיים (המשך)****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)**

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

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

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

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

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של הקבוצה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה - non-recourse).

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה. בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי,

מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

מידה עוקבת ורווחים והפסדים**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד**

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

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

השקעות במכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים אלה נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. הכנסות ריבית המחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווחים והפסדים אחרים נטו מוכרים ברווח כולל אחר. במועד הגרירה, רווחים והפסדים שנצברו ברווח כולל אחר מסווגים מחדש לרווח והפסד.

הכנסות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. עם זאת, עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי שנרכשו או שנוצרו, או נכסים פיננסיים אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, הכנסות הריבית מחושבות תוך יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

באורים לדוחות הכספיים
באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

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

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גרעת התחייבויות פיננסיות

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

שינוי תנאים מהותי של מכשירי חוב

החלפה של מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, מטופלת כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן.

במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי הוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים • כולל עמלות כלשהן ששולמו • בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי • הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנוטרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית •

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

שינוי תנאים לא מהותי של מכשירי חוב

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשירי חוב שאינם מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

קיצוץ מכשירים פיננסיים

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

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור

הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכונים שוק ונגזרים שאינם משמשים לגידור, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו.

חשבונאות גידור

הקבוצה מיעדת נגזרים מסוימים כמכשירים מגדרים, על מנת לגדר את השינויים בתזרימי מזומנים המתייחסים לעסקאות צפויות ברמה גבוהה ואשר נובעים משינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ ושינויים ברכיב המדד ובתזרימים בגין הלוואות צמודות למדד ושינויים בתזרימים ובריבית בגין הלוואות בריבית משתנה. במועד יצירת יחסי הגידור הקבוצה מתעדת את מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה שלה לביצוע הגידור. הקבוצה גם מתעדת את הקשר הכלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר, ובכלל זה האם השינויים בתזרימי המזומנים של הפריט המגודר ושל המכשיר המגדר צפויים לקצוץ אחד את השני.

מדידה של מכשירים פיננסיים נגזרים

נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס מקופות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה הראשונית, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן מטופלים כמתואר להלן:

באורים לדוחות הכספיים**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ג. מכשירים פיננסיים (המשך)****(3) מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור (המשך)****גידור תזרימי מזומנים**

כאשר מכשיר נגזר מיועד כמכשיר מגדר בגידור תזרימי מזומנים, החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של הנגזר נזקף לרווח כולל אחר, ישירות לקרן גידור. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של נגזר, אשר נזקף לרווח כולל אחר, מוגבל לשינוי המצטבר בשווי ההוגן של הפריט המגודר (לפי ערך נוכחי), ממועד יצירת הגידור. בגין החלק שאינו אפקטיבי, נזקף השינוי בשווי ההוגן לרווח והפסד באופן מיידי.

הקבוצה מיעדת כמכשיר מגדר ביחסי גידור תזרימי מזומנים רק את השינוי בשווי ההוגן בגין אלמנט המחיר המיידי של חוץ אקדמה ('רכיב הספוט'). השינוי בשווי ההוגן המיוחס לאלמנט המחיר העתידי של חוץ אקדמה ('רכיב הפורוורד') אינו נכלל כחלק מיחסי הגידור ומטופל כעלות הגידור, תוך זקיפת השינוי לקרן עלות הגידור.

כאשר התוצאה של העסקה החזויה היא הכרה בפריט לא-פיננסי (למשל, מלאי), הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי, במועד ההכרה בו. עבור כל גידור העסקאות החזויות האחרים, הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש לרווח והפסד באותה תקופה, או באותן תקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

אם הגידור אינו עונה עוד לקריטריונים לגידור חשבונאי, או שהמכשיר המגדר נמכר, פוקע, מבוטל או ממומש, אזי נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, באופן פרוספקטיבי. כאשר נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נשארים בקרן, עד למועד שבו הם נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי (עבור גידור עסקאות שתוצאתן היא הכרה בפריט לא-פיננסי), או עד למועד שבו הם מסווגים מחדש לרווח והפסד בתקופה, או בתקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החזויים המגודרים משפיעים על רווח והפסד (עבור גידור תזרימי המזומנים האחרים).

אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש באופן מיידי לרווח והפסד.

גידור כלכלי ונגזרים שאינם משמשים לגידור

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

נגזרים משובצים שהופרדו ושאין משמשים לגידור

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

(4) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

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

(5) ערבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, ערבות פיננסית מוכרת לפי שווי ההוגן. בתקופות עוקבות ערבות פיננסית נמדדת (אלא אם חל סעיף (a), (b) IFRS 9.4.2.1) לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שמוכר בהתאם להוראות IFRS 9 לבין ההתחייבות שהוכרה לראשונה לאחר שהופחתה בהתאם להוראות IFRS 15. כל עדכון של התחייבות בהתאם לאמור נזקף לרווח והפסד.

(6) הון מניות**מניות רגילות**

מניות רגילות מסווגות בהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

מניות באוצר

כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון, **המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר.** כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון **והעודף שנובע מהעסקה נזקף ליתרת הפרמיה, ואילו חוסר שנובע מהעסקה מוקטן מיתרת העודפים.**

באורים לדוחות הכספיים
באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכסים, וכן עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע. חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי. רווח או הפסד מגרעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגרעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

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

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים, סכום בר פחת הוא העלות של הנכס או סכום אחר המחליף את העלות בניכוי ערך השייר של הנכס. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

להלן נתונים לגבי מספר שנות ההפחתה ושיעורי הפחת:

הפחת בקבוצה מחושב לפי שיטת הקו הישר, על בסיס משך חיי השימוש המשוער בנכסים. להלן נתונים לגבי שיעורי הפחת:

%		
4-7 3-33 10-33	(בעיקר 4 – לגבי המבנים, המקרקעין אינו מופחת)	קרקע ומבנים
		מכונות וציוד
		כלי רכב
7-50 4.35-33	(בעיקר 33)	רהוט וציוד משרדי
	הקצר מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים	מתקני תשתיות שיפורים במושכר

שיטה זאת משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות. האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

ה. נכסים בלתי מוחשיים

(1) מוניטין

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

(2) נכסים בלתי מוחשיים אחרים

נכסים בלתי מוחשיים אחרים לרבות בגין הסדרי זיכיון, שנרכשו על ידי הקבוצה, בעלי אורך חיים מוגדר, נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.
לענין נכסים בלתי מוחשיים בגין הסדרי זיכיון ראו גם סעיף כד. להלן בדבר הסדרי זיכיון למתן שירותים.

(3) עלויות עוקבות

עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו. כל העלויות האחרות, לרבות עלויות הקשורות למוניטין מקופות לרווח והפסד עם התהוותן.

(4) הפחתה

הפחתה היא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של נכס, בניכוי ערך השייר שלו. הפחתה נוקפת לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש, מאחר ושיטות אלו משקפות את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בכל נכס בצורה הטובה ביותר. מוניטין אינו מופחת באופן שיטתי, אלא נבחן לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה הנוכחית ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

- הסדרי הפעלה וזיכיון: על פני תקופת הזכיון.
- תוכנות מחשב: 3-5 שנים.
- טכנולוגיות טיפול בשפכים: 15 שנים.

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

באורים לדוחות הכספיים**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ו. נדל"ן להשקעה**

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

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

הקבוצה הגדירה קריטריונים לצורך הקביעה אם קרקע מהווה נדל"ן להשקעה או שהיא נרכשה ומוחזקת אך ורק במטרה לבניה עליה ולמכירתה כמקרקעין מבונוים. קרקעות המיועדות להקמת שכונות מגורים (הכוללות כמות גדולה של יחידות דיור ולעיתים מצריכות פיתוח סביבתי המשותף לאותן יחידות דיור) נחשבות לקרקעות שנרכשו ומוחזקות לבניה עליהן ומכירתן כמקרקעין מבונוים ובהתאם לכך הן מהוות מלאי. קרקעות שאינן למגורים מסווגות כנדל"ן להשקעה כאשר מפותחות לשימוש כנדל"ן מניב, או כאשר טרם נקבע שימושן העתידי או כאשר לא מוחזקות לשם מכירה כמקרקעין מבונוים במהלך העסקים הרגיל. תקן בינלאומי מספר 40 מתיר לבחור בין טיפול חשבונאי בנדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן (כאשר שינויי השווי של הנדל"ן להשקעה נזקפים באופן שוטף בדוח רווח והפסד) לבין טיפול חשבונאי בנדל"ן כזה בהתאם למודל העלות. החברה בחרה לטפל בנדל"ן להשקעה בהתאם למודל העלות. לפיכך, הנדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בתקופות עוקבות פריטי הנדל"ן להשקעה נמדדים לפי עלותם ההיסטורית בניכוי פחת שנצבר והפחתות בגין ירידת ערך (ככל שירידה כזו קיימת). מבנים להשכרה למעט מרכיב הקרקע, המוצגים במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה, מופחתים בקו ישר בשיעור שנתי של 2%-4%, על בסיס אומדן אורך החיים השימושי שלהם. רווח או הפסד מגרעת נדל"ן להשקעה נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגרעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף רווח או הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה בדוח רווח והפסד.

ז. מלאי

מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת על בסיס ממוצע משוקלל של העלות והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים.

ח. מלאי בניינים למכירה

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המים המוקם על הקרקע, וזאת במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי הבנייה הניתנים לבעל הקרקע.

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

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות. **שינויים הנובעים משינויים באומדן תזרימי המזומנים, הינם חלק מעלויות המימון בגין ההתחייבויות הפיננסיות בקומבינציית התקבולים.**

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן הימי בישראל

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

- * עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- * **עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין.**
- * **יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.**

ט. מלאי קרקעות בלתי שוטף

מלאי קרקעות בלתי שוטף כולל קרקע זכויות בקרקע המוצגות לפי העלות הכוללת הוצאות פיתוח, השבחה ומסי רכישה. בעת קבלת ההיתרים הנדרשים מסווגת הקרקע ממלאי קרקעות בלתי שוטף למלאי בניינים למכירה.

י. זכויות בקרקע

זכויות בקרקע כוללות הסכמי פיתוח והסכמי הרשאה לתכנון מול רשות מקרקעי ישראל. הזכויות מוצגות לפי העלות וכוללות הוצאות פיתוח, השבחה ומסי רכישה.

יא. עבודות הקמה בתהליך

ראו בבאור 3.יח, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית לגבי מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע ולגבי נכס חוזה והתחייבות חוזה.

באורים לדוחות הכספיים
באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב.

היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקרקע ועלויות הבנייה בגין דירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר מהמועד בו החל שיווק הפרויקט שכן במועד זה הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

יג.

ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים, נכסי חוזה וחייבים בגין חכירה

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת;
- השקעות במכשירי חוב הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר;
- נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15); וכן
- חייבים בגין חכירה.

הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים:

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

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

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה, ולחברה אין זכות לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן).
- הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר דירוג סיכון האשראי שלו שקול להגדרה הגלובלית והמובנת של 'דרגת השקעה'.

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי.

הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המירבית שנקלחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החזית המירבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מידת הפסדי אשראי חזויים

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

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

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

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

הצגת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. עבור השקעות במכשירי חוב הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ההפרשה להפסדי אשראי חזויים מוכרת ברווח כולל אחר והיא אינה מקטינה את הערך בספרים של הנכס הפיננסי.

מחיקה

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לפעולות אכיפה על מנת לקיים את נהלי הקבוצה להחזר סכומים. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

באורים לדוחות הכספיים**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יג. **ירידת ערך (המשך)****(2) נכסים שאינם פיננסיים**עיתוי בחינת ירידת ערך

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם מלאי, מלאי קרקעות, ונכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. אחת לשנה בתאריך קבוע, עבור כל יחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין, מבצעת הקבוצה הערכה של הסכום בר ההשבה, או באופן תכופ יותר, אם קיימים סימנים לירידת ערך.

מדידת סכום בר ההשבה

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

קביעת יחידות מניבות מזומנים

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

הקצאת מוניטין ליחידות מניבות מזומנים

יחידות מניבות מזומנים אליהן הוקצה מוניטין מקובצות כך שהרמה בה נבחנת ירידת הערך משקפת את הרמה הנמוכה ביותר בה המוניטין נתון למעקב למטרת דיווח פנימי אך בכל מקרה אינה גדולה ממגזר פעילות. במקרים בהם לא קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים, המוניטין מוקצה למגזרי פעילות ולא ליחידה מניבת מזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) הקטנה ממגזר פעילות. מוניטין שנרכש במסגרת צירוף עסקים מוקצה ליחידות מניבות מזומנים, לרבות אלו הקיימת בקבוצה גם ערב צירוף העסקים, אשר צפויות להניב הטבות מהסינרגיה של הצירוף.

הכרה בהפסד מירידת ערך

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

הקצאת הפסד מירידת ערך לזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד מירידת ערך מוקצה בין הבעלים של החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה לפי אותו בסיס שהרווח או ההפסד מוקצה. יחד עם זאת, לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין, כאשר הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לראשונה לפי חלקן היחסי בנכסים נטו של הנרכשת מגולם ערכו בספרים של המוניטין בהתאם לשיעור שבו מחזיקה החברה ביחידה מניבת מזומנים שאליה מוקצה מוניטין.

ביטול הפסד מירידת ערך

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

(3) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

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

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונוקף לדוח רווח והפסד, במסגרת סעיף הוצאות אחרות.

הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו, לרבות למוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך.

יד. נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים (או קבוצות מימוש המורכבות מנכסים והתחייבויות) מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה, אם צפוי ברמה גבוהה שהשבתם תהיה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שמוש מתמשך. מיד לפני סיווגם כמוחזקים למכירה, נמדדים הנכסים (או המרכיבים של קבוצת המימוש) על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים הנכסים (או המרכיבים של קבוצת המימוש), לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה. בתקופות עוקבות, נכסים ברי פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים בהפחתת תקופתית וההשקעות בחברות כלולות או עסקאות משותפות המסווגות כמוחזקות למכירה אינן מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

באורים לדוחות הכספיים
באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו.	הטבות לעובדים
(1)	הטבות לאחר סיום העסקה בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות המנהלות בידי נאמן, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת. א. תכניות להפקדה מוגדרת תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות במהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים. ב. תכניות להטבה מוגדרת תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששיניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה, שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה. כאשר לפי תוצאות החישובים נוצר נכס נטו לקבוצה, מוכר נכס עד לסכום נטו של הערך הנוכחי של הטבות כלכליות הזמינות בצורה של החזר מהתוכנית או של הקטנה בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית בצורת החזרים או הקטנת הפקדות עתידיות תחשב כמינה לקבוצה כאשר ניתן לממשה במהלך חיי התוכנית או לאחר סילוק המחויבות. בחישוב זה יובאו בחשבון דרישות הפקדה מזערית, באם רלוונטיות לתוכנית. מדידה מחדש של ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי תוכנית (למעט ריבית), וכן שינוי כלשהו בהשפעה על תקרת הנכסים (ככל שרלוונטי, למעט ריבית). מדידות מחדש נזקפות מיידית, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים. עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת, הכנסות ריבית בגין נכסי התוכנית וריבית בגין ההשפעה של תקרת הנכסים שנזקפו לרווח והפסד, מוצגות בסעיפי הכנסות והוצאות מימון בהתאמה. כאשר חל שיפור או צמצום בהטבות שמעניקה הקבוצה לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדלות המתייחס לשירותי עבר של העובדים או הרווח או הפסד מהצמצום מוכרים מיידית ברווח או הפסד כאשר מתרחש התיקון או הצמצום של התכנית. הקבוצה מכירה ברווח או הפסד מסילוק תכנית להטבה מוגדרת כאשר הסילוק מתרחש. רווחים או הפסדים כאמור הינם ההפרש בין החלק המסולק מתוך הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת במועד הסילוק, לבין מחיר הסילוק, לרבות נכסי תכנית שהועברו. הקבוצה מקצת נכס המתייחס לתכנית הטבה אחת מול התחייבות המתייחסת לתכנית אחרת רק כאשר יש זכות לאכיפה משפטית להשתמש בעודף בתכנית אחת כדי לסלק מחויבות בגין תכנית אחרת, וכן יש כוונה לסלק את המחויבות על בסיס נטו או לממש את העודף בתכנית אחת ולסלק את המחויבות שלה בגין התוכנית האחרת בו זמנית.
(2)	הטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך המחויבות נטו של הקבוצה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך, שאינן מתייחסות לתכניות הטבה לאחר סיום העסקה, היא בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי. שיעור ההיוון של המחויבות נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ומועד פירעון שלהן דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישוב נעשה לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים ישירות לרווח והפסד בתקופה בה הם נוצרו.
(3)	הטבות בגין פיטורין הטבות בגין פיטורין מוכרות כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה באופן מובהק, ללא אפשרות ממשי לביטול, לפיטורין עובדים, לפני הגיעם למועד הפרישה המקובל על פי תכנית פורמאלית מפורטת, או לספק הטבות בגין פיטורין כתוצאה מהצעה שנעשתה בכדי לעודד פרישה מרצון. הטבות הניתנות לעובדים בפרישה מרצון נזקפות כהוצאה כאשר הקבוצה הציעה לעובדים תכנית המעודדת פרישה מרצון, וכאשר צפוי שההצעה תתקבל וניתן לאמוד באופן מהימן את מספר הנענים להצעה. אם ההטבות עומדות לתשלום לאחר יותר מ- 12 חודשים מסוף תקופת הדיווח, הן מהוונות לערך הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל ומועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה.
(4)	הטבות עובד לזמן קצר מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס, או במקרה של העדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) בעת ההעדרות בפועל. הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונוס במזומן, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר לאמוד באופן מהימן את המחויבות. סיווג הטבות לעובדים לצרכי מדידה, כהטבות לטווח הקצר או כהטבות אחרות לטווח הארוך נקבע בהתאם לתחזית הקבוצה לסילוק המלא של ההטבות.
(5)	עסקאות תשלומים מבוססי מניות השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. בעסקאות בהן מעניקה חברת האם לעובדי החברה זכויות למכשיריה הונויים, מטפלת הקבוצה בהענקה כעסקת תשלום מבוסס מניות המסולקת במכשירים הונויים. בעסקאות בהן מעניקה חברת הבת לעובדיה זכויות במכשירים הונויים של חברת האם, מטפלת הקבוצה בהענקה כעסקת תשלום מבוסס מניות המסולקת במכשירים הונויים.

באורים לדוחות הכספיים**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****טז.****הפרשות**

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Certain Virtually) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות

חברות מאוחדות והחברות המוחזקות שלהן זוקפות בחשבונותיהן הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות בהתבסס על הניסיון הרב-שנתי שנצבר באותן חברות. ההפרשה מחושבת כך שלגבי עבודות בניה למגורים נוקפת הפרשה בשיעור 2% מהמחזור, לגבי עבודות בניה שאינן למגורים נוקפת הפרשה בשיעור של 1%-1.15% מהמחזור. לגבי עבודות סלילה ותשתית נוקפת הפרשה בשיעור 0.5%-1.15% מהמחזור ולגבי עבודות בנייה טרומית נוקפת הפרשה בשיעור 0.5% מהמחזור.

החברה צופה כי מרבית ההפרשות האמורות לעיל ימומשו במהלך ארבעת השנים לאחר מועד הוצאותיהן. בנוסף לכך נרשמות הפרשות ספציפיות בגין העבודות השונות עד כמה שהפרשות כאלו דרושות. הוצאות תיקונים בגין עבודות שבגינן לא נוצרה הפרשה נרשמות במועד המוקדם ביותר שבו ניתן להעריכן.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

התחייבות לרישום בלשכת רישום מקרקעין

ההפרשה מייצגת את התחייבות החברה לרישום יחידות דיור של החברה, של חברות מוחזקות ושל צד קשור בלשכת רישום המקרקעין.

חוזים מכבידים

כאשר צפוי שהעלויות הבלתי נמנעות בגין החוזה יעלו על ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזה, מוכרת הפרשה לחוזה מכביד. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החוזה לביטול החוזה, והערך הנוכחי של העלויות הבלתי נמנעות (נטו מההכנסות) להמשך קיום החוזה. **עלויות בלתי נמנעות הינן עלויות שהחברה אינה יכולה להימנע מהן מכיוון שהיא כפופה לחוזה.**

יח. הכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

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

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

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

קיבוץ חוזים

הקבוצה משלבת שני חוזים או יותר שההתקשרות בהם הייתה באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח (או צדדים קשורים של הלקוח) ומטפלת בהם כחוזה יחיד כאשר אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

- (א) נערך משא ומתן על החוזים כחבילה אשר לה מטרה מסחרית אחת;
- (ב) סכום התמורה שישולם בחוזה אחד תלוי במחיר או בביצוע של החוזה האחר; או
- (ג) הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזים (או סחורות או שירותים אחדים שהובטחו בכל אחד מהחוזים) מהווים מחויבות ביצוע יחידה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

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

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

הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

בתחום הנדל"ן הימני, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

בתחום הזכיינות, זיהתה הקבוצה שתי מחויבויות ביצוע נפרדות: מתן שירותי הקמה ומתן שירותי תפעול. בתחום קבלנות הביצוע, כאשר מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורות והשירותים השונים בחוזה לכדי תוצר משולב אחד, מזהה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת. ביתר המקרים, מזהה הקבוצה יותר ממחויבות ביצוע אחת.

באורים לדוחות הכספיים
באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. הכנסות (המשך)

אופציה לרכישת סחורות או שירותים נוספים

אופציה המקנה ללקוח זכות לרכוש סחורות או שירותים נוספים מהווה מחויבות ביצוע נפרדת בחוזה רק אם האופציה מספקת זכות מהותית ללקוח שלא היה מקבל אילולא היה מתקשר בחוזה המקורי. בתחום קבלנות הביצוע, עבור אופציה המספקת זכות מהותית, הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר סחורות או שירותים עתידיים אלה מועברים או כאשר האופציה פוקעת.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים. הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

בתחום קבלנות הביצוע תמורה משתנה נובעת בעיקר בשל חריגים בגין כמות וביצוע, קנסות בגין איחורים ובונוסים בגין הקדמות בביצוע.

הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

בתחום הנדל"ן היזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו. כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בתחום קבלנות הביצוע, בחלק מחוזי הביצוע, עיתוי התשלומים נקבע בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בחוזה, במקביל לביצוע הצפוי בכל תקופה. בחוזים אלו לא קיים רכיב מימון משמעותי. בחוזים בהם מתקבלת מקדמה משמעותית הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומתאימה את סכום התמורה על מנת לשקף את ההשפעות של ערך הזמן על העסקה.

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

במסגרת שירותי התפעול בתחום הזכיינות ושירותי הניהול והתחזוקה בתחום הנדל"ן המניב, התשלומים מהלקוחות מתקבלים באופן שוטף, בהתאם לקצב מתן השירותים, ולכן החוזה אינו מכיל רכיב מימון משמעותי.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי הוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווי הוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקדם על הקרקע. לעניין הטיפול החשבונאי בעסקת קומבינציה בעין, ראו באור 3.ח לגבי מלאי בניינים למכירה.

קיום מחויבויות ביצוע

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח.

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

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת חוזים אלו, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

באורים לדוחות הכספיים**יח. הכנסות (המשך)**

בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל, בהתאם לחזוי המכר מול הלקוחות, הוראות החוק המקומי ומאפיינים מסחריים נוספים במדינות בהן פועלת הקבוצה מחוץ לישראל, וכן בהתבסס על חוות דעת משפטיות, הגיעה הקבוצה למסקנה כי לא קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן, הנכס לא נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו. לפיכך, הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע בנקודת זמן. על מנת לקבוע את נקודת הזמן שבה הלקוח משיג שליטה על נכס שהובטח, הקבוצה מתחשבת בסימנים להעברת שליטה, אשר כוללים את הסימנים הבאים, אך אינם מוגבלים להם:

- (א) לקבוצה יש זכות לתשלום בהווה עבור הנכס.
- (ב) ללקוח יש בעלות משפטית על הנכס.
- (ג) הקבוצה העבירה חזקה פיזית בנכס.
- (ד) ללקוח יש את הסיכונים וההטבות המשמעותיים מהבעלות על הנכס.
- (ה) הלקוח אישר את קבלת הנכס.

בהתאם לכך, השליטה על הנכס מועברת בנקודת זמן וההכנסה מוכרת רק בעת מסירת הדירה ללקוח.

עבור שירותי תפעול בתחום הזכיינות ושירותי ניהול ותחזוקה בתחום הנדל"ן המניב - הכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר הקבוצה מספקת שירותים אלה.

מידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך הקבוצה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס) עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

בתחום קבלנות הביצוע והנדל"ן היזמי, הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות.

בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות השירותיות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי בישראל עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, **הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.**

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח.

בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

בתחום קבלנות הביצוע, עלות שהתהוותה ואינה פרופורציונאלית להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינה נלקחת בחשבון במדידת שיעור ההשלמה. במקרים אלו הקבוצה מכירה בהכנסות בסכום שווה לעלות של סחורה ששימשה לקיום מחויבות הביצוע (קרי מרווח אפס), בהתקיים כל התנאים הבאים: הסחורה אינה נפרדת; חזוי שהלקוח ישיג שליטה על הסחורה זמן משמעותי לפני קבלת השירותים המתייחסים; עלות הסחורה משמעותית ביחס לסך עלויות החוזה החזויות; וכן הקבוצה רוכשת את הסחורה מצד שלישי ואינה מעורבת באופן משמעותי בעיצוב וייצור הסחורה.

בתחום מתן השירותים, הן בשלב התפעול בפרויקטי זכיינות והן בתחום הנדל"ן המניב, סך התמורה בחוזים מסוימים כולל רכיב קבוע ורכיב משתנה (כגון דמי ניהול שמונתים בהכנסות). סכומים קבועים מוכרים בקו ישר על פני התקופה בה מסופקים השירותים. סכומים משתנים מוכרים בדרך כלל בתקופה בה סופקו השירותים המתייחסים, במידה שהם מיוחסים למאמצי הקבוצה לקיום מחויבות הביצוע באותה תקופה וכן, אופן ההכרה כאמור משקף את הסכום שהקבוצה זכאית לו תמורת הספקת השירותים ללקוח. כמו כן, במקרים בהם לקבוצה זכות לתמורה מלקוח בסכום שמקביל במישרין לערך ללקוח של ביצועי הקבוצה שהושלמו עד לאותו מועד, הקבוצה מיישמת את ההקלה המעשית הקיימת בתקן ומכירה בהכנסה בסכום שלגביו לקבוצה יש זכות להגיש חשבונית.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה ליהנות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

בכל תקופת דיווח הקבוצה בוחנת האם הערך בספרים של הנכס שהוכר כאמור עולה על יתרת הסכום של התמורה שהישות מצפה לקבל בתמורה לסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס, בניכוי העלויות המתייחסות במישרין להספקת סחורות או שירותים אלה אשר לא הוכרו כהוצאות, ובמידת הצורך, מוכר הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

אחריות

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד ולכן מהווה מחויבות ביצוע נפרדת, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות נפרדת; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים בתחום קבלנות הביצוע והנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים.

באורים לדוחות הכספיים הכנסות (המשך)

שינויים בחוזה

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

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

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

במקרים בהם שינוי החוזה הינו גידול בהיקף החוזה בשל תוספות של סחורות או שירותים מובחנים כאשר מחיר החוזה גדל בסכום תמורה המשקף את מחירי המכירה העצמאיים של הסחורות או השירותים שהתווספו, הקבוצה מטפלת בשינוי חוזה כחוזה נפרד.

נכס חוזה והתחייבות חוזה

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

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

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

ספק עיקרי או סוכן

כאשר צד אחד מעורב בהספקת סחורות או שירותים ללקוח, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה שלה היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בעצמה כלומר הקבוצה היא ספק עיקרי ולכן מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה, או לארגן שצד אחר יספק סחורות או שירותים אלה כלומר הקבוצה היא סוכן ולכן מכירה בהכנסה בסכום העמלה נטו. הקבוצה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת על הסחורה או השירות שהובטחו טרם העברתם ללקוח. אינדיקטורים לכך שהקבוצה שולטת על הסחורה או השירות לפני העברתם ללקוח כוללים, בין היתר, את הבאים: הקבוצה היא האחראית העיקרית לקיום ההבטחות בחוזה; לקבוצה יש סיכון מלאי לפני שהסחורה או השירות הועברו ללקוח; וכן, לקבוצה יש שיקול דעת בקביעת מחירים עבור הסחורה או השירות.

במסגרת פרויקטי קבלנות בהם העבודה מבוצעת באמצעות קבלני משנה, הקבוצה משמשת כספק עיקרי כאשר המחויבות שלה הינה לספק את שירותי הקבלנות בעצמה ולכן ההכנסות מוכרות בסכום ברוטו של התמורה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור השלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

יט. חכירות

(1) קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה בוחנת האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- (א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
- (ב) הזכות לכונן את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

(2) נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתיים מסוימים), ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה. מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירות הקבוצה לא ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החוכר. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס זכות שימוש בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם מבניהם.

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

באורים לדוחות הכספיים**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****יט. חכירות (המשך)**

בדוח על המצב הכספי, נכסי זכות השימוש מוצגים במסגרת סעיף הרכוש קבוע וההתחייבויות בגין חכירה מוצגות במסגרת סעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים בניכוי חלויות שוטפות המוצגות במסגרת סעיף אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים.

(3) תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

(4) תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש. תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

(5) הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים של תקופת החכירה החזוית, כמוקדם מבניהם כדלקמן:

קרעו	2-24 שנים
מבנים	10-15 שנים
כלי רכב	2-3 שנים

(6) הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היות מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד נכס זכות השימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

(7) נכסים המוכרים על ידי הקבוצה

חכירות שבהן הקבוצה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית. הסיווג של תפעולית תלוי במהות העסקה ומבוצע במועד ההתקשרות בחכירה ומוערך מחדש רק אם יש תיקון בתנאי החכירה. שינויים באומדנים כגון אורך חייו הכלכליים של הנכס או ערך השיר, או שינויים בנסיבות, אינם גורמים לסיווג חדש של החכירה. במקרים בהם הסדר מכיל רכיבים שמהווים חכירה ורכיבים שאינם מהווים חכירה, הקבוצה מיישמת את IFRS 15 לצורך הקצאת התמורה בחוזה לרכיביו השונים.

חכירות שאינן מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס מסווגות כחכירות תפעוליות. הקבוצה מכירה בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה. עלויות שירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

כ. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, ורווחים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות ואגרות חוב שנתקבלו, עמלות, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות ובגין תמורה נדחית, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפסדים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוות על נכסים כשירים, נקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. רוחים והפסדים מהפרישי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים מדווחים בנטו, כהכנסות מימון או הוצאות מימון כתלות בתנודות שער החליפין וכתלות בפריציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).

כא. הוצאות מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים נדחים מקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים או מקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנה לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הוצאות מסים על הכנסה (המשך)

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

מיסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאין משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראו לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים נדחים

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

כב. רווח למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה לאחר התאמה בגין מניות באוצר. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המתייחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור לאחר התאמה בגין מניות באוצר, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות כתבי אופציה למניות, שהוענקו לעובדים.

כג. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

כד. הסדרי זיכיון למתן שירותים (B.O.T או P.F.I)

במסגרת הסדרי זיכיון למתן שירותים עם גופים ציבוריים להקמה ולתפעול של מתקן בתמורה לתשלומים קבועים ומשתנים, מכירה הקבוצה בנכס פיננסי או בנכס בלתי מוחשי בהתאם לתנאי ההסדר. הנכס הפיננסי משקף את התשלומים שעתידיים להתקבל מהגוף הציבורי אשר אינם מותנים בהיקף השימוש בתשתית על ידי המשתמשים ונמדד בהתחשב בריבית סיכון מתאימה שנקבעת בהתאם לסיכון של המזמין וסיכון הפריקט. הנכס הבלתי מוחשי מייצג את השווי ההוגן של שירותי ההקמה של המתקן מעבר לסכום הבלתי מותנה שעתידי להתקבל מהגוף הציבורי (הנכס הפיננסי כאמור לעיל), המשקף את הזכות לגבות דמי שימוש מציבור המשתמשים במתקן.

זכות הקבוצה לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה, בין במקרה של נכס פיננסי ובין במקרה של נכס בלתי מוחשי, מהווה נכס חוזה כל עוד הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה הינה מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן. אולם, במודל נכס בלתי מוחשי, נכס החוזה שהוכר מוצג כנכס בלתי מוחשי.

במודל הנכס הפיננסי, כאשר הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה איננה מותנית (אלא בחלוף הזמן), נכס החוזה מסווג לחיבים (נכס פיננסי) בהתאם לערכו בספרים של נכס החוזה. כאשר הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן (כגון התפעול השוטף של התשתית), נכס החוזה מסווג מחדש לנכס חייבים רק כאשר הזכות לקבלת התמורה הופכת לבלתי מותנית.

אם התשלום שמקבלת הקבוצה עבור שירותי ההקמה מורכב בחלקו מנכס פיננסי ובחלקו מנכס בלתי מוחשי, הקבוצה מטפלת בנפרד בכל רכיב של התמורה. התמורה שהתקבלה או שקיימת זכות לקבלה בגין שני המרכיבים מוכרת לראשונה בשווי הוגן.

באורים לדוחות הכספיים**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****כה. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו****(1) תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.**

התיקון מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" וקיימת לסוף תקופת הדיווח. זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווגה כשוטפת או בלתי שוטפת, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024. עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון יישם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

(2) תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

התיקון מחליף את הדרישה להכיר בהתחייבויות בצירופי עסקים בהתאם למסגרת המושגית. זאת מכיוון שהאינטראקציה בין הוראות אלו להוראות שנקבעו ב- IAS 37 - לעניין הכרה בהתחייבויות לא הייתה ברורה במקרים מסוימים. התיקון מוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבויות ב- IFRS 3. בהתאם לחריג, התחייבויות תלויות יוכרו בהתאם לדרישות של IAS 37 ושל IFRIC 21 ולא בהתאם למסגרת המושגית. תיקון זה מונע פערים בעיתוי ההכרה בהתחייבויות שהיה עשוי לגרום רווחים והפסדים מיד לאחר צירוף העסקים (day 2 gain or loss) התיקון גם מבהיר, כי נכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים. התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. ליישום התיקון לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

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

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושקום. התיקון יישם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי. הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		שעורי ריבית שנתית ליום
2020	2021	31/12/2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
94,328	311,629	0.01-0.17
1,455,846	1,248,069	
1,550,174	1,559,698	
64,437	24,985	0.03
13,064	7,472	
366,390	333,287	
361,570	385,170	0-2.79
805,461	750,914	
2,355,635	2,310,612	

במטבע ישראלי

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים

במטבע חוץ (1)

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים בארץ
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים בארץ
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים בחו"ל
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים בחו"ל

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, שיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בבאור 33, בדבר מכשירים פיננסיים.
(1) מרבית היתרה במטבע חוץ היא בדולר, אירו ובניירה, לפרטים ראו באור 33.

באור 5 - פקדונות בתאגידים בנקאיים

באורים לדוחות הכספיים

שעורי ריבית שנתית ליום		ליום 31 בדצמבר
שנתית ליום		2021
31/12/2021		2020
%		אלפי ש"ח
		אלפי ש"ח
		471,837
		127,065
		598,902
		710,313
		117,571
		827,884

בארץ ללא הצמדה (1) (2) (3)
בחוץ-לארץ (4) (5)

- (1) במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים הופקדו סכומים של כ- 356,004 אלפי ש"ח וכ- 104,798 אלפי ש"ח ליוויים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה המיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי. סכומים השווים בדולרים לכ- 222 מיליון ש"ח וכ- 231 מיליון ש"ח ליוויים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה הופקדו בקרן חילוט כסכום תפוס. לפרטים ראו באור 1.1.
- (2) ליום 31 בדצמבר 2020 הופקדו לפקדונות משועבדים סכומים של כ- 65,184 אלפי ש"ח המשמשים כבטוחה לקיום הסכם.
- (3) סכומים של כ- 9,093 אלפי ש"ח וכ- 32,523 אלפי ש"ח ליוויים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה הינם פיקדונות דולריים המשמשים כבטוחה להלוואה שניתנה ע"י בנק לחברת האם.
- (4) סכום של כ- 104,668 אלפי ש"ח וכ- 81,434 אלפי ש"ח ליוויים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה מהווים פקדונות במטבעות האירו והזלוטי הנושאים ריבית שנתית בשיעורים 0%-0.2%.
- (5)

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בבאור 33, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - הלוואות והשקעות לזמן קצר

שעורי ריבית שנתית ליום		תנאי הצמדה ליום
שנתית ליום		הצמדה ליום
31/12/2021		31/12/2021
%		
		ליום 31 בדצמבר
		2021
		2020
		אלפי ש"ח
		אלפי ש"ח
		-
		9,676
		30
		3,249
		3,009
		566
		594
		46,337
		42,800
		3,148
		3,326
		9,883
		10,680
		66,159
		70,115

- הלוואה שקלית
הלוואה ביורו
חלויות שוטפות של הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של נכס חוזה בגין הסדרי זכיון
חלויות שוטפות של נכס חוזה בגין הסדרי זכיון
חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זכיון
חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זכיון

(1)
(2)
(2)
(2)
(2)

(1) ראו באור 17.
(2) ראו באור 13.

באורים לדוחות הכספיים**באור 7 - לקוחות - הכנסות לקבל**

ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2020			2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך הכל	בחול	בארץ	סך הכל	בחול	בארץ
20,776,580	9,098,431	11,678,149	20,452,263	8,672,127	11,780,136
(19,444,519)	(8,114,356)	(11,330,163)	(19,142,920)	(7,638,362)	(11,504,558)
1,332,061	984,075	347,986	1,309,343	1,033,765	275,578
19,428,256	8,103,021	11,325,235	19,601,516	7,884,455	11,717,061
2,441,813	1,730,021	711,792	2,115,545	1,550,033	565,512
(317,914)	(258,846)	(59,068)	(295,310)	(275,689)	(19,621)
(20,776,580)	(9,098,431)	(11,678,149)	(20,452,262)	(8,672,126)	(11,780,136)
775,575	475,765	299,810	969,489	486,673	482,816
231,838	-	231,838	81,556	-	81,556
149,002	8,497	140,505	184,849	6,113	178,736
20,380	-	20,380	11,937	-	11,937
(102,113)	(72,197)	(29,916)	(104,622)	(74,852)	(29,770)
2,406,743	1,396,140	1,010,603	2,452,552	1,451,699	1,000,853
245,446	219,656	25,790	261,054	201,153	59,901
698,343	698,343	-	800,480	800,480	-
433,204	-	433,204	470,942	-	470,942
100,776	88,271	12,505	37,910	-	37,910

חובות פתוחים

חיובים שהוצאו ללקוחות על פי חוזה ביצוע

בניכוי תקבולים

סה"כ חובות פתוחים

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך

עלויות שהתהוו

בתוספת רווחים שהוכרו

בניכוי הפסדים שהוכרו

בניכוי חיובים שהוצאו ללקוחות

סה"כ הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך

הכנסות לקבל ממכירת דירות

חובות פתוחים ממכירת מוצרי בניה, מכירת מקרקעין ואחרים

המחאות לגבייה

בניכוי- הפרשה להפסדי אשראי חזויים

סך הכל

מתוכם סכומים בגין עכבונות

מידע נוסף:

היתרה בגין חובות פתוחים ועבודות הקמה בתהליך כוללת:

ממשלת ניגריה

ממשלת ישראל וגופים הקשורים אליה

חברות כלולות

יתרת הכנסות לקבל מהווה נכס חוזה.

שינויים משמעותיים ביתרות הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה

בתהליך במהלך התקופה:

חיובים שהוצאו ושנכללו ביתרת נכסי חוזה בתחילת התקופה

הכנסות שהוכרו וטרם הוצאו חיובים

הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות הקשורה למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו (או הושלמו באופן חלקי) במועד הדיווח, עבור חזים שהתקופה הצפויה המקורית שלהם היתה יותר משנה.

2022	2023	2024 והלאה	סה"כ
5,468,378	5,906,549	7,059,249	11,925,662
354,434	196,423	116,548	667,405

עבודות קבלניות

מכירת דירות

מתוך סך ההכנסות לקבל, יתרת חוב ממשלת ניגריה לתאריך הדוח על המצב הכספי הינה בסך 800,480 אלפי ש"ח (שנה קודמת 698,343 אלפי ש"ח) ומנגד יתרת מקדמות הינה בסך 387,198 אלפי ש"ח (שנה קודמת 432,491 אלפי ש"ח). לפרטים ראו באור 25. חשיפת הקבוצה לסיכונים ולסיכונים מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסים ללקוחות מפורטת בבאור 33 בדבר מכשירים פיננסיים.

באורים לדוחות הכספיים**באור 8 - מלאי בניינים למכירה ומקדמות מלקוחות**

ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2020			2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך הכל	בחול"ל	בארץ	סך הכל	בחול"ל	בארץ
139,623	-	139,623	270,711	-	270,711
703,948	413,490	290,458	1,136,407	583,292	553,115
324,701	60,058	264,643	162,463	126,674	35,789
1,168,272	473,548	694,724	1,569,581	709,966	859,615
-	-	-	-	-	-
1,168,272	473,548	694,724	1,569,581	709,966	859,615
4,506	-	4,506	10,112	-	10,112
1,172,778	473,548	699,230	1,579,693	709,966	869,727
192,154	146,323	45,831	562,426	220,208	342,218
527,772	241,351	286,421	1,003,556	389,473	614,083
875,839	333,208	542,631	1,411,005	661,878	749,127

א. מוצג במסגרת הרכוש השוטף**מלאי בניינים למכירה**

בשלב טרום עסקה

בניינים בהקמה (1)

דירות גמורות

בניכוי הפרשה לירידת ערך מלאי

שטחים מסחריים המשמשים להשכרה עד למועד מכירתם

סה"כ מלאי בניינים למכירה (ג)

ב. מוצג במסגרת ההתחייבויות השוטפות**מקדמות מלקוחות****ג. מידע נוסף:**

מלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ- 12 חודשים

הסכום בספרים של מלאי תחת שעבוד

(1) על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974, ניתנו ערבויות בנקאיות וערבויות מחברות ביטוח לטובת רוכשי הדירות בגין המקדמות ששולמו על ידם.

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - חייבים ואחרים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
71,273	60,396
43,647	39,448
78,097	208,779
136,697	117,171
26,606	37,722
17,005	18,050
31,946	69,964
405,271	551,530

חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מוסדות ממשלתיים קבלני משנה, שותפים בעסקאות משותפות, ספקים ונותני שירותים הוצאות מראש הכנסות לקבל עובדים אחרים (1)

(1) היתרה מוצגת לאחר ניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים במאוחד בסך 2,651 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 – 2,501 אלפי ש"ח).

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי וסיכונים מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת לחייבים מפורטת בבאור 33 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 10 - השקעות אחרות לרבות נגזרים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,318	7,060
6,113	25,860
2,315	10,020
18,746	42,940

השקעות שוטפות
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נגזרים שאינם משמשים לגידור נגזרים המשמשים לגידור סך הכל השקעות אחרות לרבות נגזרים

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת להשקעות אחרות לרבות נגזרים מפורטת בבאור 33 בדבר מכשירים פיננסיים.

באורים לדוחות הכספיים**באור 11 – מלאי**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
110,503	129,501
4,910	5,894
52,087	46,757
167,500	182,152
9,603	15,861
30,917	33,229

מלאי - נכסים שוטפים

(1) חומרי גלם, עזר וחומרי צריכה

מלאי מוצרים גמורים

(2) מלאי חומרי אחזקה וחלפים

פרטים נוספים:

(1) סחורות בדרך ובמחסני ערובה

(2) מוצג בניכוי הפרשה לירידת ערך מלאי

מרבית המלאי משמש לביצוע עבודות קבלניות.

באור 12 - מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2020			2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך הכל	בחול"ל	בארץ (1)	סך הכל	בחול"ל	בארץ (1)
70,261	-	70,261	99,561	14,920	84,641

מוצג במסגרת נכסים בלתי שוטפים
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

(1) במהלך התקופה, לאחר קבלת אישור ממרכז השקעות מספר בתים בפרויקטים למגורים יועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט – 1959, לתקופה של 5 שנים. בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תקופה זו.

באור 13 - חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
603,440	618,864
(13,031)	(14,006)
590,409	604,858
982,197	1,108,493
(46,903)	(43,394)
935,294	1,065,099
1,525,703	1,669,957

חייבים בגין הסדרי זיכיון (ב) (ט)
בניכוי חלויות שוטפות

נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון- (א) (ג) (ד) (ה) (ו) (ז) (ח) (י)
בניכוי חלויות שוטפות - נכס חוזה

א.

בחודש מרץ 2008, חתמה חברה בה מחזיקה חברה מאוחדת 80% מהון מניותיה המונפק על הסכם עם עיריית יבנה לפיו יוקם פרויקט (בשיטת PFI) לתקופה של 24 שנים להקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית בעיר יבנה. בחודש מרץ 2011, הורחבה תחולת ההסכם עם העירייה למקרקעין נוספים בעיר יבנה המתייחסים ל- 1,350 יחידות. בשנת 2017, נחתמה תוספת להסכם למקרקעין נוספים בעיר יבנה המתייחסים ל- 2,500 יחידות. החברה המאוחדת רשמה בשנת 2021 הכנסה בסך 3,122 אלפי ש"ח (אשתקד - 9,469 אלפי ש"ח, בשנת 2019 - 20,300 אלפי ש"ח) המיוחסת לעלות הקמת מערכת פינוי אשפה פניאומטית בעיר יבנה. יתרת נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון ליום 31 בדצמבר 2021 (בניכוי חלויות שוטפות) הינה 33,491 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 - 44,440 אלפי ש"ח) המייצג את הערך הנוכחי של התשלומים השנתיים המובטחים המינימאליים להם זכאית החברה המאוחדת מהמזמין, מהוונים בשיעור היוון של 5.83%.

ב.

בחודש יולי 2008, חברה מאוחדת חתמה על הסכם עם אוניברסיטת תל-אביב לתכנון, שיפוץ, בניה, תפעול וניהול של מתחמי מעונות סטודנטים. ההסכם הינו הסכם בשיטת BOT, לתקופה של 24 שנים ו- 6 חודשים לשיפוץ 237 דירות במתחם הקיים (מתחם "איינשטיין") וכן לבניית מתחם חדש (מתחם "ברושים") הכולל הקמה של כ- 1,670 דירות, שטחים המיועדים למסחר וכיתות לימוד. בתמורה, תקבל החברה את ההכנסות הנובעות מהדירות בהן יתגוררו הסטודנטים לתקופה של 24 שנים ו- 6 חודשים מתום ההקמה וכן את ההכנסות משטחים מסחריים. במסגרת ההסכם ניתנה לחברה על ידי האוניברסיטה רשת ביטחון להבטחת קבלת 50% מההכנסות החזויות על פי התוכנית העסקית בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים שנקבעו. בהתאם לכך הטיפול החשבונאי בפרויקט לפי IFRIC 12(18) לפי המודל המעורב ולפיכך חלק מהתמורה מהווה נכס פיננסי חייבים בגין הסדרי זיכיון (בגין סכומים מובטחים) והיתרה מהווה נכס בלתי מוחשי. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לאור ההכנסות בפועל מהפרויקט החברה לא נדרשת לרשת ביטחון זו. בחודש דצמבר 2018, החברה חתמה על תוספת להסכם עם אוניברסיטת תל אביב. התוספת להסכם כוללת תכנון ובניית שלושה בניינים נוספים שיכללו כ- 532 מיטות. במסגרת ההסכם, תקופת ההרשאה ביחס לבניינים הקיימים וביחס לבניינים הנוספים הן במתחם איינשטיין והן במתחם הברושים תסתיימנה במועד אחד, בתום תקופה שתחילתה ב- 1 באוקטובר 2018 וסיומה בתום 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד זה, דהיינו ביום 1 בספטמבר 2043. כמו כן, עודכנו דמי ההרשאה, בוטלו מיטות מפקחות, שונה מנגנון ההנחות לסטודנטים והתקבל פיצוי בגין הפחתת דמי ההרשאה בסך 29 מיליון ש"ח. יישום ההסכם החדש גרר שינוי תנאים לא מהותי של החייבים בגין הסדרי זיכיון אשר הקטין את יתרת החייבים במאזן בסך של 1.7 מיליון ש"ח. בנוסף, עודכן אורך החיים של הנכס הבלתי מוחשי בהתאם. החברה המאוחדת רשמה בשנת 2021 הכנסה בסך 71,975 אלפי ש"ח (אשתקד - 77,302 אלפי ש"ח, בשנת 2019 - 126,643 אלפי ש"ח) הכוללת הכנסה בסך של 33,379 אלפי ש"ח (אשתקד - הכנסה של 42,469 אלפי ש"ח, בשנת 2019 - 91,015 אלפי ש"ח) המיוחסת לעלות שיפוץ והקמה של מעונות הסטודנטים והכנסה בסך 38,596 אלפי ש"ח (אשתקד - 34,833 אלפי ש"ח, בשנת 2019 - 35,628 אלפי ש"ח) המיוחסת לתפעול מעונות הסטודנטים. יתרת החייבים בגין הסדרי זיכיון ליום 31 בדצמבר 2021 (בניכוי חלויות שוטפות) הינה 534,809 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 - 522,676 אלפי ש"ח), המייצגת את הערך הנוכחי של התשלומים השנתיים המובטחים המינימאליים להם זכאית החברה המאוחדת מהמזמין, שיעור ההיוון בגין הבניינים בהסכם המקורי הינו 6.1% ושיעור ההיוון בגין הבניינים בתוספת להסכם הינו 4.13%. יתרת הנכס הבלתי מוחשי ליום 31 בדצמבר 2021 הינו בסך של 136,312 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 - 126,586 אלפי ש"ח), המייצג את הזכות דמי שכירות ודמי שימוש באוניברסיטה. בגין הנכס הבלתי מוחשי נזקפה בשנת 2021 הפחתה שוטפת בסך 6,266 אלפי ש"ח (אשתקד - 5,041 אלפי ש"ח, בשנת 2019 - 4,865 אלפי ש"ח).

ג.

חברה מאוחדת התקשרה עם החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ בפרויקט קבלני לתכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכת פניאומטית לפינוי אשפה בשכונות "נרקיסים" ו"נוריות" בראשון לציון, הכוללות כ- 9,000 יחיד בכ- 180 בניינים, תוך מסירתה לעירייה בסוף תקופת ההפעלה. לחברה אחריות לטיב חלקי המערכת, לתקופות המשתנות ביחס לחלקים השונים. בהתאם למסמכי המכר, הקמת המערכת תמומן על ידי השתתפות העירייה בהשקעות ותשלום מטעם היזמים המחזיקים בזכויות בניה על המגרשים הפרטיים. לעירייה קיימת אופציה להתקשר בהסכם תפעול ותחזוקה ל- 10 שנים בתמורה שתיקבע בהתאם לכמות האשפה שתופנה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה מצויה בהליך הקמת התשתית הציבורית והתחלת חיבור מגרשים פרטיים ובניינים. החברה רשמה בשנת 2021 הכנסה בסך 4,927 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון בסך 18,892 אלפי ש"ח.

באור 13 – חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון (המשך)

- ד.** חברה מאוחדת התקשרה עם החברה הכלכלית ללוד בע"מ בפרויקט קבלני לתכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכת פניאומטית לפינוי אשפה בשכונת "נופי בן שמן" בלוד, הכוללת כ-4,000 יח"ד בכ-60 בניינים. בהתאם למסמכי המכרז, הקמת המערכת תמומן על ידי השתתפות העירייה בהשקעות ותשלום מטעם היזמים המחזיקים בזכויות בניה על המגרשים הפרטיים. לעירייה קיימת אופציה להתקשר בהסכם תפעול ותחזוקה לתקופה של עד 10 שנים ממועד מסירת המבנה הראשי שתקים חברת הבת בפרויקט, לפי תמורה קבועה שתהא צמודה למדד המחירים לצרכן. החברה רשמה בשנת 2021 הכנסה בסך 8,478 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון (בניכוי חלויות שוטפות) בסך 5,093 אלפי ש"ח.
- ה.** חברת בת התקשרה עם עיריית בת-ים בפרויקט קבלני לתכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של מערכת פניאומטית לפינוי אשפה בשכונת "פארק הים" בבתי-ים, הכוללת כ-6,500 יח"ד בכ-90 בניינים. בהתאם למסמכי המכרז, הקמת המערכת תמומן על ידי השתתפות העירייה בהשקעות ותשלום מטעם היזמים המחזיקים בזכויות בניה על המגרשים הפרטיים. במסגרת ההסכם שנחתם בין הצדדים, התחייבה חברת הבת לתקופת זיכיון של 12 שנים מיום מתן צו תחילת עבודה, מתוכן תתפעל את המערכת במשך 10 שנים. החברה רשמה בשנת 2021 הכנסה בסך 2,515 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון (בניכוי חלויות שוטפות) בסך 3,155 אלפי ש"ח.
- ו.** חברה מאוחדת התקשרה בהסדרי זיכיון מסוג BOO (Build, Own, Operate) עם חברת החשמל להקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, המזרימים את כל האנרגיה שתייצר במתקנים לרשת החלוקה. במסגרת הסכמים אלו הקימה החברה המאוחדת שלושה מתקנים לייצור חשמל סולארי בסך כולל של 19 מגה וואט. בהתאם להוראות תקן IFRIC 12 הכירה החברה בנכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-131,624 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 – 135,807 אלפי ש"ח) ורשמה בשנת 2021 הכנסה בסך 9,404 אלפי ש"ח.
- ז.** בחודש אוקטובר 2015, אישרה הרשות לשירותים ציבוריים חשמל את בקשת חברה מאוחדת לתיקון רישיון החשמל של פרויקט צאלים (תחנת כח סולארית שהחברה מקימה בקיבוץ צאלים בהספק של MW120) מתצורה של תרמו-סולארי לפוטו-וולטאית והארכת אבני הדרך בהתאם. לצורך הקמת הפרויקט נדרשת הקבוצה לשאת בעלות שווי הזכויות במקרקעין אשר ישמש את הפרויקט לרשות מקרקעי ישראל. ביום 27 ביוני, 2017 נערכה סגירה פיננסית לפרויקט במסגרתה נחתמו הסכמים למימון הפרויקט. בשנת 2018 החלו את העבודות באתר, ביום 10 לאוקטובר 2019 התקבל רישיון ייצור חשמל קבוע לפרויקט. לאחר קבלת רישיון ייצור החשמל הקבוע כאמור לעיל, התמלאו כל התנאים הנדרשים לצורך התחלת הפעלתו המסחרית של המתקן, שהחלה ביום ה-14 באוקטובר 2019. הקבוצה הכירה בנכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-635,917 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 – 639,840 אלפי ש"ח). שעור ההיוון על נכס חוזה כפי שנקבע ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי הינו 4.5%.
- ח.** ביום 18 בינואר 2017 זכתה חברה מאוחדת בפרויקט לתכנון, בניה, מימון חלקי, תפעול ותחזוקה של קרייה מחזית בנצרת עלית (נוף הגליל) בשטח כולל של כ-61,000 מ"ר (כולל הוראות שינוי לתוספת שטח) (להלן: הפרויקט). הפרויקט הינו פרויקט בשיטת D.B.O.T לתקופה כוללת של 25 שנה. בתום התקופה יועבר הפרויקט למדינת ישראל (להלן: המזמינה). ביום 24 בינואר 2018, נערכה סגירה פיננסית לפרויקט במסגרתה חברה מאוחדת במערכת הסכמים הנוגעת לפרויקט ומימונו עם תאגיד פיננסי. כמו כן, נחתם הסכם לביצוע עבודות התפעול והאחזקה של הפרויקט. החברה המאוחדת הכירה בנכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון ליום 31 בדצמבר 2021 בסך כ-247,399 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 – 160,769 ש"ח), המייצגת את הערך הנוכחי של התשלומים השנתיים המובטחים המינימאליים להם היא זכאית מהמזמינה, מהוונים בשיעור היוון של 2.9% ורשמה בשנת 2021 הכנסה בסך של כ-93,570 אלפי ש"ח.
- ט.** ביום 28 בפברואר 2017 זכתה חברה מאוחדת בפרויקט לתכנון, בניה, מימון חלקי, תפעול ותחזוקה של בית משפט בחדרה בשטח כולל של כ-14,300 מ"ר (להלן – הפרויקט). הפרויקט הינו פרויקט בשיטת D.B.O.T לתקופה כוללת של 25 שנה. בתום התקופה יועבר הפרויקט למדינת ישראל (להלן – המזמינה). ביום 16 ביולי 2017, נחתם הסכם לביצוע עבודות התפעול והאחזקה של הפרויקט. החברה המאוחדת הכירה ביתרת חייבים בגין הסדרי זיכיון ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-73,375 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 – 70,881 ש"ח), המייצגת את הערך הנוכחי של התשלומים השנתיים המובטחים המינימאליים להם היא זכאית מהמזמינה. במהלך שנת 2020 הסתיים הפרויקט, קבלת טופס 4, אוכלס ולמעשה החלה תקופת ההפעלה.
- י.** ביום 29 במרץ 2020 זכתה החברה בפרויקט לתכנון, בניה, מימון חלקי, תפעול ותחזוקה של 6 מפלסים תת קרקעיים ומפלס עילי אחד בשטח של כ-36,000 מ"ר וכ-1550 מקומות חניה במתחם בית החולים שניידר בפרויקט של שירותי בריאות כללית (להלן: "המזמינה" ולהלן: "הפרויקט"). הפרויקט הינו בשיטת D.B.O.T לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים שעלות הקמתו כ-150 מיליון ש"ח. בתום התקופה יועבר הפרויקט למזמין. החברה המאוחדת הכירה ביתרת נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-20,738 אלפי ש"ח המייצגת את הערך הנוכחי של התשלומים השנתיים המובטחים המינימאליים להם היא זכאית מהמזמינה ורשמה בשנת 2021 הכנסה בסך של כ-20,550 אלפי ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים**באור 14 - מלאי קרקעות בלתי שוטף**

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
931,622	912,876
82,924	70,635
1,014,546	983,511
638,472	729,720
92,421	26,369
9,795	8,925
102,216	35,294
740,688	765,014
13,553	13,696
1,768,787	1,762,221

(1) **קרקע בבעלות**
 רשומה (ראו ד. להלן)
 בלתי רשומה (ראו ב.1. להלן)

(2) **קרקע בחכירה**
זכויות לחכירה
 חכירה מהוונת (נכסי זכות שימוש) (ראו ד. להלן)
קרקע בהסכמי פיתוח ובהרשאה לתכנון (ראו ב.2. להלן)
 הסכמי פיתוח
 הרשאה לתכנון

(3) **זכויות בקרקע** (ראו באור 16)

סך הכל**ב. הסיבות העיקריות לאי רישום זכויות המקרקעין על שם הקבוצה הינן:**

1. אזורים נרחבים במדינה טרם עברו תהליך של הסדר או נדרשת בהם, לאור התכנון החדש, פעולה של רה-פרצלציה. במרבית המקרים, ההסדר או הרה-פרצלציה, אינם מתייחסים רק למקרקעין שלקבוצה יש זכויות בהם, אלא לאזורים נרחבים בהם יש זכויות ליזמים רבים או למדינה וגם לקבוצה. לכן, במרבית המקרים, מתבצעת הרה-פרצלציה על ידי משרד הבינוי והשיכון או חברת עמידר מטעמו או רשויות מקומיות וגופים אחרים, שלהם השליטה במירב השטח.

2. לא ניתן לרשום זכויות לחכירה של הקבוצה בקרקעות רשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י") על שמה של הקבוצה, לאור ההסדרים המשפטיים הנהוגים ברמ"י לגבי כלל המקרקעין בהסכמי פיתוח ובהרשאה לתכנון שבניהולו. מבחינה משפטית, מקצה רמ"י את הקרקע לפי הסכם פיתוח, לפיו רשאי היום, לאחר תשלום מחיר הקרקע לבנות על המקרקעין ולמכור את הזכויות למשתכנים. אולם, הסכם החכירה נחתם, בסופו של דבר, ישירות, בין רמ"י לבין המשתכנים.

ג. חלק מהקרקעות בבעלות, רשומות על שם הקבוצה או על שם חברות המחזיקות אותן בנאמנות עבור הקבוצה (חברות גוש חלקה) או על שם אגודות שיתופיות לשיכון מיסודה של הקבוצה והפועלות כנאמניה, או על שם חברות מאוחדות בבעלות ובשליטת הקבוצה. האמור לעיל לגבי קרקעות בבעלות נכון בשינויים המחויבים גם לגבי קרקע וזכויות בקרקע בחכירה מרשות מקרקעי ישראל וכן לגבי קרקע בהסכמי פיתוח והרשאה לתכנון.

ד. היתרות כוללות קרקעות בחו"ל (בעיקר בפולין, בצ'כיה, בסרביה וברומניה) בסך של כ- 632,289 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 בסך של כ- 749,627 אלפי ש"ח). היתרות מוצגות בניכוי הפרשה לירידת ערך בגין הקרקעות האמורות. בשנת 2021 לא נרשמה הפרשה לירידת ערך (31 בדצמבר 2020 בסך של כ- 24,808 אלפי ש"ח).

ה. היתרה כוללת מלאי קרקעות בלתי שוטף תחת שעבוד בסך של 1,211,730 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 סל של 1,243,719 אלפי ש"ח).

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - נדל"ן להשקעה, נטו

א. ההרכב:

שנת 2021			
מקרקעין *	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
720,960	1,182,035	33,777	1,936,772
-	(60)	-	(60)
345,370	12,660	52,248	410,278
-	(20,457)	-	(20,457)
1,066,330	1,174,178	86,025	2,326,533
7,553	101,218	-	108,771
-	(6)	-	(6)
43	15,934	-	15,977
-	(2,140)	-	(2,140)
7,596	115,006	-	122,602
6,763	3,212	-	9,975
3,809	-	-	3,809
-	(2,650)	-	(2,650)
10,572	562	-	11,134
1,048,162	1,058,610	86,025	2,192,797
			2,192,797
			-
			2,192,797

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2021
התאמות מתרגום דוחות
תוספות
סיווג למלאי קרקעות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2021
התאמות מתרגום דוחות
פחת לשנה
סיווג למלאי קרקעות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הפרשה לירידת ערך

יתרה ליום 1 בינואר 2021
תוספות
גרועות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

יתרה מופחתת

ליום 31 בדצמבר 2021

בארץ
בחול

* כולל גם נכס זכות שימוש בגין חכירה

באורים לדוחות הכספיים
באור 15 - נדל"ן להשקעה, נטו (המשך)
א. ההרכב:

שנת 2020				
מקרקעין *	מבנים להשכרה	מבנים בהקמה	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
475,699	790,319	385,689	1,651,707	עלות
-	(791)	-	(791)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
279,038	2,277	27,285	308,600	התאמות מתרגום דוחות
-	(22,744)	-	(22,744)	תוספות
(33,777)	412,974	(379,197)	-	גרועות
720,960	1,182,035	33,777	1,936,772	העברות
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
7,510	90,688	-	98,198	פחת שנצבר
-	(24)	-	(24)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
43	16,065	-	16,108	התאמות מתרגום דוחות
-	(5,511)	-	(5,511)	פחת לשנה
7,553	101,218	-	108,771	גרועות
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
6,763	6,534	-	13,297	הפרשה לירידת ערך
-	2,650	-	2,650	יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	(5,447)	-	(5,447)	תוספות
-	(525)	-	(525)	גרועות
6,763	3,212	-	9,975	התאמות מתרגום דוחות
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
706,644	1,077,605	33,777	1,818,026	יתרה מופחתת
				ליום 31 בדצמבר 2020
			1,799,554	בארץ
			18,472	בחו"ל
			1,818,026	

* כולל גם נכס זכות שימוש בגין חכירה

ב. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,427	53,903	76,594	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
(17,485)	(24,999)	(24,275)	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק
(150)	(34)	-	הכנסות שכירות
			הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות שכירות

באור 15 - נדל"ן להשקעה, נטו (המשך)

ג. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

להלן נתונים לגבי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו:

השווי ההוגן נקבע על בסיס הערכות הנהלות חברות הקבוצה המבוססת על הערכות שווי ושמאיות מקרקעין שבוצעו על ידי מעריכי שווי ושמאי מקרקעין בעלי כישורים מקצועיים ונסיון מתאימים.

הערכות השווי והשמאיות נערכו על בסיס אחת מהגישות המקובלות להערכת שווי נכסים: גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות או על בסיס שילוב ושקלול התוצאות שהתקבלו על פי הגישות הנ"ל.

להלן פירוט השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בארץ המוצג לפי מודל העלות:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021			
שווי הוגן	עלות מופחתת	שווי הוגן	עלות מופחתת		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,150,840	706,644	1,666,254	1,048,162	(3) (2) (1)	מקרקעין
41,095	33,777	111,170	86,025	(3) (2) (1)	מבנים בהקמה
1,674,811	1,059,133	1,883,422	1,058,610	(3) (2) (1)	מבנים להשכרה
2,866,746	1,799,554	3,660,846	2,192,797		

טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן:

- (1) לפי שיטת ההשוואה, מוערך שווי הנכס על בסיס עסקאות ומחירים מבוקשים לגבי נכסים דומים באופי ובמיקום, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות בין הנכס נשוא ההערכה לבין הנכסים אליהם מתבצעת ההשוואה.
- (2) לפי גישת היוון ההכנסות, מוערך שווי הנכס על בסיס בהם היוון ההכנסה השנתית הצפויה להתקבל על פי החוזים הקיימים שיעורי התפוסה כיום ושיעורי התפוסה הצפויים בשנים הקרובות תוך שימוש בשיעורי היוון ההולמים את הסיכונים והמאפיינים של הנכס. שטחים פנויים הניתנים להשכרה הוערכו בגישת היוון ההכנסות בהתבסס על מחירי שכירות של נכסים דומים.
- (3) שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי והשמאים הינם בשיעור של בין 1.5%-8.9% לשנה.

מדידת השווי ההוגן הינה ברמה 3.

ד. היתרה כוללת נדל"ן להשקעה, נטו תחת שעבוד בסך של 2,036,024 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 סך של 1,671,529 אלפי ש"ח) ואשר שווי ההוגן מסתכם לסך של 3,099,542 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 סך של 2,382,824 אלפי ש"ח).

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 – זכויות בקרקע

א. זכויות בקרקע:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,700	10,801
1,689	1,696
1,164	1,199
13,553	13,696

קרקע בהסכמי פיתוח ובהרשאה לתכנון (ראו ב. להלן)

הסכמי פיתוח
הרשאה לתכנון
עלויות נוספות בגין קרקעות בחכירה מהוות
סך הכל

ב. לא ניתן לרשום זכויות לחכירה של הקבוצה בקרקעות רשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י") על שמה של הקבוצה, לאור ההסדרים המשפטיים הנהוגים ברמ"י לגבי כלל המקרקעין בהסכמי פיתוח ובהרשאה לתכנון שבניהולו. מבחינה משפטית, מקצה רמ"י את הקרקע לפי הסכם פיתוח, לפיו רשאי היזם, לאחר תשלום מחיר הקרקע לבנות על המקרקעין ולמכור את הזכויות למשתכנים. אולם, הסכם החכירה נחתם, בסופו של דבר, ישירות, בין רמ"י לבין הרוכשים.

באור 17 – חייבים, הלוואות ופקדונות

ליום 31 בדצמבר		שעורי הריבית ליום
2020	2021	31/12/2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
639	506	
5,901	6,278	0-4
34,489	37,471	6-6.45
7,364	7,364	
3,035	2,998	4.4
48,987	55,150	0-4.25
62,957	63,798	
163,372	173,565	
(7,364)	(7,364)	
(2,976)	(3,009)	
153,032	163,192	
3,680	2,824	
3,680	2,824	
156,712	166,016	
30,575	44,228	
187,287	210,244	

חייבים, הלוואות ופקדונות

בארץ
חייבים ללא הצמדה
(1) הלוואות בהצמדה למדד
(1) הלוואות בהצמדה למדד
הלוואה בהצמדה למדד (לחברה כלולה)
(1) הלוואות בהצמדה לדולר של ארה"ב
(1) הלוואות ללא הצמדה
פקדונות משועבדים – ללא הצמדה
בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חוזיים
בניכוי - חלויות שוטפות (ראו באור 6)

בחוץ לארץ
פקדונות באירו ובמט"ח אחר

עלויות נדחות ואחרים

(1) הלוואות ופקדונות בסך של כ- 81,634 אלפי ש"ח יוחזרו מתוך תקבולים בפרויקטים משותפים לחברות הקבוצה ולמקבלי ההלוואות (ליום 31 בדצמבר 2020 – 77,959 אלפי ש"ח).

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - חייבים, הלוואות ופקדונות (המשך)

(2) היתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (לאחר ניכוי חלויות שוטפות ולמעט עלויות נדחות ואחרים) עומדת לפרעון בשנים שלאחר מועד הדיווח כדלקמן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
5,623	שנה שניה
3,362	שנה שלישית
3,103	שנה רביעית
64,806	שנה חמישית
89,122	טרם נקבעו מועדי פרעון
166,016	

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. **בנכסים**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

330,975	521,604
2,963	131,267
116,089	359,919
(369,970)	(384,834)
165,000	165,000
1,320,651	1,237,754
1,565,708	2,030,710

(5) (6) (7) (8) (10) (11) (12)

עסקאות משותפות

מניות לפי עלות
חלק בקרנות הון
חלק ברווחים שנצברו מתאריך הרכישה
דיבידנד שהתקבל
שטרי הון
הלוואות
סך הכל

(2)
(3)

חברות כלולות ושותפויות

מניות - לפי עלות
חלק בקרנות הון
חלק ברווחים (הפסדים) שנצברו מתאריך הרכישה
דיבידנד שנתקבל
שטרי הון
הלוואות

(9)

(2)
(4)

25,568	11,020
(31,227)	(39,047)
(32,263)	(17,794)
(9,648)	(19,375)
366,377	366,817
15,279	33,886
334,086	335,507
1,899,794	2,366,227

(1) **סך הכל**

(1) **כפי שמוצג בדוח על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,090	17,205
679,022	1,181,619
1,200,682	1,167,403
1,899,794	2,366,227

הלוואות לזמן קצר לחברות מוחזקות
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 – חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. **בנכסים** (המשך)

ליום 31 בדצמבר		שעורי הריבית ליום
2020	2021	31/12/2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
165,000	165,000	-
366,377	366,817	
650,318	661,242	5.0-8.0
63,682	108,603	בנק ישראל+7.3
149,600	134,128	בנק ישראל+8.5
100,797	84,464	13
180,216	156,016	16
39,855	51,496	3.65-8.5
18,249	26,846	5
117,934	14,959	יוריבור + 7.0-10.0
1,320,651	1,237,754	
20,000	16,000	
1,300,651	1,221,754	
8,425	10,247	0-10
6,752	-	4
-	1,644	6
102	22,095	פרים +1 עד 2.61
15,279	33,886	
90	1,205	
15,189	32,681	

(2) שטרי הון

עסקאות משותפות – ללא הצמדה
חברות כלולות – ללא הצמדה

(3) הלוואות לעסקאות משותפות

בהצמדה למדד
לא צמוד
לא צמוד
דולר
צמוד פז
בהצמדה לקורונה צ'כית
זלוטי
אירו

בניכוי חלויות שוטפות והלוואות לזמן קצר

בהצמדה למדד-הלוואות לזמן קצר

(4) הלוואות לחברות כלולות ושותפויות

בהצמדה למדד
דולר
אירו
ללא הצמדה

בניכוי חלויות שוטפות והלוואות לזמן קצר

בהצמדה למדד-הלוואות לזמן קצר

באור 18 – חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. בנקסים (המשך)

(5) פי.אס.פי. – אגירה שאובה בגלובע

א. כללי

החברה מחזיקה ב- 25.5% מהון המניות של חברת פי.אס.פי השקעות בע"מ (להלן – פי.אס.פי) שהנה בעלת הזיכיון בפרויקט מעלה גלובע, אשר הינו מיזם להקמת תחנת כוח הידרואלקטרית באזור הר גלובע, (להלן – הפרויקט) שכושר הייצור שלה עומד על כ- 300 מגה וואט, תוך התבססות על טכנולוגיית אגירה שאובה (אשר מתבססת על הפרשי גובה כאשר מים מהמאגר העליון יורדים אל המאגר התחתון תוך כדי הפעלת טורבינות המייצרות חשמל).

עלות הקמתה הסתכמה בסך של כ- 1,450 מיליוני ש"ח (לא כולל הוצאות מימון).

פי.אס.פי התקשרה בהסכמים הבאים להקמת ותפעול הפרויקט:

- הסכם עם שותפות קבלנית אשר מוחזקת בשליטה משותפת על ידי חברה מאוחדת, שהינה קבלן הביצוע של עבודות התכנון וההקמה שבוצעו בפרויקט (החברה ערבה להתחייבויות השותפות הקבלנית בהתאם להסכם, כלפי הזכיון).
- הסכם ההפעלה עם אלסטום הידרו לצורך ביצוע שירותי התפעול והאחזקה בפרויקט.

ביום 27 באפריל 2020, הוענק לפרויקט רישיון ייצור חשמל קבוע בהספק מותקן של 300 מגוואט ("המתקן"), ולאחריו החלה הפעלתו המסחרית של המתקן והנבת הכנסות ממנו.

ביום 5 במרץ 2019, אירעה תקלה שבמהלכה נשרף אחד השנאים הראשיים באופן שגרם לנזק ברכוש וגם לדחייה בהשלמת הפרויקט. למיטב ידיעת החברה, האחריות לשיפוץ בגין התקלה חלה על השותפות הקבלנית בהתאם להסכם ההקמה, ולהערכת הנהלת השותפות הקבלנית, בהתבסס בין היתר על חוות דעתם של יועצי המשפטיים, לשותפות ולקבלני המשנה שלה קיים כיסוי ביטוחי אשר צפוי לתת מענה לעלויות הנוספות שייגרמו, ברמת וודאות של "ודאי למעשה" (virtually certain), השלכות שנובעות מעלויות נוספות שאינן במסגרת הכיסוי הביטוחי לרבות העיכובים שחלו במועד המסירה הסופי של הפרויקט נלקחו בחשבון בעדכון אומדני הפרויקט של השותפות הקבלנית. יצוין כי בשנת 2020 השנאי תוקן והמתקן הופעל מסחרית (כאמור לעיל) כאשר במקביל נמשכת ההתנהלות מול חברת הביטוח.

ביום 20 באוקטובר 2020, אגב ביצוע תחזוקה שוטפת, אותרה תקלה של ניתוק חלק ממערכת האיטום שהותקנה בפיר האופקי, שלהערכת היום גרמה נזקים לחלקים נוספים של המתקן. כתוצאה מכך, הופסקה פעולת המתקן, מערכת האיטום בפיר האופקי הוסרה והמתקן חזר לפעילות רק ביום 11 בפברואר 2021. נכון למועד פרסום הדוח לא זוהו נזילות מים המשויכות להעדר ציפוי הממברנה. למיטב ידיעת החברה, הקבלן הודיע ליום כי בהתבסס על עמדת יועציו המקצועיים, הנזק הפיזי והאחריות לתיקון התקלה הינם באחריות קבלני המשנה של הקבלן שפעלו באתר. למיטב ידיעת החברה, לדעת הנהלת פי.אס.פי, מעבר לנזקים הישירים המכוסים על ידי הקבלן כאמור לעיל, נזקים נוספים בגין אובדן רווחים הנובעים מהשבחת המתקן עד כה וכן השבתות עתידיות הצפויות לצורך השלמת תיקון התקלה והפגיעות בחלקים האחרים, מכוסים במסגרת פוליסת הביטוח של אובדן הרווחים של היום בתקופת ההפעלה, למעט ההשתתפות העצמית בגובה של 60 ימים שכלולה בתוצאות הכספיות של היום לשנת 2020. בהמשך לאמור, קיימת מחלוקת עם המבטחים האם השיפוץ הביטוחי בגין השבתות המתקן כולל השבתות עתידיות שידרשו להשלמת התיקונים. נכון למועד הדוח, המתקן פועל, אולם למיטב ידיעת החברה, לאור הבעיה שהתגלתה בפיר האופקי, היום מנטר את פעולת מערכת האיטום שנותרה ובוחר חלופות הנדסיות להחלפתה.

ב. הסכם המימון

ביום 12 ביוני 2014 התקשרה פי.אס.פי עם מספר גופים מוסדיים ובנקאיים ("המלווים"), בהסכמי מימון מכולם העמידו המלווים אשראי לפרויקט. במסגרת הסכמים אלו התחייבו המלווים להעמיד את מסגרות האשראי הנדרשות לשם ביצוע הפרויקט בהיקף כולל של עד כ- 1,800 מיליון ש"ח, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכמי המימון. כן מוסדרים בהסכמי המימון מערכת הבטחונות מטעם הזכיון ובעלי המניות בו (במישרין או בעקיפין) לטובת המלווים. עוד נקבע במסמכי המימון, כי הזכיון ישעבד את כל רכשו לטובת המלווים וכן כי בעלי המניות בזכיון ישעבדו את מניותיהם ויתר זכויותיהם בפי.אס.פי לטובת המלווים. יתרת החוב הבכיר נכון ל-31 בדצמבר 2021 מסתכמת בכ- 1,451 מיליוני ש"ח.

ג. ערבויות

1. בעלי המניות העמידו, כל אחד לפי חלקו ערבות בנקאית לטובת רשות החשמל להבטחת התחייבויות החברה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. בנכסים (המשך)

(6) H2ID - פרויקט התפלת מי ים בחדרה כללי א.

ביום 18 בספטמבר 2006 זכתה חברה מוחזקת (להלן: "הזכיין" או "H2ID") בשליטה משותפת המוחזקת בשיעורים שווים על ידי החברה ו- IDE, במכרז אותו פרסמה ממשלת ישראל בדבר תכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה, של מתקן להתפלת מי ים באזור חדרה. לזכיין הסכמים חוזיים לייצור מים בהיקף של 110 מליון מ"ק לשנה עד לשנת 2032, 27 מליון מ"ק נוספים עד לשנת 2027. בתום תקופת הזכיין, בחודש אוגוסט 2032, יימסר המתקן לידי המדינה ללא תמורה.

על פי הסכם הזכיין הזכיין זכאי לתשלומי זמינות וכן לתשלומים משתנים בעבור המים המותפלים.

H2ID התקשרה בהסכם עם קבלן להפעלת מתקן ההתפלה, ש- 100% מהזכויות בו מוחזקות כיום על ידי IDE.

ב. מימון הפרויקט

לצורך הקמת הפרויקט התקשרה H2ID בהסכמי מימון עם בנקים זרים. יתרת הלוואות החוב הבכיר ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמות ב- 533 מליון ש"ח. ההלוואה נפרעת בתשלומים רבעוניים. בהסכם המימון נקבע כי אי עמידה בהתניות פיננסיות של יחסי כיסוי ה- ADSCR ושל יחס כיסוי ה- LLCR (כהגדרתם בהסכם המימון) תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.

במסגרת הסכמי המימון H2ID שעבדה את כל רכושה, ללא יוצא מן הכלל (לרבות זכויות חוזיות) לטובת המלווים הבכירים. בנוסף, שעבדו החברה וכן IDE, בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, בין היתר את כל מניותיהן וזכויותיהן ב- H2ID.

ג. ערבויות

בעלי המניות העמידו בחלקים שווים ערבות לטובת הבנקים המממנים בסך של כ-22 מיליון ש"ח וכן ערבות לטובת חברת החשמל עבור שכירות השטח בסך של כ-1 מיליון ש"ח. בנוסף, IDE העמידה ערבות תפעול לטובת המדינה בסך של כ-44 מיליון ש"ח, וערבות לטובת הבנקים בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. בנכסים (המשך)

(7) פוליסיטי – מרכז ההדרכה למשטרה

א. כללי

ביום 12 בינואר 2011, זכתה הצעתה של חברה בשליטה משותפת (להלן: "פוליסיטי"), המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה ועל ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה, במכרז בשיטת P.F.I שפרסמה מדינת ישראל (להלן: "המזמינה") להקמת מרכז ההדרכה הארצי של משטרת ישראל (להלן: "מרכז ההדרכה") ומתן שירותי תפעול, אחזקה והדרכה (להלן, בהתאמה: "המכרז" ו- "הפרויקט").

הפרויקט כולל מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מרכז ההדרכה ומתן שירותי הדרכה, וזאת למשך תקופה בת 25 שנים (להלן: "תקופת היזיון"). תקופת היזיון כוללת תקופת הקמה שארכה כ- 3 שנים. עבודות ההקמה בפרויקט בוצעו על ידי חברה מאוחדת.

במסגרת תנאי המכרז, זכאית פוליסיטי למענק הקמה ששולם עם סיום הקמת מרכז ההדרכה, לתשלום רבעוני קבוע בתקופת היזיון ולתשלומים בגין שירותים נוספים אשר יסופקו על ידי פוליסיטי במרכז ההדרכה לאורך תקופת היזיון (דוגמת שירותי הסעדה, שעות הדרכה ועוד). התשלומים כאמור יוצמדו בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם שבין פוליסיטי למזמינה.

ביום 16 בפברואר 2011 נחתם הסכם היזיון. פוליסיטי התקשרה בהסכמים הבאים להקמת ותפעול הפרויקט:

- הסכם עם חברה מאוחדת שהינה קבלן הביצוע של עבודות התכנון וההקמה הנדרשות בפרויקט (החברה ערבה להתחייבויות החברה המאוחדת בהתאם להסכם כלפי פוליסיטי).
- הסכם ההפעלה עם חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני (להלן: המפעיל) לצורך ביצוע שירותי ההפעלה (עבודות התפעול והאחזקה) בפרויקט (החברה ערבה למחצית מהתחייבויות המפעיל בהתאם להסכם כלפי פוליסיטי. הערבות תועמד החל ממועד ההפעלה).
- הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה לצורך ביצוע שירותי ההדרכה בפרויקט (החברה ערבה לרבע מהתחייבויות הצד השלישי בהתאם להסכם כלפי פוליסיטי. הערבות תועמד החל ממועד ההפעלה).

ביום 1 בינואר 2015 קיבלה פוליסיטי את אישור המזמינה להפעלת המתקן בהתאם להסכם היזיון.

ב. מימון

ביום 4 באפריל 2012, נערכה סגירה פיננסית לפרויקט, במסגרתה התקשרה פוליסיטי בהסכמים למימון הפרויקט, עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ וגופים מוסדיים (להלן: "המלווים"). במסגרת הסכמים אלו התחייבו המלווים להעמיד את מסגרות האשראי הנדרשות לשם ביצוע הפרויקט. מסגרות המימון האמורות הועמדו לטובת פוליסיטי החל ממועד תחילת עבודות ההקמה בפרויקט ויפרעו בתוך שנתיים מתום תקופת ההקמה של הפרויקט, באמצעות מסגרת מימון צמודת מדד לטווח ארוך שתועמד ושתופרע במשך תקופת ההפעלה של הפרויקט (המשיכה הראשונה ממסגרת האשראי בוצעה ביום 21 במאי 2012). עוד נקבע במסמכי המימון, כי פוליסיטי תשעבד את כל רכושה לטובת המלווים. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-373 מליון ש"ח.

ג. ערבויות

בעלי המניות העמידו מכוח הסכם המימון כל אחד לפי חלקו ערבות בנקאית בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם ההפעלה, לאחר 5 שנים ממועד קבלת אישור ההפעלה יהיה ניתן להחליף את הערבויות הבנקאיות בערבויות בעלי המניות. ביום 30 באוגוסט 2021 הוחזרו הערבויות הבנקאיות כנגד ערבויות בעלי המניות הנמצאות בבנק דיסקונט וניתנו ערבויות החברה בגינן.

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. בנכסים (המשך)

אשלים – מתקנים תרמו סולאריים לייצור חשמל (8)

א. כללי

ביום 30 בספטמבר 2013 חתמה חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (להלן: הזכיון) המוחזקת בחלקים שווים עם צד שלישי שאינו קשור לחברה על הסכם בשיטת B.O.T מול מדינת ישראל להקמת תחנת כוח תרמו-סולארית בהספק של כ-110 MW בסמיכות לשוב אשלים שבנגב (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט יכלול מימון, הקמה ותפעול של תחנת הכוח האמורה לתקופה של 25 שנים, לאחר תקופת הקמה בת שלוש שנים. עלויות הפרויקט נאמדו בסך של כ-1.1 מיליארד דולר.

ההחזקות בפרויקט הינן כדלקמן:

1. בזכיון ובקבלן התפעול - מחזיקים, במישרין או בעקיפין: החברה - 50%, גופים הקשורים בקרן נוי - 40%; ותאגידים מקבוצת TSK - 10%.
2. בקבלן ההקמה - מחזיקים, במישרין או בעקיפין: חברה מאוחדת - 67.5%; ותאגידים מקבוצת TSK - 32.5%.

ביום 8 באפריל 2019 התקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך הפעלתה המסחרית של תחנת הכח, לרבות אישור המדינה על גמר עבודת הקמת הפרויקט, אישור המדינה לתחילת הפעלה, אישורי המממנים על גמר ההקמה ורישיון קבוע לייצור חשמל מאת רשות החשמל. במהלך חודש ינואר 2019 נתנה חברה בת לזכיון בפרויקט הלוואת בעלים בסך של כ-423 מליון ש"ח, הלוואה זו אינה עומדת בקריטריון הקרן והריבית בלבד ועל כן נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד. השווי ההוגן של ההלוואה נאמד על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, כאשר ההנחות העיקריות בהערכת השווי הן היוון התזרים הפנוי לאחר שירות החוב הבכיר בעקום ריבית חסרת סיכון בתוספת מרווח של כ-6.3% המשקף את רמת הסיכון ותחזית הקרינה אשר מתבססת על הערכת יועצים מקצועיים.

ביום 23 ביוני 2020 במהלך פעולת הטורבינה, אירעה תקלה בהפעלה עקב לחץ גבוה בצינור הכניסה לחלק בלחץ גבוה של הטורבינה. לאחר התקשרות עם סימנס, התקבל מהם שרטוט של החלק הפגוע. השרטוט פירט חלק שהוא שניני החלק הקיים בשסתום הטורבינה. החומרים לייצור החלקים החדשים הוזמנו. הייצור בוצע בישראל והחלקים הותקנו בטורבינה. התקלה גרמה לכיבוי המפעל במשך 12 יום. במהלך כיבוי זה בוצע תחזוקה מתוכננת לציוד הרלוונטי של המפעל על מנת לקצר את תהליך התחזוקה בדצמבר 2020. בנוסף קיימת תקלה במחממים אשר פעלו במשך חודשים במהלך החציון הראשון של שנת 2020 והושבתו באופן מלא החל מחודש מאי 2020. הייצור באמצעות המחממים מהווה כ-14% מכלל הייצור בפרויקט. תקלה זו פגעה ביכולת הייצור של התחנה וגררה הפסדים לחברה. מחודש מרץ 2021, המחממים חזרו לעבודה שוטפת. ביום 12 ביולי 2021, הגישו הזכיון והמפעיל של פרויקט אשלים, יחד עם חברה אחות, תביעה כספית לבית המשפט השלום, כנגד המבטחים של הפרויקט, בקשר עם הנזקים וההפסדים עקב התקלות במחממים. ב-20 בדצמבר, 2021 התקבל כתב הגנה. נגב אנרגיה והמפעיל לא הכירו בנכס שיפוי בספרייה.

על פי הוראות חוזה ההקמה, החל מיום 1 בפברואר 2020, קבלן ההקמה נדרש לבצע מבחני קבלה סופיים לתקופה של שלוש מאות ששים וחמישה ימים רצופים אשר נועדו לקבוע את ביצועי המתקן ולהשוות אותו לנתונים המובטחים המפורטים בחוזה ההקמה. ביום 31 בינואר 2022 נקבע כי המתקן עומד במבחנים שצוינו לעיל וקבלן ההקמה קיבל תעודת השלמה סופית.

ביום 8 באפריל 2021 הודיעה חברת מדרוג לנגב אנרגיה על הורדת הדירוג של כלל הפרויקט מ-A2 ל-A3 יציב. יש לציין כי להורדת הדירוג אין השלכה על הסכמי המימון. על פי מסמכי המימון של הפרויקט הלווה נדרש לביצוע דירוג אשראי. הלווה אינו מחויב לעמוד בדירוג אשראי ספציפי, אך הורדת דירוג האשראי מחייבת את הלווה לבצע את מירב המאמצים על מנת להחזיר את הדירוג לקדמותו.

ב. מימון

הסכמים למימון החוב הבכיר של הפרויקט (להלן: "הסכמי המימון"), שנחתמו בין הזכיון ולבין Overseas Private Investment Coorporation, European Investment Bank, בנק לאומי לישראל בע"מ, בנק הפועלים בע"מ ומלווים בכירים נוספים (להלן: "המלווים"), אשר התחייבו להעמיד אשראי (חוב בכיר) לפרויקט. במסגרת הסכמים אלו, התחייבו המלווים להעמיד מסגרות אשראי הנדרשות לשם ביצוע הפרויקט, בהיקף כולל של כ-3.3 מיליארד ש"ח, במטבעות שונים. כמו כן מוסדרים בהסכמי המימון מערכת הביטחונות מטעם הזכיון ובעלי המניות בו (במישרין או בעקיפין) לטובת המלווים. עוד נקבע במסמכי המימון, כי הזכיון ישעבד את כל רכושו לטובת המלווים וכן כי בעלי המניות בזכיון ישעבדו את מניותיהם ויתר זכויותיהם בזכיון לטובת המלווים. הסכמי המימון כוללים אמות מידה פיננסיות, לרבות התחייבויות לעמידה ביחסי כיסוי שונים, וכן העמדה של ערבויות בנקאיות על ידי בעלי המניות לטובת המדינה.

יתרת החוב הבכיר ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת בכ-2,431 מיליון ש"ח (במונחי 100%).

ביום 15 במרץ 2021 נשלח לזכיון מכתב מהמלווים הבכירים בפרויקט, לפיו המלווים מממשים סמכויות המוקנות להם להורות לזכיון להפעיל את סמכויותיו על פי חוזה ההקמה, ובתוך כך הורו המלווים לזכיון בין היתר: להודיע לקבלן ההקמה כי הוא נמצא בהפרה של התחייבויותיו לפי חוזה ההקמה בגין אי המצאתו לזכיון של דוח המפרט את תוצאות מבחני הקבלה הסופיים במועד הקבוע לכך בחוזה ההקמה וכן להאריך את תוקף הערבויות שהועמדו על-ידי קבלן ההקמה להבטחת התחייבויותיו לעמידה בביצועים המובטחים ולתשלום הפיצויים המוסכמים בגין אי עמידה בביצועים אלה.

בהמשך להוצאת מכתב המלווים הבכירים כאמור, סוכם עימם כי דוח מסכם של תוצאות מבחני הקבלה הסופיים יישלח עם מיצוי הדיונים בין הזכיון לקבלן. בנוסף, נחתם תיקון להסכם הקבלנות הדוחה את מועד הפקיעה החוזי של הערבויות שאמורות היו לפקוע החל מחודש אפריל, כך שהן תוארכנה עד לחודש אוקטובר 2021. מועד הפקיעה של הערבויות עצמן יוארך בהתאם.

ג. ערבויות

1. בעלי המניות העמידו ערבות לטובת המדינה בסך של כ-97 מיליון ש"ח.
2. בעלי המניות העמידו ערבות הון עצמי לטובת המממנים בסך של כ-86 מיליון ש"ח.

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. בנכסים (המשך)

(9) Blueridge Transportation Group – פרויקט כביש אגרה בטקסס

א. כללי

בתאריך 4 במרץ 2016 חתמה חברת מוחזקות על הסכם BOT מול משרד התחבורה של טקסס בארה"ב (להלן "המזמינה") לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של נתיבי אגרה מהירים ותשתיות נוספות בכביש באזור יוסטון בטקסס (להלן "הפרויקט") וכן על הסכם ההקמה עם קבלן ההקמה של הפרויקט (כמפורט להלן) וכן מספר הסכמים נלווים (להלן: "סגירה מסחרית"). בהתאם להסכם הזכיין, יתכנן, יקים, יתפעל ויתחזק את הפרויקט בכביש SH288 באזור יוסטון בטקסס, ארצות הברית. היקף עלות הפרויקט (כולל עלות הקמת הפרויקט, עלויות מימון בתקופת ההקמה והוצאות נוספות) נאמד בלמעלה ממיליארד דולר ארה"ב.

בזיכיון שותפים, מלבד החברה, ACS ומשקיעים פיננסיים. שיעור החזקותיה של החברה בעקיפין (באמצעות תאגידים בבעלותה המלאה ובאמצעות תאגיד אשר מוחזק במשותף עם יתר השותפים בזיכיון) בתאגיד אשר התקשר עם המזמינה בחוזה הזיכיון ("הזכיין") הוא כ- 21.6%. במסגרת הסכם הזיכיון, הזכיין התחייב לתחזק ולתפעל את קטע הכביש האמור (לרבות נתיבי האגרה המהירים) לתקופה של כ-52 שנים (כולל תקופת הקמה שהיתה צפויה להימשך כ-3.5 שנים), תמורת הזכות לגבות אגרה ממשתמשי הנתיבים המהירים.

חברה מאוחדת ואחת מהשותפות בזיכיון (חברות קשורות ל-ACS) שימשו עבור הזיכיון כקבלן ההקמה של הפרויקט האמור, בחלוקה שווה ביניהן (כך שחלקה של החברה המאוחדת בהקמת הפרויקט הוא כ-50%). במסגרת הפרויקט בוצעו, בין היתר, עבודות להקמת כביש מבטון וליציקת מסעות בין הנתיבים הקיימים של כביש SH288, ולהקמת גשרים ומחלפים, מעבירי מים ומערכת גביית אגרה. ההיקף הכספי של הסכם ההקמה של הפרויקט הוא כ-840 מיליון דולר ארה"ב.

ביום 16 בנובמבר 2020, נפתח לתנועה פרויקט כביש האגרה. בתאריך 30 לנובמבר 2020 הכביש החל את פעילות גביית האגרה ולהניב הכנסות למשך תקופת ההפעלה שתימשך כ-48 שנים. קבלת אישור השלמה סופי לפרויקט מהרשות הממונה, מותנה בתיקוני עבודות והשלמות עבודות מסוימות כגון גינון וניקוז שצפויות להסתיים ברובן בתחילת 2022. ככל שתנאים אלה לא יתקיימו במועדים הנדרשים עלול הדבר להביא להטלת קנסות בגין איחורים.

ביום 18 באפריל 2021 התמוטט קיר תמך וחלק מהנתיב הציבורי הסמוך אליו באחד המקטעים בכביש, ובעקבות כך ווסתה תנועת הרכבים מהנתיבים הציבוריים לנתיבי האגרה. ב-12 ביולי 2021 נפתחו הנתיבים הציבוריים לאחר סיום העבודות עליהם והזיכיון החל לגבות שוב אגרה בגין המקטע האמור. הסיבה להתמוטטות הקיר והנתיב הסמוך אליו נבחנה ע"י גורמים מקצועיים בלתי תלויים ומסקנותיהם היו כי הכשל נבע מתכנון לקוי. בדוחות הכספיים של השותפות נכללו הוצאות תיקון הקיר, ובמקביל, החברה החלה בתהליך משפטי אל מול המתכנן ותהליך תביעה מול חברת הביטוח.

במהלך השנה נכלל הפסד נוסף בשותפות הקבלנית שמקימה את הפרויקט בסך של כ-12 מיליון דולר לפני מס. ההפסדים נגרמו בעיקר מקריסת הקיר כאמור לעיל.

ב. מימון

ביום 9 במאי 2016 הושלמה הסגירה הפיננסית, לרבות ביצוע המשיכה הראשונה. המימון לפרויקט כולל אגרות חוב ייעודיות לפרויקט שהונפקו על ידי מדינת טקסס עבור הזיכיון למשקיעים מוסדיים זרים שונים בהתאם להקצאה ממשרד התחבורה של ארה"ב (USDOT), ובאמצעות הלוואה ייעודית מהממשל הפדרלי האמריקאי באמצעות משרד התחבורה של ארה"ב לפרויקט תשתיות תחבורה דוגמת הפרויקט, וזאת בנוסף לכספי ההון העצמי אשר הועמדו על ידי השותפים בזיכיון ולמענק אשר שולם על ידי מדינת טקסס.

יתרת החוב הבכיר ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת על סך של 272,635 אלפי דולר (במונחי 100%) ומורכבת מארבע סדרות אג"ח הנפרעות החל מ-30.06.2036 ועד 31.12.2055, החוב הבכיר נושא ריבית בשיעור של 5% שנתי לא צמודה המשולמת באופן שוטף כל חצי שנה (יוני, דצמבר). בהתאם למודל הפיננסי של הזיכיון והסכמי המימון, הזיכיון צופה לממן מחדש את יתרת החוב הבכיר בסוף שנת 2025.

יתרת הלוואה (כולל ריבית שהוונה להלוואה) היעודית מהממשל הפדרלי (חוב משני) ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת על סך 396,762 אלפי דולר. (במונחי 100%). הלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.71% לא צמוד. הלוואה זו תפרע במלואה עד 35 שנה לאחר מועד ההפעלה. הלוואה זו נחותה לחוב הבכיר ולתשלומים נוספים להם מחוייב הזיכיון. בהתאם, הזיכיון רשאי לדחות את תשלום הריבית ולצבור אותה בכל תקופת ההקמה ועד לאחר 5 שנים ממועד ההפעלה. לאחר תקופת הצבירה האמורה ועד מועד הפרעון הכולל הזיכיון מחוייב לבצע תשלומים חלקיים בשיעורים גדלים לאורך השנים כאשר ב-10 שנים האחרונות לפני מועד הפרעון הכולל הזיכיון מחוייב לשלם את מלוא יתרת הלוואה (קרן וריבית). יחד עם זאת ובהתאם למודל הפיננסי של הזיכיון, הזיכיון צופה כי תשלומי הריבית השוטפת, יחלו בשנת 2022 ויתרת הלוואה תממון מחדש עד שנת 2035.

באור 18 – חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. **בנקסים** (המשך)

(9) Bluebridge Transportation Group – פרויקט כביש אגרה בטקסס (המשך)

ג. ערבויות

במועד חתימת הסכמי המימון לפרויקט, הועמדו על ידי השותפים בזכיון ערבויות להבטחת התחייבויותיהם, ובכלל זה הועמדו על ידי החברה ערבויות להעמדת ההון העצמי לפרויקט, לפי חלקה היחסי בסך ההון העצמי בהתאם לשיעור החזקתה בזכיון (כ- 21.62%), וכן הועמדו על ידי קבלן ההקמה והשותפים בקבלן ההקמה (בו שותפה החברה, באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, ב-50%) בטוחות לרבות ערבויות בנקאיות וערבויות מתוך מסגרות ייעודיות שהועמדו לחברה ולתאגידים בהחזקתה לצורך כך על ידי חברת Zurich ועל ידי חברת Liberty האמריקאית לפי שיעור החזקתה של החברה בעקיפין בקבלן ההקמה. למועד הדוח, סכומי הערבויות שנותרו הינם בסכומים לא מהותיים והערבויות צפויות להיסגר לאחר קבלת אישור ההשלמה הסופי.

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. **בנכסים** (המשך)

(10) פרויקט Cundinmarca– Perimetral Oriental de Bogotá S.A

א. כללי

ביום 23 ביולי 2014 נמסר לחברה שהצעת קבוצה בה החברה שותפה (להלן: "הזכיין") הינה ההצעה הזוכה במכרז שפורסם על ידי ממשלת קולומביה להקמת כבישים במתווה BOT. המכרז בו זכה הזכיין הינו מכרז להקמה, במתווה זכיין, של פרויקט קונדינמרקה (Cundinamarca) בסמוך לבוגוטה, קולומביה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט נדרש הזכיין הזוכה, לממן, להקים ולתפעל למשך כ-25 שנים (כולל תקופת ההקמה) כביש אגרה, שהינו חלק מכביש טבעת סביב בוגוטה, ובתמורה יהיה זכאי לקבל תשלומים עיתיים מהמזמינה ולגבות אגרה מהמשתמשים בכביש. במסגרת הקמת הפרויקט, שהיקף הקמתו מוערך בכ- 550 מיליון דולר, נדרש הזכיין לשקם ולהרחיב כביש קיים ולהקים כביש חדש באורך כולל של כ-154 ק"מ. ביום 21 בדצמבר 2016 הושלמה העסקה לפיה חברה מאוחדת, אשר החזיקה במלוא ההחזקות בזכיון, מכרה 50% מהחזקותיה בזכיון לאינפרארד (Infrared), קרן השקעות זרה, כאשר חברה מאוחדת ממשיכה לשמש כקבלן ההקמה של הפרויקט (להלן: "קבלן ההקמה").

בפברואר 2019 נחתם מסמך המסירה של מקטע 1 והחלה תקופת ההפעלה, שבמסגרתה החל הזכיין להיות זכאי להכנסות מתשלומי זמינות ואגרה. נכון למועד הדוח, טרם הושלם רישום שתי קרקעות הנדרשות לצורך המקטע בשל אירוע כח עליון. בימים 17 באוקטובר 2019, ו-7 בנובמבר 2019, בתום תקופת הבדק, נחתמו מסמכי מסירה חלקית של מקטעים 2 ו-3, בהתאמה, בשל מספר אירועי כח עליון אשר לא אפשרו את השלמת מלוא היקף העבודה. בעקבות המסירה החלקית של המקטעים, החלה תקופת ההפעלה, שבמסגרתה החל הזכיין לקבל הכנסות בהיקף של 90% מתשלומי זמינות ואגרה. בחודש אוגוסט 2021 נחתם מסמך המסירה של מקטע 2. עם מסירת המקטע, החל הזכיין לקבל את מלוא ההכנסות מתשלומי זמינות ואגרה, וזאת בכפוף להשלמת התיקונים במהלך 180 יום והשלמת רכישת קרקעות. יצוין כי בסיום תקופה זו ולמועד הדוח קיימים מספר ליקויים שטרם תוקנו על ידי קבלן ההקמה, ולכן קיימת אפשרות שהמזמין יורה על השהיית ההכנסות ממקטע זה עד לתיקון כל הליקויים. להערכת הזכיין, ההשהיה צפויה לחול החל מחודש אפריל 2022 ועד לסיום התיקונים. בחודש נובמבר 2021, חתם הזכיין על תיקון להסכם הזיכיון המאפשר התגברות על אירועי כוח עליון הקשורים במקטע 3 ועם סיום העבודות המשויות לאירועי כח עליון אלה, צפוי להיחתם מסמך המסירה של מקטע 3 בשלמותו. עם מסירת המקטע, צפוי הזכיין לקבל את מלוא ההכנסות מתשלומי זמינות ואגרה, וזאת בכפוף להשלמת התיקונים במהלך 180 יום.

מועד סיום העבודות במקטעים 4 ו-5 (על פי הסכם הזיכיון) נקבע לדצמבר 2018. עם זאת, בתואי הפרויקט במקטעים אלה או בסמוך לו התגלו מקורות מים רבים אשר מרביתם הוכרו כמעיינות טבעיים ואשר מונעים את המשך הקמת המקטעים האמורים בתואי הנוכחי. בהתאם לכך, במסגרת בקשת הזכיין, במהלך חודש אוגוסט 2018, נחתם אישור "כח עליון" על ידי המזמינה והזכיין במסגרתו הושהו מחויבויות הזכיין להמשיך ביצוע עבודות במקטעים אלה. בהתאם למסמך האמור, הצדדים מנסים להגיע להסכמה באשר לאפשרות המשפטית והכלכלית להמשיך ביצוע העבודות במקטעים אלה בתכנון חלופי. בחודש ספטמבר 2020, פתח הזכיין בהליך בוררות בינלאומי כנגד מוזין העבודה בשל עיכוב בקבלת האישור על הקמת מקטעים 4 ו-5. להערכת החברה, הליך הבוררות עשוי להימשך כשנתיים לפחות עד לקבלת הכרעה בהתאם לכך, בחודש נובמבר 2021, הגישו הצדדים את כתבי התביעה ותביעה שכנגד במסגרת הליך הבוררות. תביעת הזכיין היא בגין הפרות של המזמין שבעטין אין הזכיין יכול להשלים את הקמת מקטעים 4 ו-5 בפרויקט. כתוצאה מנזקים והפסד רווחים בשל אי השלמת המקטעים האמורים תובע הזכיין מהמזמין סך של כ-373 מיליון דולר (חלק החברה כ-186.5 מיליון דולר). אומדן זה מבוסס על דוח מומחה בינלאומי (FTI Consulting Inc.) אשר צורף לכתב התביעה. במקביל, הוגשה על ידי המזמין תביעה שכנגד, במסגרתה נטען כי הזכיין הפר מספר מחויבויות חוזיות הקשורות, בין היתר, במקטעים 2, 4 ו-5, אשר בגינן ביקש המזמין להכיר בזכיון כאחראי לאותן הפרות. הכרה כאמור עלולה להביא להטלת קנסות על הזכיין. כסעד חליפי ביקש המזמין להביא לסיום מוקדם של הסכם הזיכיון בקשר עם הפרויקט בכללותו. למועד הדוח, הגישו הצדדים כתבי הגנה בתביעה ובתביעה שכנגד. יצוין כי ככל שיידון הסעד החלופי הנטען על ידי המזמין - על פיו יש לבטל את הסכם הזיכיון, וככל שטענה זו תתקבל, יהיה על המזמין לפצות את הזכיין בהתאם לנוסחת סיום מוקדם הקבועה בהסכם הזיכיון ומנגד תיתכן הטלת קנסות על הזכיין בהתאם לקבוע בהסכם הזיכיון.

יודגש כי, לצדדים קיימת אפשרות להסכים על הקמת מקטעים 4 ו-5 בהתאם לתכנון חלופי, החרגת מקטעים 4 ו-5 מתיקף העבודה שבהסכם הזיכיון או להסכים על סיום המוקדם של הסכם הזיכיון כאמור לעיל בכפוף לנוסחת סיום מוקדם הקבועה בהסכם הזיכיון. עוד יצוין כי אי-הגעה להסכמות עם המזמין בדבר ביצוע מקטעים 4 ו-5 או תשלום פיצוי בגין ביטול ביצוע מקטעים אלו ו/או החלטה להפעיל את מנגנון הסיום המוקדם של הסכם הזיכיון עלול לגרום להרעה משמעותית במצבו הפיננסי של הזכיין ו/או בהחזר הצפוי לבעלי המניות, אשר יחייב הגעה להסכמות עם המממנים.

לאחר מועד הדיווח, ביום 11 במרץ 2022, קיבל הזכיין הודעה מעורכי הדין מטעם הקבלן על כך שהם העבירו הודעה על הליך בוררות (Notice Of Arbitration) ל ICC בשל הפרות לכאורה של הסכם ההקמה. במסגרת הודעה זאת, מבקש קבלן ההקמה סכום של כ-25 מיליון דולר אמריקאי בגין הפרות לכאורה של ההסכם ההקמה. למועד פרסום הדוח, טרם קיבל הזכיין הודעה רשמית על הבוררות מה ICC ועל כן טרם נקבעו מועדים להגשת התייחסות מטעם הזכיין ועל כן אינו באפשרותו להעריך את סיכויי שילוב זה.

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. בנכסים (המשך)

(10) Cundinmarca – Perimetral Oriental de Bogotá S.A – פרויקט

ב. מימון

ביום 25 במאי 2016 נחתמה מערכת הסכמים למימון הפרויקט (סגירה פיננסית). במסגרת הסגירה הפיננסית, התקשר הזכיין עם מספר גופים מממנים, ביניהם גופי מימון בקולומביה וגופי מימון בינלאומיים, להעמדת מימון ארוך טווח לפרויקט (בהיקף כולל של כ-460 מיליון דולר, נכון למועד הסגירה הפיננסית) וזאת בנוסף לתקבולים שיתקבלו מהפעלה של הכבישים בתקופת ההקמה וכספי הון עצמי אשר יועמדו על ידי הזכיין ובעלי המניות בו. יצוין, כי סכום עלות הפרויקט וסכום המימון האמורים לעיל עשויים להשתנות כתלות בשערי המטבע החלים בעניין ובפרט בשער הפזו הקולומביאני.

בשל אירועי כוח עליון שהוכרו על ידי מזמין העבודה בין השאר במקטעים 4 ו 5, וכתוצאה מכך, חוסר היכולת של הזכיין לעמוד במספר אמות מידה ובין השאר, במועד סיום ההקמה המוגדר בהתאם להסכם המימון, ביום 11 ביוני 2020, הגיעו הבנקים המממנים והזכיין להסכמה במסגרתה הבנקים יתנו לזכיין ויתור למשך תקופה של 18 חודשים ("תקופת הויתור") על כל ההפרות הקיימות בהסכם המימון נכון למועד החתימה ועל הפרות עתידיות כתוצאה מהאירוע כוח עליון שהתקבל במקטעים 4 ו 5. במהלך תקופת הויתור הזכיין אמור להגיע להסכמה עם המדינה באשר לפתרון המאפשר את הקמתם של מקטעים 4 ו 5. במקרה שלא תושג הסכמה כזו תעמוד לבנקים הזכות להעמיד את החוב לפרעון מיידי ועל פי הסכם הזכיין, במקרה כזה, תהיה למדינה הזכות לסיים את הסכם הזכיין כנגד פירעון מלאו ההשקעה בפרויקט (לרבות החוב וההון העצמי שהוזרם לפרויקט) ובתוספת ריבית מוגדרת מראש בהסכם עצמו. בדצמבר 11, 2021, הסתיימה תקופת הויתור ולמועד הדוח הזכיין נמצא במשא ומתן על הארכת תקופה זו. עם זאת, עד להגעה להסכמה כאמור לעיל, למועד הדוח לבנקים עומדת הזכות להעמיד את החוב לפרעון מיידי.

יתרת הלוואות החוב הבכיר ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמות בכ- 287,473 מיליון פזו קולומביאני בגין החוב מהבנקים המקומיים ובכ 54 מיליון דולר אמריקאי בגין החוב הזר. ההלוואה והריבית הדולרית נפרעות במאי כל שנה. ההלוואה בפזו קולומביאני נפרעת במאי כל שנה כאשר הריבית בגין הלוואה זו נפרעת בתשלומים חצי שנתיים בחודשים מאי ונובמבר של כל שנה. כלל החוב צפוי להיפרע עד שנת 2036. יצוין שבמידה והזכיין יגיע להסכמה עם המדינה בנוגע להקמת מקטעים 4 ו 5, הוא יצטרך לגייס חוב נוסף אשר יאפשר את בניית המקטעים הללו.

ג. ערבויות ושעבודים

בהתאם להסכם הזכיין, העמיד הזכיין לטובת מזמין הפרויקט ערבות ביצוע לשלב טרום הקמה ולשלב ההקמה בסך של כ-36.5 מיליון דולר ארה"ב, ערבות לאיכות העבודות בסכום של כ-28.6 מיליון דולר וכן ערבות להבטחת השכר והזכויות הסוציאליות של עובדי הפרויקט בסך של כ-18.2 מיליון דולר ארה"ב, כאשר ערבות זו תוחלף בתום שלב ההקמה בערבות לשלב התפעול והאחזקה בסך של כ-12.6 מיליון דולר ארה"ב, בערבות להבטחת איכות העבודות, השכר והזכויות הסוציאליות של עובדי הפרויקט בסך של כ-2.3 מיליון דולר ארה"ב כאשר הערבות להבטחת איכות העבודות תתבטל.

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. בנכסים (המשך)

(11) פרויקט קריית התקשוב הטכנולוגית

א. כללי

ביום 25 ביוני 2018 הוכרזה חברה בשליטה משותפת (להלן: "הזכיין"), המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה ועל ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ("אפי נכסים") כזוכה במכרז של ועדת המכרזים של מדינת ישראל – משרד הביטחון בנוגע למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של קריית התקשוב הטכנולוגית במסגרת המהלך הלאומי של העתקת יחידות טכנולוגיות של צה"ל לנגב (להלן: "הפרויקט"). לאחר ההכרזה כאמור, חתם הזכיין ביום 4 בנובמבר 2018 על הסכם (להלן – הסכם הזכיין). המגדיר בין היתר, את תנאי הענקת הזכיין ותוקפו, וכן את התחייבויות וזכויות הצדדים בקשר עם הפרויקט.

על פי הסכם הזכיין, הזכיין מתחייב לבצע את עבודות התכנון וההקמה בפרויקט בלוחות זמנים קבועים מראש. בנוסף, החברה אחראית על פי הסכם הזכיין לתפעול ותחזוקה של הפרויקט למשך תקופת הזכיין. החברה מתכוונת להקים ולתפעל את הפרויקט באמצעות קבלני משנה, אליהם מועברת אחריות העבודות במתכונת "גב-אל-גב" - ראה פרוט להלן.

בהתאם להוראות הסכם הזכיין, הזכיין יהיה זכאי למספר תשלומים עיקריים בגין ביצוע התחייבויותיו על פי הוראות הסכם הזכיין, לרבות מענק הקמה, תשלום קבוע הוני, תשלום קבוע ותשלומים מסוימים בגין תפעול הפרויקט. הזכיין, לרבות מענק הקמה, תשלום קבוע הוני, תשלום קבוע ותשלומים מסוימים בגין תפעול הפרויקט. כל התשלומים לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כמפורט בהסכם הזכיין. בנוסף, נקבע גם מנגנון של ביטול ההסכם ותשלום פיצוי לזכיין במקרה בו המזמין יפר את הוראות הסכם הזכיין.

ביום 19 במאי 2021 נחתמה תוספת להסכם הזכיין, לביצוע עבודות נוספות הכוללות תוספת בנייה של כ- 23,000 מ"ר במסגרת המבנים הקיימים בפרויקט, ובהתאם הוארכו לוחות הזמנים להשלמת הפרויקט ב- 15 חודשים וכן הוארך גם הסכם הזכיין ב- 15 חודשים. חברת הבת של החברה, שיכון ובינוי - סולל בונה - תשתיות בע"מ מחזיקה ב- 50% מהזכויות בקבלן ההקמה שיבצע את העבודות הנוספות כאמור. עלויות ההקמה ותפעול הפרויקט, הותאמו באופן יחסי להיקף השטחים הבנויים שיתווספו לפרויקט. באוקטובר 2021 התוספת להסכם הזכיין אושרה על ידי הממנים ואושררה על ידי המזמין.

ב. מימון

ביום 7 ביוני 2018, נערכה סגירה פיננסית לפרויקט במסגרתה התקשרו החברה ובעלי מניותיה במערכת הסכמים הנוגעת לפרויקט ולמימונו, וביניהם:

- הסכמים למימון הפרויקט, במסגרתם התחייבו המלווים להעמיד את מסגרות האשראי הנדרשות לשם ביצוע הפרויקט, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכמי המימון. מסגרות אשראי אלה יהיו במעמד חוב בכיר בפרויקט, והן יובטחו, בין היתר, בתורים הצפוי מהפרויקט ובכל נכסי וזכויות החברה אשר שועבדו לטובת המלווים.
- הסכמים בין בעלי המניות, החברה והמלווים, במסגרתם התחייבו בעלי המניות, בין היתר, להעמיד לחברה את ההון העצמי הנדרש לביצוע הפרויקט (במעמד של חוב נחות) וכן, להעמיד לרשות החברה את הערבויות אותן היא נדרשת לספק למזמין בפרויקט על פי הסכם הזכיין.

בהסכם המימון נקבע כי אי עמידה בהתניות פיננסיות של יחסי כיסוי ה- ADSCR ושל יחס כיסוי ה- LLCR (כהגדרתם בהסכם המימון) תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.

לתיקון בהסכם הזכיין אין השפעה על מועד הפרעון המלא של החוב הבכיר, והחזר החוב אמור להתבצע ע"פ הוראות הסכם הזכיין (שינויים ביוזמת המזמין). בעקבות החתימה על התוספת הראשונה להסכם הזכיין, נחתם תיקון להסכמי המימון ביום 31 באוגוסט 2021.

ג. ערבויות ושעבודים

להבטחת פירעון ההלוואות, ירשמו לטובת המלווים שעבודים שונים, לרבות שעבוד כללי על נכסי חברת הפרויקט (שעבוד קבוע ושעבוד צף) ושעבוד על מניותיה של חברת הפרויקט. בנוסף, חברת הפרויקט התחייבה שלא ליצור שעבוד על נכסיה (למעט במקרים מוסכמים) ("שעבוד שלילי").

בעלי המניות העמידו, כל אחד לפי חלקו ערבות בנקאית לטובת מדינת ישראל- משרד הביטחון להבטחת התחייבויות החברה בסך של כ- 114 מליון ש"ח.

ד. אירועים מהותיים

לאחר מועד הדיווח, ביום 6 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישת המניות המוחזקות על ידי אפי נכסים בחברת הזכיין ובחברת מפעיל הפרויקט, כך שלאחר השלמת העסקה החברה תחזיק ב- 100% ממניות חברת הזכיין וחברת מפעיל הפרויקט. לפרטים ראו באור 36.ב.

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(12) פרויקט רמת חובב

א. כללי

פרויקט רמת חובב הינו פרויקט תחנת כוח לייצור חשמל מוסקת בגז, בהיקף ייצור של כ-1,150 מגה-וואט המצויה ברמת חובב, אשר נרכשה בתאריך 25 ביוני, 2020 מחברת החשמל לישראל בע"מ ("חח") תמורת תשלום בסך של 4,256,500,018 ₪, באמצעות תאגיד ייעודי, בשם Ramat Hovav Power Plant Limited Partnership (התאגיד), בו מחזיקה הקבוצה 50% מזכויות ההצבעה ו-50% בזכויות ברווחים, בעקבות זכייה של התאגיד במכרז שפרסמה חח"י. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי החברות אדלטק אחזקות 2006 בע"מ ואדלקום בע"מ, ביום 3 בדצמבר 2020, הושלמה המסירה של תחנת הכוח לתאגיד על פי הסכם הרכישה, לאחר שהתקיימו כל התנאים המוקדמים למסירה ובכלל זה הענקת רישיונות ייצור חשמל לתאגיד. לפי האסדרה הייעודית החלה על התחנה התאגיד זכאי תשלום בסך של 37.6 ש"ח לכל מגה וואט זמין, וכן תשלום עבור מכירת חשמל למנהל המערכת בהתאם למחירי שוק. בנוסף כחלק מתנאי הסכם המכר התאגיד שואל כ-60 עובדים של חח"י למשך תקופה של 5 שנים ממועד מסירת התחנה. ביום 16 לספטמבר 2020 נחתמו הסכמים לאספקת גז לתחנה מפרויקט כריש וביום 24 בספטמבר 2020 נחתמו הסכמים לאספקת גז לתחנה בהיקף מצטבר של כ-190 מליון דולר משותפות לוותן. בנוסף, התקשר התאגיד בהסכמים נוספים הנדרשים לצורך תפעול ותחזוקה תחנת הכוח, ובהם הסכם תפעול ותחזוקה (O&M) עם תאגיד בו מחזיקה הקבוצה 50% מזכויות ההצבעה ו-50% בזכויות ברווחים, והסכמים עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לשותפות למתן שירותי תחזוקה (LTSA) בקשר עם יחידות הייצור של תחנת הכוח. במסגרת הסכם ה-O&M, החברה (כמו גם יתר השותפים) העמידו ערבות חברה למחויבויות קבלן ה-O&M. לעניין זה יצוין כי הסכם ה-O&M כולל מגבלת אחריות של קבלן ה-O&M, בשיעור שהינו כמקובל בהסכמים דומים, ובהתאם גם אחריותה של החברה על פי הערבות הינה מוגבלת.

ב. מימון

ביום 29 בנובמבר נחתמה מערכת הסכמי מימון לפרויקט באמצעות העמדת הלואות מגופים בנקאיים ומוסדיים הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות מימון בהיקף של כ-934.5 מיליון אירו ובנוסף מסגרת של כ-300 מיליון ש"ח אשר תשמשנה, בין היתר, לתשלום מחיר הרכישה לחח"י ולתשלום לרשות מקרקעי ישראל בגין רכישת הזכויות במקרקעין עליהם בנויה תחנת הכוח ותשלומים שונים אחרים הנדרשים לצורך ההתארגנות לתפעול הפרויקט. ההלוואות תיפרענה בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית) במהלך תקופת התפעול, מתוך מקורות הפרויקט, כאשר תשלום הפירעון האחרון יבוצע בחלוף 19 שנים ו-6 חודשים ממועד מסירת תחנת הכוח לידי השותפות. ההלוואות באירו תישאנה ריבית שנתית קבועה על בסיס ה-EUR-Swap וההלוואות בש"ח תישאנה ריבית שנתית משתנה על בסיס ריבית בנק ישראל, בכולן בתוספת מרווח הנע בין 2.5% ל-3.3%. במסגרת הסכמי המימון, התחייבה השותפות כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של השותפות שלא לבצע חלוקה אלא בהתאם לתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכם, שהינם כמקובל בהסכמי מימון פרויקטאליים דומים, והתחייבות שלא ליטול הלוואות נוספות. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולת החברה ויתר השותפים להעביר את אחזקותיהם בשותפות, והכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים. הסכמי המימון כוללים עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, לעיתים תוך קביעת תקופת ריפוי, ובכלל זאת הפרת התחייבויות והצהרות בהסכמי המימון, חדלות פירעון ופירוק, הפסקת ניהול עסקים ואירועי הפרה מהותית מסוימים הקשורים לביצוע הפרויקט. כמו כן, הפרת ההתחייבויות הפיננסיות של יחס הכיסוי ההיסטורי (Historic DSCR), יחס הכיסוי החזוי (Project DSCR) ויחס הכיסוי LLCR (כהגדרתם בהסכם המימון) תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי. יתרת החוב הבכיר ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמת בכ-3,684 מיליון ש"ח (במונחי 100%).

ג. ערבויות ושעבודים

להבטחת קיום התחייבויות השותפות על פי מסמכי המימון, תיצור השותפות שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת המלווים (באמצעות נאמן), על כלל נכסיה של השותפות, ובהם רישיונות ייצור החשמל, זכויות השותפות במקרקעין עליהם בנויה תחנת הכוח, כל הציוד והחומרים של תחנת הכוח וזכויותיה של השותפות בחשבוניות הבנק של הפרויקט (למעט חשבון החלוקות), והכל בהתאם לקבוע בהסכם השעבוד. בנוסף, ישעבדו השותפים בשותפות בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, ללא הגבלה סכום, את כלל אחזקותיהם בשותפות ואת הזכויות הנלוות להן, ואת מניותיהם בשותף הכללי בשותפות, והכל בהתאם לקבוע בהסכם השעבוד.

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(12) פרויקט רמת חובב (המשך)

ד. אירועים מהותיים

1. בסמוך לאחר החתימה על הסכם המכר עם חח"י, חתמה שותפות רמת חובב על המחאת הסכמי חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מכוחם שותפות רמת חובב הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות, וזאת ביחס למקרקעין הידועים כחלקות 10 ו- 11 בגוש 39772 הנ"ל ("מתחם א"), לתקופת חכירה המסתיימת בתאריך ב-22 בפברואר 2058. ביחס לשטח הנוסף שהינו המקרקעין הידועים כמגרשים א/1, א/2, ב/3, ג/4, ג/5 ו- ד, המהווים חלק מחלקה 12 בגוש 39772 הנ"ל ("מתחם ב"), ועל אף שבידי שותפות רמת חובב מסמך "אישור זכויות" שהונפק על-ידי רמ"י המאשר כי שותפות רמת חובב הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות ביחס למתחם ב' לתקופת חכירה המסתיימת בחודש נובמבר 2069, שותפות רמת חובב לא חתמה על הסכם החכירה מול רמ"י, וזאת בשל קיומן של מחלוקות בין שותפות רמת חובב לבין רמ"י, ובכלל זאת ביחס למשך תקופת החכירה.

2. בתאריך 23 ביולי, 2020, הגישה השותפות לרשות מיסוי מקרקעין שומה עצמית בגין העסקה מושא הסכם המכר ("השומה העצמית"). השומה העצמית הגדירה את מועד ההודעה על הזכייה במכרז (ב-10 ביוני, 2020) כ"מועד העסקה" לצורך השומה העצמית, והתייחסה אך ורק למקרקעין מתחם א, העונים על הגדרת "זכות במקרקעין", הואיל ולגביהם יתרת תקופת החכירה לגביהם עולה על 25 שנה.

לגבי המקרקעין מתחם ב', מסרה השותפות למיסוי מקרקעין הודעה למען הזהירות בלבד, שכן נכון למועד הקובע, זכויות החכירה לגביהם אינן עולות כדי "זכות במקרקעין", כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, מכיוון על פי הסכמי החכירה לגבי מתחם א' לבין חח"י לבין רמ"י, תקופת החכירה בו מסתיימת בתאריך ב-23 בנובמבר, 2069, כלומר תקופה קצרה מ-25 שנה, כאשר לחוכר אין זכות משפטית מוקנית להארכת התקופה. במסגרת השומה העצמית, השותפות הצהירה על שווי קרקע בגין מתחם ב' בסך של 17.3 מיליון ש"ח, וזאת בהסתמך על חוות דעת שמאית שניתנה לשותפות ואשר קבעה את השווי הנ"ל בהתאם לגישת ההשוואה, תוך השוואה לעסקאות אחרות בקרקע ביינוע לתעשייה. בהתאם לשומה עצמית השותפות שילמה מס רכישה בסך של כ-1 מיליון ש"ח. בהתאם למפרט כספי שנמסר לשותפות רמת חובב מרמ"י ביום 24 בנובמבר 2020, נדרשה שותפות רמת חובב לשלם לרמ"י, דמי היתר בסך של כ-218 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על מנת לאפשר את השלמת העסקה לרכישת תחנת הכוח במועד ובהתאם לנוהל ההשגות הקובע בכללי רמ"י, שילמה שותפות רמת חובב לרמ"י 75% מהסכום שנדרש על ידי רמ"י (בסך של כ-164 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ), והמציאה לרמ"י ערבות בנקאית על סך 25% הנותרים. יש לציין כי שותפות רמת חובב חולקת על גובה סכום דמי ההיתר הנדרש על ידי רמ"י, לרבות על הסכום בסך 164 מיליון ש"ח כאמור (בתוספת מע"מ) אשר שולם על ידה.

במרץ 2021 הגישה השותפות את טענותיה המשפטיות כנגד השומה שעליה התבססה דרישת רמ"י אשר מכוחה הונפק המפרט הכספי שנמסר לשותפות רמת חובב כאמור לעיל. ביום 7 בנובמבר 2021, התקבל מענה מאת רמ"י להשגה המשפטית, במסגרתו דחתה רמ"י את ההשגה המשפטית אך הודיעה מפורשות כי רמ"י טרם החליטה בנושא משך תקופת החכירה. למועד התשקיף רמ"י טרם הודיעה על החלטתה בנושא משך תקופת החכירה, ושותפות רמת חובב טרם נקטה הליכים משפטיים בגין החלטת רמ"י בהשגה המשפטית, והצדדים מנהלים מגעים במטרה לנסות ולמצוא פתרון מוסכם שימנע את הצורך בנקיטת הליכים משפטיים כאמור בתקופת הביניים עד להחלטת רמ"י בנושא תקופת החכירה. במקביל, בכוונת שותפות רמת חובב להגיש השגה שמאית ביחס לשווי השטח הנוסף, כפי שנקבע בשומה שנערכה ע"י השמאי הממשלתי לבקשת רמ"י, וזאת עד ליום 6 בינואר 2022 (60 יום ממועד קבלת תגובת רמ"י להשגה המשפטית, במהלכם רשאית שותפות רמת חובב להגיש השגה שמאית). יצוין כי בתאריך 30 באוגוסט 2021, הגישה שותפות רמת חובב לרמ"י גם כתב טענות לעניין ההיקף הכספי של עלויות הפיתוח אותן יש להפחית משווי השטח הנוסף, ולמועד פרסום הדוחות הכספיים טרם התקבלה תגובת רמ"י בנושא. ב-20 בפברואר, 2022 הגישה שותפות רמת חובב השגה שמאית ביחס לשווי מקרקעי יחידות 1-7, להשגה השמאית צורפה שומה נגדית, למועד הדוח טרם התקבל מענה להשגה השמאית. למועד פרסום הדוחות הכספיים, לא ניתן להעריך את תוצאות ההליכים מול רמ"י ואת סכום דמי ההיתר שייקבע בסיומם.

3. ביום ב-22 במרץ, 2021, הוצאה לשותפות ע"י רשות מיסוי מקרקעין שומת מס רכישה בסך של 260 מיליון ש"ח (נכון ליום 10 ביוני 2020, נושא הפרשי הצמדה למדד וריבית בשיעור שנתי של 4%), וזאת בטענה כי כמעט מלוא התמורה על פי הסכם המכר בסך של כ-4.3 מיליארד ש"ח (בתוספת דמי ההיתר שהשותפות נדרשה לשלם לרמ"י) הינה תמורה ששולמה על זכויות במקרקעין (ללא הבחנה בין מתחם א' לבין מתחם ב'). יש לציין כי השותפות חולקת על גובה מס הרכישה הנדרש על ידי מיסוי מקרקעין, וביום 30 בדצמבר 2021 השותפות הגישה לרשות מיסוי מקרקעין השגה בקשר לשומת מס הרכישה שהוצאה על ידי רשות מיסוי מקרקעין. על פי חוות דעת משפטית שהשותפות קיבלה מאת יועציה המשפטיים בנושא, יותר סביר הדבר משלא סביר, כי במידה שהמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית העקרונית שנקטה השותפות בדיווחיה למיסוי מקרקעין תתקבל. בין השאר, לאור ייחודיות ומורכבות העסקה, ובכלל זאת האופן בו תסתיימה המחלוקת מול רמ"י בנוגע לתקופת החכירה, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את הוצאות המס הצפויות. יש לציין כי במידה והשגתה של שותפות רמת חובב בקשר לדמי ההיתר לא תתקבל והיא תידרש לשלם לרמ"י דמי היתר מעבר לסכום ששולם (קרי, מעבר לסך של כ-164 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ) ו/או במידה וטענותיה של שותפות רמת חובב בקשר למס הרכישה לא תתקבלנה והיא תידרש לשלם מס רכישה מעבר לסכום ששולם, עלויות הפרויקט תגדלנה בהתאמה והבעלים התחייבו, בהתאם להוראות מסמכי המימון, להעמיד לשותפות רמת חובב את הסכומים הנדרשים (חלק החברה בסכומים הנ"ל הוא 50%).

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(12) פרויקט רמת חובב (המשך)

ד. אירועים מהותיים (המשך)

4. ביום 13 במאי 2021, התרחשה תקלה בטורבינה אחת מתוך תשע טורבינות קיטור המותקנות באתר אשר גרמה לזמקים ולהשבתתה. משך זמן ההשבתה הכולל היה כ- 7 חודשים, אשר בהם שותפות רמת חובב לא היתה זכאית לתשלומי זמינות וייצור אנרגיה בגין הטורבינה האמורה. לשותפות רמת חובב פוליסה לביטוח רכוש ואובדן רווחים. להערכת שותפות רמת חובב סכום אובדן הרווח לפני מס בו היא תישא בעקבות האירוע, לאחר קבלת תגמולי הביטוח, הינו כ- 10-20 מיליון ש"ח (כאשר חלקה של החברה הינו 50%). במועד החתימה על הדוחות הכספיים, הטורבינה פועלת והיחידה שבה לזמינות. כמו כן, אושרו מקדמות מהביטוח על סך של כ-13 מ' דולר, אשר התקבלו ברובן במהלך תקופת הדיווח.

5. החל מיום 18 בנובמבר 2021, בשל תקלה, טורבינה מסוימת באתר אינה זמינה למנהל המערכת ואינה זכאית לתשלומי זמינות ו/או תשלומים בגין ייצור אנרגיה. להערכת שותפות רמת חובב, תיקון הטורבינה וחזרתה לזמינות מלאה תתרחש לקראת סוף מרץ 2022, וצפוי נזק נטו בסך של כ- 10-15 מ' ש"ח.

ה. צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה

החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את הדוחות הכספיים של תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת.

(13) פרויקט SATICOY

א. כללי

פרויקט רמת ביום 30 באפריל 2021 התקשרה חברה בת זרה, הנמצאת בבעלותה המלאה של החברה (בעקיפין), בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, לרכישת 49% מהזכויות בפרויקט סוללות לאגירת אנרגיה בהיקף 400 MWh (מגה וואט-שעה) הנמצא בקליפורניה, ארה"ב ("הפרויקט"). יתרת הזכויות בפרויקט נרכשו ע"י קרן השקעות קוריאנית, בד בבד עם הרכישה מצד חברת הבת ולפי מחיר זהה. הפרויקט חובר לרשת החשמל של מדינת קליפורניה, והחל להניב הכנסות. עלות רכישת הזכויות על ידי חברת הבת בפרויקט כאמור הינה כ- 57 מיליון דולר ארה"ב, ועלותו הכוללת הינה כ- 225 מיליון דולר ארה"ב. בנוסף, הפרויקט ממומן במימון בנקאי לתקופה של כ-5.5 שנים. ביום 18 למאי 2021 שולמה מלא התמורה בגין רכישת הזכויות בפרויקט והתקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם ובזאת הושלמה העסקה.

ב. מימון

מימון הפרויקט נעשה על ידי Hana Financial Investment Co, קרן השקעות קוריאנית ("קרן ההשקעות"), בהיקף חוב אשר יתרתו ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ-108.3 מיליון דולר ארה"ב, אשר יפרע עד לתום שנת 2025 בריבית שנתי קבועה של 6.5%.

ג. שעבדים

במסגרת הסכמי המימון שועבדו כל נכסי חברת הפרויקט והחזקות בחברת הפרויקט

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. בהתייבויות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	1
91,530	91,424
(134,682)	(139,975)
10,257	12,129
(32,894)	(36,421)
241,958	-
(155,738)	(37,012)
(140,696)	-
7,261	2,542
(47,215)	(34,470)
(80,109)	(70,891)

חברות כלולות ושותפויות

עלות
רווחים שנצברו, נטו
משיכת רווחים משותפות
חלק בקרנות הון

עסקאות משותפות

עלות
הפסדים שנצברו, נטו
משיכת רווחים משותפות
חלק בקרנות הון

ג. פרטים נוספים בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

סכומים שהעמידה החברה לישות					מדינת התאגדות	זכויות החברה בהון	חלק החברה ברווח (הפסד)
יתרת השקעה בהון הישות	ערבויות	הלוואות	אלפי ש"ח				
עסקאות משותפות				%			
10,278	20,904	8,810	148,480	50	ישראל	(2)	2021 חברה א'
2,302	(4,673)	1,408	31,127	50	ישראל		חברה ב'
(2,976)	93,060	-	37,936	25.5	ישראל		חברה ג'
2,060	(105,852)	108,286	443,669	50	ישראל		חברה ד'
6,000	13,913	96,238	240,480	50	קולומביה		חברה ה'
(4,135)	(9,263)	56,953	108,603	50	ישראל		חברה ז'
(39,437)	11,672	31,075	-	50	ארה"ב		חברה ח'
95,861	417,887	-	134,128	50	ישראל		חברה ט'
(5,910)	182,043	-	-	49	ארה"ב		חברה י'
(7,002)	10,626	9,618	153,969	50	ישראל	(2)	2020 חברה א'
(1,020)	(6,973)	23,875	31,503	50	ישראל		חברה ב'
1,057	90,978	12,693	34,357	25.5	ישראל		חברה ג'
(12,168)	(112,342)	126,396	430,490	50	ישראל		חברה ד'
(21,561)	2,096	126,471	281,014	50	קולומביה		חברה ה'
(2,808)	(5,127)	55,620	62,880	50	ישראל		חברה ז'
(61,543)	(35,053)	95,143	-	50	ארה"ב		חברה ח'
(7,130)	157,870	126,605	146,633	50	ישראל		חברה ט'
חברות כלולות							
(9,492)	235,613	7,818	-	21.6	ארה"ב		2021 חברה ו'
(927)	257,079	8,517	-	21.6	ארה"ב		2020 חברה ו'

(1) מרבית הערבויות מתמידות ומתחדשות, גם במקרה ואלו יחולטו על ידי המדינה.
(2) בשנת 2021 נרשמו רווחים בגין ביטול יתרות בין חברתית בסך של 272 אלפי ש"ח (בשנת 2020 נרשמו רווחים בסך 383 אלפי ש"ח ובשנת 2019 נרשמו רווחים בסך 356 אלפי ש"ח).

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

חברות כלולות					
שיעור בעלות ב- %	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות אלפי ש"ח	התחייבויות שאינן שוטפות	סך נכסים, נטו
21.6	416,112	2,844,092	22,218	2,148,276	1,089,710
עסקאות משותפות					
שיעור בעלות ב- %	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות אלפי ש"ח	התחייבויות שאינן שוטפות	סך נכסים (התחייבויות), נטו
50	185,306	823,595	124,099	842,997	41,805
50	90,346	407,203	53,464	447,771	(3,686)
25.5	185,842	1,878,599	199,051	1,519,978	** 345,412
50	285,535	2,959,588	120,008	3,336,819	(211,704)
50	681,249	501,409	484,263	776,644	** (78,249)
50	7,793	241,659	42,094	225,883	(18,525)
50	84,745	-	76,245	-	8,500
50	337,311	4,350,153	293,042	3,574,148	820,274
49	62,754	499,586	29,635	356,866	**175,838
חברות כלולות					
שיעור בעלות ב- %	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות אלפי ש"ח	התחייבויות שאינן שוטפות	סך נכסים, נטו
21.6	397,351	2,963,683	17,737	2,175,063	1,168,235
עסקאות משותפות					
שיעור בעלות ב- %	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות אלפי ש"ח	התחייבויות שאינן שוטפות	סך נכסים (התחייבויות), נטו
50	202,537	922,977	142,252	962,012	21,250
50	113,004	423,103	79,234	464,612	(7,739)
25.5	168,448	1,935,257	171,847	1,596,397	** 335,461
50	232,122	3,071,229	139,863	3,379,612	(216,124)
50	857,078	396,006	711,735	654,210	** (112,861)
50	2,287	125,911	9,002	129,451	(10,255)
50	37,051	-	152,676	-	(115,625)
50	465,008	4,210,797	117,806	4,242,289	315,710

** אינו כולל עודפי עלות בחברות ג', ה' ו-י' בסך של 15,957 אלפי ש"ח, 53,036 אלפי ש"ח ו-92,241 אלפי ש"ח בהתאמה ליום 31 בדצמבר 2021 (אינו כולל עודפי עלות בחברות ג' ו-ה' בסך של 16,377 אלפי ש"ח ו-58,526 אלפי ש"ח בהתאמה ליום 31 בדצמבר 2020).

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

להלן מידע נוסף עבור העסקאות המשותפות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
חברה א:		
48,622	48,771	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
102,065	93,902	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
884,603	765,853	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
חברה ב:		
21,425	23,849	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
432,366	418,356	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
חברה ג:		
86,020	142,642	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
1,575,556	1,496,821	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
חברה ד:		
113,211	95,931	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
3,379,312	3,376,123	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
חברה ה:		
447,423	269,609	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
345,727	317,718	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
521,025	472,178	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
חברה ז:		
125,757	217,206	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
חברה ח:		
28,722	1,806	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
4,914	3,474	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
חברה ט:		
37,561	126,363	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
39,523	192,255	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
4,242,289	3,574,148	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
חברה י:		
	41,264	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
	29,635	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
	356,867	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות

באורים לדוחות הכספיים
באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)
חברות כלולות

שיעור בעלות ב- %	מחזור הכנסות	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סך רווח (הפסד) כולל

2021
חברה ו'

21.6 134,932 (44,264) (44,264)

עסקאות משותפות

שיעור בעלות ב- %	מחזור הכנסות	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סך רווח (הפסד) כולל

2021
חברה א'
חברה ב'
חברה ג'
חברה ד'
חברה ה'
חברה ז'
חברה ח'
חברה ט'
חברה י'

50 228,275 20,555 20,555
50 95,829 4,053 4,053
25.5 304,377 11,056 11,056
50 129,691 6,421 6,421
50 71,410 19,436 19,436
50 174,236 (8,270) (8,270)
50 64,746 (78,874) (78,874)
50 1,007,614 191,722 503,135
49 28,092 (12,061) (12,061)

חברות כלולות

שיעור בעלות ב- %	מחזור הכנסות	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סך רווח (הפסד) כולל

2020

21.6 88,971 (1,688) (1,688)

עסקאות משותפות

שיעור בעלות ב- %	מחזור הכנסות	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סך רווח (הפסד) כולל

2020
חברה א'
חברה ב'
חברה ג'
חברה ד'
חברה ה'
חברה ז'
חברה ח'
חברה ט'

50 243,005 (14,003) (14,003)
50 88,083 (3,183) (3,183)
25.5 172,881 7,524 7,524
50 50,102 (72,798) (72,798)
50 79,441 (35,971) (35,971)
50 39,854 (5,616) (5,616)
50 426,083 (123,087) (123,087)
50 87,583 (14,261) (14,261)

חברות כלולות

שיעור בעלות ב- %	מחזור הכנסות	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סך רווח (הפסד) כולל

2019
חברה ו'

21.6 568,258 3,137 3,137

עסקאות משותפות

שיעור בעלות ב- %	מחזור הכנסות	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סך רווח (הפסד) כולל

2019
חברה א'
חברה ב'
חברה ג'
חברה ד'
חברה ה'
חברה ז'
חברה ח'

50 313,603 6,053 6,053
50 95,550 (4,491) (4,491)
25.5 - 2,020 2,020
50 200,868 (111,979) (111,979)
50 101,372 (57,158) (57,158)
50 31,535 (3,930) (3,930)
50 433,362 (410,956) (410,956)

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

להלן מידע נוסף עבור העסקאות המשותפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			חברה א:
6	4	4	פחת והפחתות
118,763	42,080	100,363	הכנסות מימון
(138,279)	(60,752)	(91,547)	הוצאות מימון
			הכנסות (הוצאות) מסים על
(1,826)	-	(890)	ההכנסה
			חברה ב:
-	123	128	פחת והפחתות
15,532	16,576	22,716	הכנסות מימון
(21,704)	(22,364)	(29,726)	הוצאות מימון
			הכנסות (הוצאות) מסים על
1,342	924	(1,170)	ההכנסה
			חברה ג:
-	31,993	48,217	פחת והפחתות
7,513	1,031	16,810	הכנסות מימון
(4,890)	(57,071)	(121,257)	הוצאות מימון
			הכנסות (הוצאות) מסים על
(603)	(2,253)	(3,389)	ההכנסה
			חברה ד:
165,646	115,011	121,762	הכנסות מימון
(200,380)	(166,405)	(159,110)	הוצאות מימון
			הכנסות (הוצאות) מיסים על
(13,036)	(51,394)	(5,800)	ההכנסה
			חברה ה:
66,745	69,997	97,931	הכנסות מימון
(131,861)	(142,866)	(102,408)	הוצאות מימון
			הכנסות (הוצאות) מסים על
13,370	14,711	1,300	ההכנסה
			חברה ז:
84,902	1,296	2,469	הכנסות מימון
(138,259)	(8,605)	(13,278)	הוצאות מימון
(130,550)	1,677	2,470	הכנסות (הוצאות) מסים על
			ההכנסה
			חברה ח:
3,936	1,798	-	פחת והפחתות
			חברה ט:
	13,780	221,263	פחת והפחתות
	12,128	29,047	הכנסות מימון
	(10,981)	(126,636)	הוצאות מימון
			חברה י:
		10,658	פחת והפחתות
		1	הכנסות מימון
		(15,594)	הוצאות מימון

באורים לדוחות הכספיים
באור 18 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)
ד. פרטים בדבר השקעה בהלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

פירוט לפי זמני פירעון:

להלן פירוט לפי זמני פירעון של השקעות בהלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, לאחר ניכוי החלויות השוטפות:

ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	
93,301	2023
1,644	2026
240,480	מעל 5 שנים
919,010	ללא מועד פרעון (1)
1,254,435	

(1) בעיקר בגין הלוואות לחברות בשליטה משותפת שיפרעו על בסיס תזרים מזומנים פנוי.

ה. פרטים בדבר דיבידנדים שנתקבלו מחברות מוחזקות ומשיכת רווחים משותפויות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,885	17,969	24,374
8,050	2,756	3,198
17,935	20,725	27,572

עסקאות משותפות
חברות כלולות ושותפויות

ו. פרטים בדבר הכנסות מחברות מוחזקות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54,091	207,130	72,858
8,998	7,614	3,198
18,662	52,378	72,858
6,018	6,276	6,675
477,114	515,630	92,345

בגין חברות כלולות ושותפויות:
ריבית
דמי ניהול ושירותים

עסקאות משותפות:
ריבית
דמי ניהול ושירותים
עבודות קבלניות

ז. חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה

חלק הקבוצה בסך רווח (הפסד) כולל			ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

עסקאות משותפות
חברות כלולות ושותפויות

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - רכוש קבוע, נטו

שנת 2021							קרקע ומבנים
סך הכל	נכס זכות שימוש	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	משאיות וכלי רכב	מכונות וציוד	מתקני תשתיות	
א ל פ י ש " ח							
3,681,367	367,389	56,210	100,201	610,043	1,713,911	677,910	155,703
(68,409)	(788)	(42)	(1,842)	(17,940)	(44,145)	-	(3,652)
403,106	66,398	227	2,709	6,130	51,303	276,339	-
463,021	67,513	-	-	-	-	395,508	-
(207,184)	(23,531)	-	(518)	(37,247)	(78,195)	(59,149)	(8,544)
4,271,901	476,981	56,395	100,550	560,986	1,642,874	1,290,608	143,507
2,202,802	86,446	26,694	83,757	496,261	1,331,098	73,527	105,019
(60,732)	(406)	(28)	(2,022)	(15,731)	(39,977)	-	(2,568)
197,295	46,618	2,846	5,120	30,755	86,364	21,127	4,465
(126,156)	(16,980)	-	(443)	(34,090)	(71,599)	-	(3,044)
1,450	1,450	-	-	-	-	-	-
2,214,659	117,128	29,512	86,412	477,195	1,305,886	94,654	103,872
98,508	-	-	651	-	18,574	79,283	-
82,000	-	-	-	-	-	82,000	-
180,508	-	-	651	-	18,574	161,283	-
1,876,734	359,853	26,883	13,487	83,791	318,414	1,034,671	39,635

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2021
התאמות מתרגום דוחות
תוספות
רכישה במסגרת צירוף עסקים
גרועות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2021
התאמות מתרגום דוחות
פחת
גרועות
רכישה במסגרת צירוף עסקים
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הפרשה לירידת ערך

יתרה ליום 1 בינואר 2021
הפרשות בשנת 2021 (1) (2)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

יתרה מופחתת

ליום 31 בדצמבר 2021

באשר לשיעבודים על רכוש קבוע - ראו באור 31.ד.

- (1) בדוחות הכספיים ליום 30.6.2021 בחנה חברה מאוחדת את הצורך בביצוע הפרשה לירידת ערך של רכוש קבוע המשמש לפעילות החברה המאוחדת במתן שירותי טיפול של שפכי תעשייה ובוצות, המהווה יחידת מניבת תזרים מזומנים אחת (להלן - היחידה), זאת לאור התקיימותם של סממנים לירידת ערך ובכללם הפסד גולמי ותפעולי מתמשך, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת ואי עמידה בתוכניות ההנהלה לגבי הכמויות המטופלות ביחידה.
- סכום בר ההשבה נקבע לפי שווי השימוש של היחידה אשר חושב על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים באמצעות חישוב הערך המהווה של תזרימי המזומנים הצפויים של היחידה תוך שימוש בשיעור הוון, לאחר מס, של 12.5% ובשיעורי הצמיחה לטווח ארוך של 1.75%. בנוסף, נלקחו בחישוב אומדני הנהלה לגבי צפי לגידול בתפוקות ולעלות הטיפול העתידית ביחס להיקף הטיפול.
- בהתאם לבחינה זו עלה כי הערך בספרים של היחידה מניבת תזרים המזומנים הינו גבוה מסכום בר ההשבה שלה בכ- 21 מיליון ש"ח ועל כן כללה החברה הפרשה לירידת ערך בסכום זה אשר נזקפה לרווח והפסד בסעיף ירידת ערך רכוש קבוע.
- בהתאם למבחני רגישות בחישוב שווי השימוש עולה כי קיטון של 5% בכמויות המטופלות מקטין את שווי השימוש בכ- 21 מיליון ש"ח. גידול של 1% בשיעור הוון מקטין את שווי השימוש בכ- 10 מיליון ש"ח. קיטון של 0.5% בשיעור הצמיחה לטווח ארוך מקטין את שווי השימוש בכ- 3 מיליון ש"ח.
- יתרת ההפרשה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לסך של כ- 50 מיליון ש"ח וליום 30 בספטמבר 2021 מסתכמת לסך של כ- 67.9 מיליון ש"ח.
- (2) בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 בחנה חברה מאוחדת את הצורך בביצוע הפרשה לירידת ערך של רכוש קבוע המשמש לפעילות החברה המאוחדת במתן שירותי טיפול של שפכי תעשייה ובוצות, המהווה יחידת מניבת תזרים מזומנים אחת (להלן - היחידה), זאת לאור התקיימותם של סממנים לירידת ערך ובכללם הפסד גולמי ותפעולי מתמשך ואי עמידה בתוכניות ההנהלה לגבי הכמויות המטופלות ביחידה, ולאור שינוי בתחזיות החברה באשר לכמות בוצה מטופלת בשנה מייצגת, הנובעת ממספר סיבות: יכולת טכנולוגית, תחרות בשוק וכדאיות כלכלית.
- סכום בר ההשבה נקבע לפי שווי השימוש של היחידה אשר חושב על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים באמצעות חישוב הערך המהווה של תזרימי המזומנים הצפויים של היחידה תוך שימוש בשיעור הוון, לאחר מס, של 11.25% ובשיעורי הצמיחה לטווח ארוך של 1.9%. בנוסף, נלקחו בחישוב אומדני הנהלה לגבי צפי לגידול בתפוקות ולעלות הטיפול העתידית ביחס להיקף הטיפול.
- בהתאם לבחינה זו עלה כי הערך בספרים של היחידה מניבת תזרים המזומנים הינו גבוה מסכום בר ההשבה שלה בכ- 61 מיליון ש"ח ועל כן כללה החברה הפרשה לירידת ערך נוספת בסכום זה אשר נזקפה לרווח והפסד בסעיף ירידת ערך רכוש קבוע.
- בהתאם למבחני רגישות בחישוב שווי השימוש עולה כי קיטון של 2% בכמויות המטופלות מקטין את שווי השימוש בכ- 13 מיליון ש"ח. גידול של 1% בשיעור הוון מקטין את שווי השימוש בכ- 5 מיליון ש"ח. קיטון של 0.5% בשיעור הצמיחה לטווח ארוך מקטין את שווי השימוש בכ- 2 מיליון ש"ח.
- העלות המופחתת של הרכוש הקבוע המיוחס לפעילות זו לאחר ירידת הערך מסתכמת בכ- 23 מיליון ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

שנת 2020							קרקע ומבנים	
סך הכל	נכס זכות שימוש	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	משאיות וכלי רכב	מכונות וציוד	מתקני תשתיות		
א ל פ י ש " ח								
3,683,319	315,678	53,396	103,492	674,742	1,887,551	486,205	162,255	עלות
(148,403)	(4,896)	(84)	(4,942)	(43,341)	(88,928)	-	(6,212)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
303,025	58,982	1,144	2,482	19,520	28,143	191,730	1,024	התאמות מתרגום דוחות תוספות
40,010	-	1,754	9,165	13,182	15,909	-	-	רכישה במסגרת צירוף עסקים
(196,584)	(2,375)	-	(9,996)	(54,060)	(128,764)	(25)	(1,364)	גריעות
3,681,367	367,389	56,210	100,201	610,043	1,713,911	677,910	155,703	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
2,253,458	43,441	22,245	86,008	539,621	1,406,492	50,300	105,351	פחת שנצבר
(122,638)	(1,988)	19	(4,379)	(35,477)	(75,693)	-	(5,120)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
209,916	46,102	3,024	5,118	37,992	89,223	23,232	5,225	התאמות מתרגום דוחות פחת
(167,352)	(1,109)	-	(9,928)	(52,161)	(103,712)	(5)	(437)	גריעות
29,418	-	1,406	6,938	6,286	14,788	-	-	רכישה במסגרת צירוף עסקים
2,202,802	86,446	26,694	83,757	496,261	1,331,098	73,527	105,019	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
56,302	-	-	651	-	18,574	37,077	-	הפרשה לירידת ערך
42,206	-	-	-	-	-	42,206	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020
98,508	-	-	651	-	18,574	79,283	-	הפרשות בשנת 2020
1,380,057	280,943	29,516	15,793	113,782	364,239	525,100	50,684	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

באשר לשיעבודים על רכוש קבוע – ראו באור 31.ד.

באור 20 – נכסים בלתי מוחשיים, נטו

שנת 2021							עלות
סך הכל	חובה הקמה	קשרי לקוחות, צבר הזמנות ומותג	הסכמי הפעלה דמי זכיון	תוכנה	מוניטין	טכנולוגיות טיפול בשפכים	
			א ל פ י ש " ח				
1,098,117	49,259	337,439	326,900	99,272	248,115	37,132	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(2,122)	-	(203)	-	1	(1,920)	-	התאמות מתרגום דוחות
61,400	-	-	54,308	7,092	-	-	תוספות
33,750	-	-	33,750	-	-	-	העברות ⁽¹⁾
1,191,145	49,259	337,236	414,958	106,365	246,195	37,132	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
262,622	49,259	44,782	76,719	77,473	5,882	8,507	פחת שנצבר
74	-	72	-	2	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
2,287	-	-	2,287	-	-	-	הפרשי תרגום
61,561	-	37,642	13,390	10,529	-	-	העברות ⁽¹⁾
326,544	49,259	82,496	92,396	88,004	5,882	8,507	פחת
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
94,666	-	-	9,410	1,000	55,631	28,625	הפרשה לירידת ערך
-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
94,666	-	-	9,410	1,000	55,631	28,625	הפרשות בשנת 2021
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
769,935	-	254,740	313,152	17,361	184,682	-	יתרה מופחתת
							ליום 31 בדצמבר 2021

באשר לשיעבודים על נכסים בלתי מוחשיים – ראו באור 31.ד.

באורים לדוחות הכספיים
באור 20 – נכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

שנת 2020						
טכנולוגיות טיפול בשפכים	מוניטין	תוכנה	הסכמי הפעלה דמי זכיון	קשרי לקוחות, צבר הזמנות ומותג	חוזה הקמה	סך הכל
א ל פ י ש " ח						
37,132	210,100	100,665	309,962	78,400	49,259	785,518
-	(1,977)	(82)	-	(461)	-	(2,520)
-	-	7,327	16,938	-	-	24,265
-	39,992	13,715	-	259,500	-	313,207
-	-	(22,353)	-	-	-	(22,353)
37,132	248,115	99,272	326,900	337,439	49,259	1,098,117
8,507	5,882	75,356	66,014	14,061	49,259	219,079
-	-	(118)	-	254	-	136
-	-	12,294	-	-	-	12,294
-	-	(22,353)	-	-	-	(22,353)
-	-	12,294	10,705	30,467	-	53,466
8,507	5,882	77,473	76,719	44,782	49,259	262,622
28,625	55,631	1,000	9,410	-	-	94,666
-	-	-	-	-	-	-
28,625	55,631	1,000	9,410	-	-	94,666
-	186,602	20,799	240,771	292,657	-	740,829

באשר לשיעבודים על נכסים בלתי מוחשיים – ראו באור 7.31.

באור 21 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ומילות, ניתן בבאור 33, בדבר מכשירים פיננסיים.

ליום 31 בדצמבר		שעורי ריבית שנתית ליום
2020	2021	31/12/2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
15,754	358	2.5
54,395	45,453	
1,115,750	907,331	פריים + (0.25-0.75)
191,500	191,612	בנק ישראל + (0.5-0.7)
66,519	247,735	ראו להלן
-	247,269	(1)
1,443,918	1,639,758	
576,702	582,527	(2)
285,025	307,126	(3)
44,030	54,268	(2)
905,757	943,921	
2,349,675	2,583,679	

א.**הרכב****מתאגידים בנקאיים ומאחרים**

משיכת יתר
ריבית לשלם לתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות לזמן קצר - ללא הצמדה במטבע ישראלי
ניירות ערך לא סחירים
הלוואות לזמן קצר - במטבע חוץ
ניירות ערך מסחריים

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה

- (1) מתוכם סך של 204,585 אלפי ש"ח בדולר בריבית ליבור + (1.6%) וסך של 43,150 אלפי ש"ח באירו בריבית יורבור + (3.1%-4.3%).
- (2) ראו באור 26.
- (3) ראו באור 27.

ב. באשר לבטחונות ושעבודים ראו באור 31.ד.

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,195,028	1,149,785
(*) 292,623	267,994
29,739	17,641
1,517,390	1,435,420

חובות פתוחים במטבע ישראלי
חובות פתוחים במטבע חוץ
המחאות ושטרות לפרעון

(*) סווג מחדש - ראו באור 2.ח

לחשיפת הקבוצה לסיכונים מטבע ומזילות בגין ספקים, ראו באור 33 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 23 - הטבות לעובדים לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
108,276	115,948
61,225	64,379
7,907	2,707
177,408	183,034

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
הפרשה לדמי חופשה, הבראה ומחלה
החלק השוטף של הטבות לעובדים לזמן ארוך (ראו באור 28)

באור 24 - זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
80,052	84,091
1,230	1,301
12,499	7,993
694	1,576
46,894	161,803
24,081	22,157
(*) 5,263	10,273
93,510	52,556
101,749	146,390
66,360	131,902
432,332	620,042

מוצג בהתחייבויות שוטפות:

מוסדות ממשלתיים
מקדמות מלקוחות ורוכשי קרקע
הכנסות מראש
חברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
התחייבויות למתן שירותי בניה
שותפים בעסקאות משותפות
התחייבויות בגין קומבינציית תקבולים
זכאים בגין נגזרים פיננסיים
הוצאות לשלם
אחרים

מוצג בהתחייבויות בלתי שוטפות:

זכאים בגין נגזרים פיננסיים
הכנסות מראש
אחרים

-	7,452
-	16,091
(*) 13,391	57,743
13,391	81,286

(*) סווג מחדש - ראו באור 2.ח

באור 25 - זכאים - מזמיני עבודה

ליום 31 בדצמבר 2020			ליום 31 בדצמבר 2021		
סך הכל	בח"ל	בארץ	סך הכל	בח"ל	בארץ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,030,134	1,837,102	193,032	901,475	641,273	260,202
3,581,974	3,102,128	479,846	5,152,240	2,577,345	2,574,895
(3,617,517)	(3,192,441)	(425,076)	(4,503,859)	(2,068,260)	(2,435,599)
(1,020,464)	(1,009,401)	(11,063)	(496,760)	(464,743)	(32,017)
(1,056,007)	(1,099,714)	43,707	151,621	44,342	107,279
974,127	737,388	236,739	1,053,096	685,615	367,481
432,491	432,491	-	387,198	387,198	-

מקדמות מלקוחות חשבונות שהוצאו ללקוחות על פי חוזה ביצוע בניכוי סכומים שהוכרו כהכנסה מעבודות על פי חוזה ביצוע: עלויות שהתהוו רווחים שהוכרו

מידע נוסף:

ממשלת ניגריה

זכאים -מזמיני עבודה מהווים התחייבות חוזה.

באור 26 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים**(1) הרכב:**

ליום 31 בדצמבר		שעורי הריבית העיקריים ליום
2020	2021	31/12/2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
127,894	168,438	1.25-3.80
91,069	94,207	אג"ח ממשלתי + 2.50
11,065	14,602	0-7.5
194,785	185,130	ראו להלן
82,498	57,482	3.50-3.90
25,515	25,952	בנק ישראל + 1.6
769,390	1,005,891	פריים + (0.20-1.27)
1,302,216	1,551,702	
(460,082)	(280,886)	
842,134	1,270,816	
2,016,601	2,496,589	1.4-5.7
180,013	296,456	אג"ח ממשלתי + (1.95-2)
-	19,181	אג"ח קונצרני + (2.35)
12,698	13,576	
-	67,725	בנק ישראל + 1.6
446,552	287,100	פריים + (0.80)
217,746	393,987	1.63-5.7
300,393	374,238	
3,174,003	3,948,852	
(345,650)	(355,909)	
2,828,353	3,592,943	
3,670,487	4,863,759	

מתאגידים בנקאיים:

צמוד מדד
צמוד מדד
צמוד לדולר
צמוד למטבע חוץ (6)
ללא הצמדה
ללא הצמדה
ללא הצמדה

בניכוי - חלויות שוטפות

מאחרים:

צמוד מדד
צמוד מדד
צמוד מדד
מטבע חוץ צמוד לאירו
ללא הצמדה
ללא הצמדה
ללא הצמדה
התחייבויות בגין חכירה (3)

בניכוי - חלויות שוטפות

(2) היתרה (למעט התחייבויות בגין חכירה) עומדת לפרעון בשנים שלאחר מועד הדיווח כלהלן:

אלפי ש"ח
1,744,825
320,829
208,663
369,176
1,900,295
4,543,788

שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישיית ואילך
סך ההתחייבויות שאינן שוטפות בניכוי חלויות שוטפות

באור 26 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

(3) התחייבויות בגין חכירות

הקבוצה מיישמת את תקן IFRS 16, חכירות. במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת את הפריטים הבאים:

1. קרקעות - הקבוצה חוכרת קרקעות לתקופה של 10-15 שנים.
2. מבנים - הקבוצה חוכרת מבנה משרדים באירפורט סיטי לתקופה של 20 שנים, אשר בהן ממקמת הקבוצה את משרדיה.
3. כלי רכב - הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות ליסינג שונות לתקופה של כשלוש שנים המשמשים את עובדי הקבוצה.

סך ההתחייבויות בגין חכירות שהוכרו בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 הינם 374,238 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2020 - 300,393 אלפי ש"ח).

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021 הוכרו הוצאות מימון בגין חכירה בדוח רווח והפסד בסך של כ- 11,721 אלפי ש"ח (בסך של כ-12,691 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020).

ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה

אלפי ש"ח	
54,268	עד שנה
123,862	בין שנה לחמש שנים
196,109	מעל חמש שנים
374,239	סך ההתחייבויות בגין חכירות

(4) ההלוואות לזמן ארוך מובטחות בשעבוד קבוע על חלק מההמוניות של החברות המאוחדות שבידי החברה, בשעבוד שוטף על נכסי החברות המאוחדות ושעבוד קבוע על רכוש קבוע, זכויות חוזיות בקרקעות וזכויות ביטוח. כמו כן משכנו חברות הקבוצה חלק מנכסי דלא נידי שלהם (כולל זכויות חכירה).

(5) באשר לבטחונות ושעבודים ראו באור 31.ד.

(6) הלוואות בסך 185,130 ש"ח בזלוטי (המטבע הפולני) בשיעור של וויבור + 2.8%.

(7) להבטחת אשראי כספי מבנקים ואחרים התחייבו חברות מאוחדות לעמוד במגבלות ואמות מידה פיננסיות. במידה והחברות הבנות לא תעמודנה באמות המידה הפיננסיות, כולן או מקצתן, או בקורות אירועים מסוימים המפורטים בהסכמים, יהיו הבנקים ונותני האשראי האחרים רשאים להעמיד את האשראי האמור לפירעון מיידי. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החברות המאוחדות עומדות באמות המידה הפיננסיות.

(8) במהלך שנת 2020 חברה בת הפסיקה לעמוד באמות מידה פיננסיות בגין יחס כיסוי המחושב על ידי חלוקת ה-NOI בחלות השוטפת, בהתאם לכך סיווגה החברה סך של 4,400 אלפי ש"ח לזמן קצר.

במהלך שנת 2021 קיבלה החברה מכתב מטעם המלווה על ויתור זכות לפירעון מוקדם של הלוואה בגין אי עמידה בהתניות פיננסיות. לאחר מועד הדיווח חתמה החברה על תוספת להסכם המימון לפיו אמות עמידה הפיננסיות של חברה בת זו יחושבו ביחד עם אמות המידה הפיננסיות של חברה בת אחרת, ובהתאם לכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה עומדת באמות מידה הפיננסיות שלה.

(9) בחלק מהסכמי האשראי והלוואות של חברות הקבוצה קבועות הוראות לפיהן, בקורות אירועים או בהתקיים נסיבות שיש להם, או שעשו להיות להם, "השפעה מהותית לרעה" על עסקי תאגידי הקבוצה, רשאים מעמידי האשראי או המלווים, לפי המקרה, לנקוט בסנקציות שונות, וביניהן העמדה לפירעון מיידי של יתרות האשראי או הלוואה, ביטול מסגרות, מימוש ביטחונות, חילוט פיקדונות, קריאה לביטחונות נוספים ו/או שינוי לרעה (מבחינת החברה) של תנאי האשראי. כאמור בביאור 1.ג. החברה אינה יכולה להעריך את מידת החשיפה לנוכח חקירות המשטרה ובדיקות הבנק העולמי ובכלל זה, האם יש באירועים המתוארים בביאור האמור או בהשלכותיהם משום "השפעה מהותית לרעה" אם לאו.

באורים לדוחות הכספיים**באור 26 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)****(10) פרטים בדבר הלוואות מהותיות של חברה מאוחדת:**

זהות הלווה	ייחוס לפרויקט	מועד נטילת האשראי	סכום המקורי	האשראי	בסיס הצמדה	מנגנון ושיעור הריבית	מועד תשלום הקרן	תנאים מהותיים נוספים	באלפי ש"ח			
									ליום 31 בדצמבר 2020	ערך נקוב	ליום 31 בדצמבר 2021	ערך נקוב
שיכון ובינוי אנרגיה	צאלים	ספטמבר 2019	455,784 אלפי ש"ח	צמוד מדד		-2.72% 3.27%	2020-2038	ההלוואה תפרע בתשלומים פעמיים בשנה על בסיס לוח הסילוקין שנקבע בהסכמי המימון בהתאם למודל הפיננסי של הפרויקט.	569,809	549,054	552,012	539,503
								בניכוי חלויות שוטפות	(25,635)		(26,838)	
									544,174		525,174	
									544,174		525,174	

סה"כ הלוואות מהותיות בחברה**(11) מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:**

ביחס לכל הלוואות הקבוצה, הסכמי האשראי כוללים תניות ומגבלות חוזיות לעניין חלוקת דיבידנדים. למועד הדיווח, הקבוצה עומדת בתניות ובמגבלות חוזיות אלה. להלן מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות מיוחדות המתייחסות להלוואות המהותיות של הקבוצה

תיאור ההתחייבויות וזהות המלווה	אמות מידה פיננסיות ומגבלות חוזיות אחרות	של אי עמידה מלאה או חלקית באמות המידה	עמידה באמות המידה והצגה למועד הדיווח
הלוואה לזמן ארוך ממוסדיים לחברה מאוחדת, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 552,012 אלפי ש"ח	החברה תיבחן עמידה באמות המידה הבאות בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים: יחסי LLCR ו-DSCR לחלוקה, למשיכה ולדיפולט של 1:1.25, 1:1.10 ו-1:1.20 בהתאמה	העמדת האשראי האמור לפירעון מיידי	החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו. לפיכך, ההתחייבויות מוצגות במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות

באור 27 - אגרות חוב

(1) תנאי ההצמדה

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית העיקריים
2020	2021	31/12/2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
219,608	225,173	3.25
3,001,180	2,888,779	3.9-4.34
49,603	25,366	5.50
656,449	576,062	6.23
-	509,523	2.80
3,926,840	4,224,903	
(285,025)	(307,126)	
3,641,815	3,917,777	

אגרות חוב:

מדד

מדד

מדד

ללא הצמדה

ללא הצמדה

בניכוי - חלויות שוטפות

(2) היתרה עומדת לפרעון בשנים שלאחר מועד הדיווח כלהלן:

אלפי ש"ח
613,211
607,157
609,765
466,914
1,620,730
3,917,777

שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

באורים לדוחות הכספיים

באור 27 - אגרות חוב (המשך)

(3) פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

אגרות חוב סדרה 5	הסכום שהתקבל בהנפקה	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2021	הצמדה	פרעון הקרן	פרעון הריבית	שיעור הריבית
סדרה 6	ביום 1 בינואר 2012 התקבלו כ- 235 מליון ש"ח (כ- 233 מליון ש"ח נטו לאחר הוצאות הנפקה). בחודש אוגוסט 2012 התקבל כתוצאה מהרחבת הסדרה כ- 154 מליון ש"ח נטו לאחר הוצאות הנפקה. ביום 18 באוקטובר 2012 התקבל כתוצאה מהרחבת הסדרה כ- 532 מליון ש"ח נטו לאחר הוצאות הנפקה. ביום 21 בספטמבר 2016, בוצעה החלפת אגרות חוב-הונפקו על ידי החברה כ- 883 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב מסדרה 8 תמורת כ- 740 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה 5. ביום 9 בספטמבר 2013 התקבלו כ- 191 מליון ש"ח (כ- 189 מליון ש"ח נטו לאחר הוצאות הנפקה). ביום 5 בנובמבר 2013 הונפקו כ- 943 מליון ש"ח ע.ג. תמורת כ- 264 מליון ש"ח ע.ג. סדרה 2 וכ- 503 מליון ש"ח ע.ג. סדרה 4. ביום 8 במאי 2014 הונפקו כ- 698 מליון ש"ח ע.ג. תמורת כ- 587 מליון ש"ח ע.ג. סדרה 4. ביום 6 באפריל 2020 ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב סדרה 6 תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-92 מליון ש"ח.	כ- 1,358 מליון ש"ח	מדד המחירים לצרכן (קרן וריבית)	ב- 6 תשלומים שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 עד 2022	ביום 30 ביוני וביום 30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2012 עד 2021 וביום 30 ביוני 2022	5.5% (ריבית אפקטיבית ממוצעת 5.38%)
	סדרה 7	ביום 9 בספטמבר 2013 התקבלו כ- 225 מליון ש"ח (כ- 223 מליון ש"ח נטו לאחר הוצאות הנפקה). ביום 5 בנובמבר 2013 הונפקו כ- 135 מליון ש"ח ע.ג. תמורת סך של כ- 124 מליון ש"ח ע.ג. סדרה 3. ביום 3 באפריל 2014 התקבלו כ- 274 מליון ש"ח. ביום 2 ביוני 2014 התקבלו כ- 53 מליון ש"ח. ביום 12 ביולי 2020 ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב סדרה 7 תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-199 מליון ש"ח.	כ- 561 מליון ש"ח	ללא הצמדה	שיעור מתוך הערך הנקוב ביום 1 באפריל לכל אחת מהשנים על פי הפירוט הבא: 2014 עד 2019 4% 2020 עד 2022 8% 2023 18% 2024 עד 2025 17%	ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2024 וביום 1 באפריל 2025

באור 27 - אגרות חוב (המשך)

(3) **פרטים בדבר אגרות החוב של החברה (המשך)**

אגרות חוב	הסכום שהתקבל בהנפקה	ערר בספרים ליום 31 בדצמבר 2021	הצמדה	פרעון הקרן	פרעון הריבית	שיעור הריבית
סדרה 8	ביום 22 ביוני 2015 התקבלו כ- 352 מליון ש"ח (סך של כ- 348 מליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 21 בספטמבר 2016 בוצעה החלפת אגרות חוב. הונפקו על ידי החברה כ- 883 מליון ש"ח. ע.ג. אגרות חוב מסדרה 8 תמורת כ- 740 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה 5. ביום 21 בינואר 2017 ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב סדרה 8 תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 345 מליון ש"ח. ביום 5 ביוני 2018 ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב סדרה 8 תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-497 מליון ש"ח.	כ- 1,610 מליון ש"ח	מדד המחירים לצרכן (קרן וריבית)	שיעור מתוך הערך הנקוב ביום 1 במאי לכל אחת מהשנים על פי הפרוט הבא: 2016 עד 2019 7% 2020 עד 2022 2% 2026 עד 2029 15%	ביום 1 בנובמבר 2015 וביום 1 במאי 2016 וביום 1 באפריל 2017 וביום 1 באפריל 2018 וביום 1 במאי 2019 וביום 1 באפריל 2020 וביום 1 במאי 2029	3.9% (ריבית אפקטיבית ממוצעת 4.40%)
סדרה 9	ביום 12 ביולי 2020 התקבלו כ- 222 מליון ש"ח (סך של כ- 219 מליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה).	כ- 227 מליון ש"ח	מדד המחירים לצרכן (קרן וריבית)	שיעור מתוך הערך הנקוב ביום 31 במרץ לכל אחת מהשנים על פי הפרוט הבא: 2022 עד 2025 6% 2026 עד 2029 7.5% 2030 25% 2031 21%	ביום 30 בספטמבר 2020 וביום 30 במרץ 2021 וביום 30 בספטמבר 2022 וביום 30 במרץ 2031	3.25% (ריבית אפקטיבית ממוצעת 3.44%)
סדרה 10	ביום 28 באפריל 2021 התקבלו כ- 514 מליון ש"ח (סך של כ- 509 מליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה).	כ- 514 מליון ש"ח	ללא הצמדה	ב- 5 תשלומים שווים ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030	ביום 31 באוקטובר 2021 וביום 30 באפריל 2022 וביום 31 באוקטובר 2023 וביום 30 באפריל 2029 וביום 30 באפריל 2030	2.80% (ריבית אפקטיבית ממוצעת 1.95%)

להבטחת התחייבות החברה בגין אגרות החוב סדרה 5, סדרה 6, סדרה 7, סדרה 8, סדרה 9 וסדרה 10 נקבעו מספר מקרים בגינם יהיה הנאמן רשאי להעמיד את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפרעון מיידי. מקרים אלה כוללים, בין השאר, הורדת דירוג אגרות החוב מתחת לדירוג Baa2 על ידי מדרוג או מתחת ל BBB על ידי מעלות והעברת השליטה בחברה באופן שכתוצאה מכך חלה ירידה בדירוג אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית (למעט שינוי שליטה עקב דרישה רגולטורית) והעברה זו לא אושרה באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב רגיל או העמדת סדרת אגרות חוב מהותית או הלוואה מהותית לפרעון מיידי, כאשר "סדרת אגרות חוב מהותית" ו-"הלוואה מהותית אחרת" הוגדרו כסדרת אגרות חוב או הלוואה שיתרת הערך התחייבותי שלה או יתרתה לפי המקרה במועד העמדתה לפירעון מיידי מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה (ובמיוחד, כלפי גופים בנקאיים ומחזיקי אגרות חוב של החברה שבמחזור) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה סמוך לפני אותו מועד, למעט הלוואות שהינן Non-Resource או במקרה שהחברה תבצע חלוקה לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסכום העולה על 60% מסכום הרווחים (כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות התשנ"ט-1999). עוד התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לא נפרעו במלואן אזי כל "החובות וההתחייבויות הפיננסיות נטו" (קרן, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וכן היתרה הבלתי מסולקת של כל אגרות החוב שבמחזור (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה), בניכוי מוזמנים ושווי מוזמנים, פיקדונות בתאגידים בנקאיים ובטוחות סחירות) ביחס לסך הדוח על המצב הכספי של החברה כפי שדווחו בדוחות הכספיים (המאוחדים) של החברה לא יעלה על 70%. להבטחת אגרות החוב סדרה 6 וסדרה 7 התחייבה החברה כי ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של כ- 550 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. להבטחת אגרות החוב סדרה 8 התחייבה החברה כי סך ההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה האם לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. להבטחת אגרות החוב סדרה 9 וסדרה 10 התחייבה החברה כי סך ההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה האם לא יפחת מסך של 1,150 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ויחס ההון העצמי (סולו) למאזן לא יפחת מ- 15% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה, "הון עצמי" משמעו ההון של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה לפי העניין. עד מועד הדיווח נכון למועד אישור דוח זה לא התרחש אף אחד מהמקרים כאמור.

באור 28 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, הטבות לטווח קצר וכן תשלומים מבוססי מניות (לגבי הטבות לטווח קצר – ראו באור 23).

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,376	37,895
27,697	25,704
66,073	63,599
(41,605)	(41,787)
24,468	21,812
25,444	22,486
8,090	2,619
58,002	46,917
7,907	2,707
50,095	44,210
58,002	46,917

ערך נוכחי של מחויבויות בלתי ממומנות
ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות
סך ערך נוכחי של מחויבויות
שווי הוגן של נכסי התכניות **(1)**
סך ההטבות לעובדים לאחר העסקה – תוכנית הטבה מוגדרת, נטו
התחייבויות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך
התחייבויות בגין פיטורין
סך הטבות לעובדים
מוצג בסעיפים הבאים:
הטבות לעובדים לזמן קצר
הטבות לעובדים לזמן ארוך

(1) נכסי התכניות מורכבים בעיקר ממזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות.

להלן פרטים לגבי ההתחייבויות הכלולות בדוחות הכספיים בגין עובדים המועסקים בחברות הקבוצה:

הטבות לעובדים לאחר העסקה - תוכנית הפקדה מוגדרת בגין עובדים אשר לגביהם חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין התשכ"ג - 1963:

- חלק מעובדי חברות הקבוצה הינם חברים בקרן ביטוח פועלי בנין. כספי הפיצויים והתגמולים בגין עובדים אלה מופקדים באופן שוטף על שמם בהתאם להסכמים קיבוציים, באופן המשחרר את חברות הקבוצה מהחבות לשלם פיצויי פיטורין בעת סיום יחסי עובד-מעביד. הסכומים המופקדים כאמור נכללים כהוצאה שוטפת בדוח רווח והפסד ובהתחייבויות לא נכללות הפרשות נוספות בגין אותם עובדים.
- ביום 9 בספטמבר 1993 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד עם העובדים החברים בקרן הפנסיה "נתיב". על פי חוות דעת משפטית שקיבלה החברה, ההסכם הקיבוצי האמור משחרר את חברות הקבוצה מהחבות לשלם פיצויי פיטורין בעת סיום יחסי עובד-מעביד עם אותם עובדים. הסכומים המופקדים באופן שוטף בקרן "נתיב" נכללים כהוצאה שוטפת בדוח רווח והפסד ובהתחייבויות לא נכללות הפרשות נוספות בגין אותם עובדים.

הטבות לעובדים לאחר העסקה - תוכנית הטבה מוגדרת:

- על פי הסדר עם קרן הפנסיה "נתיב" התחייבו חברות הקבוצה להשלים הפקדות בקרן עבור עובדים מסוימים בגין תקופה שבה לא הופקדו כספים עבורם בעבר.
- לגבי עובדים מסוימים בחברות הקבוצה, אשר תנאי העסקתם אינם מוסדרים בהסכם קיבוצי ואשר אינם חברים בקרנות פנסיה, נכללה בדוחות הכספיים הפרשה מתאימה על בסיס תחשיבים אקטואריים. לגבי עובדים אלו מפקידה החברה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.
- עובדי הקבוצה בחו"ל מועסקים בחו"ל עבודה שנחתמו עם חברות הקבוצה בחו"ל המסדירים את תנאי העסקתם על בסיס אישי או בהתאם להסכם קיבוצי מקומי. בדוחות הכספיים נכללה הפרשה מתאימה בגין ההתחייבות לעובדים אלו, על בסיס תחשיבים אקטואריים.

התחייבויות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך:

- על פי הסכמי העבודה הקיימים בחברות הקבוצה, עובדים שצברו ותק של 10 שנים לפחות ופורשים לפנסיה (או לפנסיה מוקדמת) בגיל 55 או יותר, זכאים למענק בגין ימי מחלה שלא נוצלו וכן למענקי פרישה אחרים. בחשבונות כלולות הפרשות בגין המענקים האמורים לגבי כל העובדים הזכאים למענקים כאלה.

התחייבויות בגין פיטורין:

- להלן פרטים לגבי ההתחייבויות הכלולות בדוחות הכספיים בגין עובדים שפרשו או הצפויים לפרוש במסגרת תוכניות פרישה מיוחדות הנובעות משינויים מבניים בחברות הקבוצה:
- על פי תוכניות פרישה מיוחדות שיושמו או שגובשו בעבר (במסגרת מהלכי הבראה וצמצומים שננקטו או רה-ארגון של יחידות בקבוצה) התחייבו חברות הקבוצה לשלם פנסיה חודשית (ובחלק מהמקרים - גם הפרשות סוציאליות) לעובדים שפרשו, עד הגיעם לגיל פרישה. ההתחייבות בגין פנסיה מוקדמת הכלולות בחשבונות משקפות את הערך הנוכחי של תשלומי הפנסיה העתידיים לאותם פורשים. התחייבויות אלו צמודות ברובן לשינוי השכר החלים מעת לעת באותם מקצועות או ענפים שאליהם השתייכו העובדים שפרשו.
- במהלך השנים האחרונות גיבשו חברות הקבוצה מספר תוכניות שבמסגרתן נערכו צמצומים משמעותיים במצבת העובדים של אותן חברות. עלות יישום תוכניות אלו נזקפו לסעיף הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות.

באור 28 - הטבות לעובדים (המשך)

א. תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה-תוכנית הטבה מוגדרת

(1) התנועה בערך נוכחי במחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
41,263	66,073
24,221	-
1,924	557
(8,053)	(12,025)
8,680	7,974
621	779
(983)	(984)
(2,284)	(530)
684	1,755
66,073	63,599

מחויבות בגין תוכניות הטבה מוגדרות ליום 1 בינואר
תוספת בגין צרוף עסקים
הפקדות עובדים
הטבות ששולמו
הוצאה שנוקפה לרווח והפסד:
עלויות שרות שוטף
עלויות ריבית
שינויים בגין הפרשי שער
הוכר ברווח כולל אחר:
רווחים אקטואריים שנבעו משינויים בהנחות דמוגרפיות
הפסדים אקטואריים שנבעו משינויים בהנחות פיננסיות
מחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרות ליום 31 בדצמבר

(2) התנועה בנכסי התוכניות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,609	41,605
16,024	-
4,830	3,571
(4,769)	(5,396)
173	(556)
383	757
1,355	1,806
41,605	41,787

שווי הוגן של נכסי התכניות ליום 1 בינואר
תוספת בגין צרוף עסקים
סכומים שהופקדו
הטבות ששולמו
שינויים בגין הפרשי שער
הכנסה שנוקפה לרווח והפסד:
הכנסות ריבית
הוכר ברווח כולל אחר:
תשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית
שווי הוגן של נכסי התוכניות ליום 31 בדצמבר

(3) התשואה בפועל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,408	1,738	2,563

התשואה בפועל על נכסי התכנית

(4) הנחות אקטואריות

ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח
(לפי ממוצע משוקלל):

2019	2020	2021
%	%	%
3.87	3.17	3.58
2.01	2.08	1.94
4.05	4.18	5.11

שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר (*)
תשואה צפויה על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר
שיעור עלויות שכר עתידיות (**)

(*) בישראל בעיקר שיעור היוון 3.0% (2020 - 2.4%), בחו"ל 5.1% (2020 - 4.9%).
(**) בישראל בעיקר שיעור של 5.3% (2020 - 4.1%), בחו"ל 4.7% (2020 - 4.4%).

באור 28 - הטבות לעובדים (המשך)

שינויים אפשריים באופן סביר בתאריך הדיווח לאחת מההנחות האקטואריות, בהנחה שייתר ההנחות נותרות לא שינוי, משפיעים על המחויבות להטבה מוגדרת כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021		
קיצון ב- 10%	גידול ב- 10%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,117) 375	1,273 (374)	שיעור עליות שכר עתידיות שיעור היוון

ב. תוכנית הטבה לאחר סיום העסקה – תוכנית הפקדה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,988	36,398	37,260	הסכום שהוכר כהוצאה בגין תוכנית להפקדה מוגדרת

התחייבות בגין הטבות אחרות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,444	22,486	התחייבות בגין אי ניצול ימי מחלה

ג. תגמול מבוסס מניות

(1) בשנת 2021 נרשמה בספרים הוצאת שכר בגין הסדרי תשלומים מבוססי מניות על סך 11,302 אלפי ש"ח (בשנת 2020 – 27,112 אלפי ש"ח ובשנת 2019 – 59,476 אלפי ש"ח).

(2) ביום 26 במאי 2019, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להעניק למנכ"ל הקודם תגמול הוני של 20,115,591 אופציות, בתנאים שנקבעו. בין היתר, נקבע כי האופציות תבשלה בחמש מנות שנתיות (בכפוף לתנאים שנקבעו להאצת הבשלה בסיום העסקה), תהיינה ניתנות למימוש (לאחר הבשלתן) עד תום 61 חודשים ממועד תחילת הכהונה בתפקיד ומימושן יעשה באמצעות מנגנון "מימוש נטו", כאשר מחיר המימוש של כל אופציה במועד ההענקה 7.5 ש"ח (כפוף להתאמות). שווי ההווגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני על פי נוסחת "בלאק אנד שולס". שווי הענקה הכולל הסתכם ב-66,180 אלפי ש"ח. הפרמטרים העיקריים אשר ששימשו לחישוב שווי הענקה הינם: מועד הענקה- 26 במאי 2019, מחיר המניה במועד הענקה- 9.04 ש"ח, סטיית התקן- 30.8% וריבית חסרת סיכון- 1.07%.

(3) ביום 16 ביוני 2019 אישרה האסיפה הכללית לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון בימים 16 באפריל 2019 ו-5 ביוני 2019 להעניק ליו"ר הדירקטוריון תגמול הוני, בתנאים שנקבעו, של 174,517 RSU, 111,680 RSU מותנות ביצועים, 1,796,271 אופציות, ו-2,466,694 אופציות שבעיקרן הן באותם התנאים של המנכ"ל הקודם. כמו כן, יו"ר הדירקטוריון היה זכאי ל-59,880 RSU ולמענק שנתי בסך 818,703 ש"ח בגין כהונתו בשנת 2018, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2018 לאחר קבלת אישור ועדת התגמול. השווי ההווגן של ה-RSU שהוענקו מבוסס על שווי השוק של המניה במועד הענקה. השווי ההווגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני על פי נוסחת "בלאק אנד שולס". שווי הענקה הכולל של ה-RSU, והאופציות הסתכם ב-22,974 אלפי ש"ח. הפרמטרים העיקריים אשר ששימשו לחישוב השווי הענקה הינם: מועד הענקה- 16 ביוני 2019, מחיר המניה במועד הענקה- 10.95 ש"ח, סטיית התקן- 29.7%-31.5% וריבית חסרת סיכון- 0.96%-1.14%.

(4) ביום 24 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, הקצאה של עד 2,874,644 RSU ושל עד 14,338,933 אופציות, בתנאים שנקבעו, לנושאי משרה כפי שהיו אותה עת בחברה (שאינם דירקטורים או מנכ"ל ושאינם בעלי עניין בחברה) וכן לעובדים אחרים כפי שהיו אותה עת בחברה ולנושאי משרה ועובדים אחרים כפי שהיו אותה עת בחברות בנות של החברה, שאינם בעלי עניין בחברה (להלן: "**ההקצאה המקורית**"). ההקצאה המקורית לא בוצעה בפועל, וביום 19 ביוני 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, להקצות בדרך של הקצאה פרטית, 1,164,750 RSU ו-3,436,725 אופציות (להלן: "**האופציות לבכירים**"). ל-6 נושאי משרה כפי שהיו אותה עת בחברה ול-8 מנהלים בכירים כפי שהיו אותה עת בקבוצה, שאינם בעלי עניין בחברה, בתנאים שנקבעו. יצוין שביחס לשני מנהלים בכירים מתוכם הוחלט כי לא יוענקו להם RSU וחלקן זאת הוחלט להעניק להם, בנוסף לאופציות לבכירים, 117,658 אופציות במחיר מימוש אחר (להלן: "**האופציות הנוספות**"). הקצאת האופציות לבכירים לרבות האופציות הנוספות בוצעה במהלך יוני 2019.

באור 28 - הטבות לעובדים (המשך)

ג. תגמול מבוסס מניות (המשך)

ביחס למרבית הניצעים האחרים שנכללו בהחלטת ההקצאה המקורית, ביום 29 ביולי 2019 אישר הדירקטוריון, לאחר ביטול ההחלטות בקשר להקצאה המקורית לגביהם, הקצאה של עד RSU 970,200 ושל עד 2,116,006 אופציות (להלן: "האופציות ליתר הניצעים"), בתנאים שנקבעו, וזאת על פי מתאר שפורסם על ידי החברה ביום 30 ביולי 2019, כפי שתוקן ביום 21 באוגוסט 2019. הקצאת האופציות וה-RSU ליתר הניצעים בוצעה ביום 27 לאוגוסט 2019.

ככלל, נקבע כי ה-RSU תבשלנה בשלוש מנות, כאשר כל מנה תבשיל בתנאי שהניצע יהיה מועסק על ידי החברה או חברה קשורה או יספק למי מהן שירותים, ובתנאי שהחברה לא תרשום בדוחותיה הכספיים במאוזנים והמבוקרים בגין השנה החולפת הפסד לשנה.

ככלל, האופציות לבכירים, האופציות הנוספות והאופציות ליתר הניצעים תבשלנה בשלוש מנות, ותהיינה ניתנות למימוש בתנאי שהניצע יהיה מועסק על ידי החברה או חברה קשורה או יספק למי מהן שירותים, וזאת במהלך "תקופת המימוש" של אותה מנה, שתחל במועד הבשלתה של אותה מנה (או בתום תקופת החסימה לפי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], לפי המאוחר), ותסתיים במועדים הבאים: ביחס למנה הראשונה ולמנה השנייה – חלוף 5 שנים ממועד ההקצאה של אותה מנה, וביחס למנה השלישית – חלוף 6 שנים ממועד ההקצאה של אותה מנה. מימוש האופציות לבכירים, האופציות הנוספות והאופציות ליתר הניצעים יעשה באמצעות מנגנון "מימוש נטו", כאשר מחיר המימוש של כל אופציה לבכירים הינו 9.3 ש"ח (כפוף להתאמות), של כל אופציה נוספת הינו 9.76 ש"ח (כפוף להתאמות) ושל כל אופציה ליתר הניצעים הינו 9.15 ש"ח (כפוף להתאמות).

השווי ההוגן של ה-RSU שהוענקו לבכירים מבוסס על שווי השוק של המניה במועד הענקיה. השווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני על פי נוסחת "בלאק אנד שולס". שווי ההענקה הכולל של ה-RSU, האופציות לבכירים והאופציות הנוספות הסתכם ב- 24,236 אלפי ש"ח. הפרמטרים העיקריים אשר ששימשו לחישוב שווי הענקה הינם: מועד הענקיה - 19 ביוני 2019, מחיר המניה במועד הענקיה - 10.28 ש"ח, סטיית התקן - 29.7%-31.6% וריבית חסרת סיכון - 0.96%-1.14%.

השווי ההוגן של ה-RSU שהוענקו ליתר הניצעים מבוסס על שווי השוק של המניה במועד הענקיה. השווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני על פי נוסחת "בלאק אנד שולס". שווי ההענקה הכולל של ה-RSU והאופציות ליתר הניצעים הסתכם ב- 16,879 אלפי ש"ח. הפרמטרים העיקריים אשר ששימשו לחישוב שווי הענקה הינם: מועד הענקיה - 27 באוגוסט 2019, מחיר המניה במועד הענקיה - 11.06 ש"ח, סטיית התקן - 30.2%-32.0% וריבית חסרת סיכון - 0.55%-0.67%.

עוד יצוין, כי מאז ההענקות כאמור החברה העניקה ומעניקה מעת לעת אופציות למניות של החברה, בהתאם למתאר או בדרך של הקצאה פרטית, לנושאי משרה ומנהלים בקבוצה בנסיבות מסוימות כגון הצטרפות לקבוצה או שינוי תפקיד.

החברה בוחנת הקצאות תגמול הוני לנושאי משרה ועובדים אחרים בקבוצה לשנים 2022-2024.

באור 29 - מסים על ההכנסה
א. הרכב הסעיף:
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
192,703	150,127	144,361
34,837	670	(1,152)
83,885	(29,907)	30,416
1,752	147	161
313,177	121,037	173,786

מסים שוטפים
 מסים בגין שנים קודמות (1)
 מסים נדחים (2)
 הפחתת מקדמות על חשבון הוצאות עודפות

- (1) כולל הכנסה משינוי ביתרות מסים נדחים בגין שנים קודמות, בסך של כ- 3,356 אלפי ש"ח (בשנת 2020: הכנסה בסך של כ- 9,349 אלפי ש"ח, בשנת 2019: הכנסה בסך 28,403 אלפי ש"ח).
- (2) לא כולל הוצאות מסים נדחים שהוכרו במסגרת סעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות בסך של כ- 1,247 אלפי ש"ח (בשנת 2020: הכנסה בסך של כ- 1,060 אלפי ש"ח, בשנת 2019: הכנסה בסך של כ- 492 אלפי ש"ח).

ב. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

- (1) שיעור המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2019-2021 הינו 23%.
- (2) ביום 12 בינואר 2012 פורסם ברשומות תיקון 188 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961 (להלן: "הפקודה") במסגרתו תוקן סעיף 87א לפקודה, כך שנקבע בהוראת שעה שתקן חשבונאות מס' 29 - "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" שפרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות לא יחול בקביעת ההכנסה החייבת לגבי שנות המס 2010 עד 2011, אף אם תקן זה הוחל בדוחות הכספיים (להלן: "הוראת השעה"). ביום 31 ביולי 2014 פורסם תיקון 202 לפקודה במסגרתו הוארך תוקף הוראת השעה לגבי שנות המס 2012 ו- 2013.

(3) חברות מוחזקות מחוץ לישראל

חברות מוחזקות, שמקום התאגדותם מחוץ לישראל, נישומות על פי חוקי המס בארץ מושבן.

חברות הקבוצה העיקריות הפועלות בחו"ל פועלות ב:

טווח שיעורי המס
הסטטוסים

37.5%-25%
 34%-28%
 24%-16%

מדינות באפריקה
 מדינות במרכז אמריקה
 מדינות במרכז ובמזרח אירופה

ג. הטבות מתוקף תקנות מס-הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (שעורי פחת)

בהתאם לתקנות מס-הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (שעורי פחת), התשמ"ו - 1986 מנכות חלק מהחברות המאוחדות ניכוי פחת בשיעורים מוגדלים לצורכי מס.

באור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

חלק מחברות הקבוצה אינן זקוקות מסים נדחים עקב קיומם של הפסדים מעסק לצרכי מס בסכומים גדולים, בשל אי היכולת לצפות ברמת ודאות גבוהה כי בעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. זקיפת מסים נדחים באותן חברות הייתה גורמת ליצירת יתרות חובה של מסים נדחים שסכומן הכולל ליום 31 בדצמבר 2021 היה כ- 573 מליון ש"ח. להלן נתונים עיקריים המתייחסים לחברה ולחלק מהחברות המאוחדות שלה בנוגע להפסדים מעסק נצברים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות:

שם החברה		הפסדים מליוני ש"ח	נכסי מסים נדחים מליוני ש"ח
החברה		1,687	1,687
שיכון ובינוי - סולל-בונה - תשתיות בע"מ		432	3
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (חברות מאוחדות)		74	61
שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ (חברות מאוחדות)		464	380
שיכון ובינוי סביבה בע"מ		266	266
Shikun & Binui Europe B.V.		158	93
		3,081	2,490

כמו כן, נצברו הפסדים לצרכי מס במספר חברות מאוחדות אחרות.

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים, נטו

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

רכוש קבוע נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש	מלאי בניינים למכירה	הטבות לעובדים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים	סך הכל
אלפי ש"ח					
(30,354)	(37,056)	9,454	242,926	(67,532)	117,438
(16,681)	9,846	7,099	11,373	28,679	40,316
709	(150)	(189)	(3,384)	(2,555)	(5,569)
(12,452)	-	3,326	21,158	(63,333)	(51,301)
12,065	-	-	(21,158)	3,648	(5,445)
(46,713)	(27,360)	19,690	250,915	(101,093)	95,439
1,415	11,473	1,486	(14,785)	(27,896)	(28,307)
108	(9,074)	(452)	(13,831)	4,305	(18,944)
(45,190)	(24,961)	20,724	222,299	(124,684)	48,188

יתרת נכס (התחייבות)

מס נדחה ליום 1 בינואר 2020

שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
כניסה לאיחוד של חברה מאוחדת
יציאה מאיחוד של חברה מאוחדת

יתרת נכס (התחייבות)

מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020

שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר

יתרת נכס (התחייבות)

מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021

המסים הנדחים מוצגים כדלהלן:
נכסי מס נדחים
התחייבויות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
201,984	177,690
(106,545)	(129,502)
95,439	48,188

באור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. להלן תאום בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי החל על חברות בישראל, לבין סכום המס שנקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
657,118	301,671	278,786	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
151,992	69,396	65,356	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי
			תוספת (חסכון) במס בגין:
			נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
59,390	31,287	(29,486)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
23,056	22,935	36,289	הוצאות לא מוכרות, נטו
15,298	(35,050)	57,750	הפרשי עיתוי שבגינם לא נזקף מס נדחה
(6,772)	(4,910)	(25,612)	הכנסות פטורות
			תוספת במס הנובעת מהפסדים שנוצרו בשנה השוטפת ובגינם לא
100,527	31,167	30,125	נזקף מס נדחה
(27,898)	16,577	47,062	השפעת שעורי המס וחוקי המס הנהוגים בחוץ-לארץ
			חסכון במס הנובע מניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות שבגינם
(19,893)	(5,069)	(399)	לא נזקף מס נדחה בעבר
34,837	670	(1,152)	מסים בגין שנים קודמות
1,752	147	161	הפחתת מקדמות על חשבון הוצאות עודפות
			יצירת מיסים נדחים בגין הפסדים והטבות בתקופות קודמות שבגינם
(19,305)	(3,313)	(4,934)	לא נרשמו מיסים נדחים בעבר
193	(2,800)	(1,374)	הפרשים אחרים, נטו
313,177	121,037	173,786	

ז. שומות מס

לחברה ולחברות המאוחדות העיקריות שלה שומות מס הכנסה סופיות (כולל שומות עצמיות הנחשבות כסופיות) לתקופות כלהלן:

עד וכולל שנת המס

2016	החברה
2016	שיכון ובינוי - סולל-בונה - תשתיות בע"מ
2019	שיכון ובינוי - סולל בונה - תשתיות (פיתוח וכבישים) בע"מ
2015	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
2017	שיכון ובינוי - אס.בי.איי. תשתיות בע"מ
2017	שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ
2016	שיכון ובינוי סביבה בע"מ
2019	Shikun & Binui Europe B.V.

ח. נכסי מס שוטפים מהווים עודף מקדמות מס, ששילמו חלק מחברות הקבוצה, על ההתחייבות לתשלום מס לרשות המסים. התחייבויות מס שוטפות מהוות עודף התחייבות לתשלום מס, של חלק מחברות הקבוצה, לרשות המסים על מקדמות המס ששולמו.

באור 30 – הפרשות

תביעות משפטיות	רישום דירות בלשכת רישום מקרקעין	הפרשה בגין היטלים לרשויות	הפרשה להשלמת עבודות	הפרשה לתיקונים בתקופת האחריות	הפרשות אחרות	סך הכל
אלפי ש"ח						
(*) 58,812	8,498	7,577	(*) 6,510	184,803	50,184 (*)	316,384
28,634	1,044	6,465	2,928	21,824	23,749	84,644
(42,813)	(1,512)	-	-	(18,717)	(19,178)	(82,220)
(1,195)	-	(549)	-	(12,024)	(224)	(13,992)
(244)	-	(297)	(323)	(1,717)	(1,084)	(3,665)
43,194	8,030	13,196	9,115	174,169	53,447	301,151
43,194	3,532	13,196	9,115	80,582	30,179	179,798
-	4,498	-	-	93,587	23,268	121,353
43,194	8,030	13,196	9,115	174,169	53,447	301,151

יתרה ליום 1 בינואר 2021
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
הפרשות שנוצלו במהלך התקופה
הפרשות שלא נוצלו ובוטלו במהלך התקופה
התאמות מתרגום דוחות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

שוטף

בלתי שוטף

(*) סווג מחדש - ראו באור 2.ח

באור 31 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים

התחייבויות תלויות

א.

תביעות והליכים משפטיים:

1. נגד חברות הקבוצה עומדות ותלויות תביעות משפטיות אשר הסתכמו למועד הדיווח בסך כולל של כ-1,688 מיליון ש"ח. בגין חלק מתביעות אלו נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בסך כולל של כ-43 מיליון ש"ח. ההפרשות מבוססות על חוות דעת משפטיות של יועציהן המשפטיים של חברות הקבוצה. לדעת ההנהלה, המתבססת על חוות דעת של יועציהן המשפטיים והמקצועיים, יותר סביר מאשר לא, לא תישא הקבוצה בגין תוצאות התביעות מעבר להפרשה שנכללה בדוחות הכספיים, למעט תביעות שלא ניתן לאמוד אותן באופן מהימן. בסעיפים שלהלן ניתן מידע נוסף לגבי תביעות עיקריות נגד הקבוצה. לאחר מועד הדיווח לא הוגשו תביעות משפטיות מהותיות למעט כמפורט להלן.
2. ביום 22 בפברואר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אמוץ חורב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, בעלת השליטה בחברה לשעבר (אריסון השקעות בע"מ) ומנהלים ודירקטורים בה בהווה ובעבר ("בקשת חורב"). לטענת המבקש החברה הפרה את הוראות חוק ניירות ערך, ובכלל זה חובות הגילוי והאיסור על הכללת פרטים מטעים, בקשר עם טענות שהופנו כלפי החברה בדבר התנהלות בלתי תקינה ומתן שוחד בקשר עם פעילותה של חברה נכדה בחו"ל, וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בבאור 1.ג. הבקשה הוגשה על סך 92 מיליון ש"ח וביום 19 במרץ 2018 הגיש המבקש בקשה בה ביקש בין השאר להגדיל את סכום התביעה ללמעלה מ-500 מיליון ש"ח ולהוסיף נתבעים נוספים. ביום 1 במאי 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אילן ורדניקוב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, חברי דירקטוריון ומנהלים בה בעבר ובהווה, בעלת השליטה בה ונתבעים נוספים ("בקשת ורדניקוב"). טענתו העיקרית של המבקש היא כי החברה הפרה הוראות דין בקשר עם חובות גילוי, דיווח ופיקוח, בנוגע לעבירות מתחום טוהר המידות בפעילות של חברה נכדה זרה באפריקה וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019. סכום התביעה הייצוגית המוערך על ידי המבקש כנגד החברה עומד על סך של 565 מיליון ש"ח. ביום 29 ביולי 2018, לבקשת המבקש בבקשת ורדניקוב, מחק בית המשפט את בקשת חורב. המבקש בבקשת חורב הגיש ערעור על החלטת המחקר, והערעור נדחה ביום 25 באוגוסט 2020. הצדדים פונים לבית המשפט מעת לעת על מנת לעכב את הגשת התשובה לבקשת ורדניקוב נוכח התנהלות חקירת יאח"ה במשטרת ישראל ורשות ניירות ערך ומחשש לשיבושה, ובית המשפט קובע מועדים להגשת הודעות עדכון ביחס לסטטוס ההליך הפלילי. נכון למועד דוח זה על הצדדים להודיע לבית המשפט עד ליום 31 במאי 2022 היכן הדברים עומדים. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בגינה, לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
3. בימים 25-26 בפברואר 2018 הוגשו לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו (המחלקה הכלכלית) שלוש בקשות נגד החברה לגילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות לשם בחינת הגשת בקשות לאישור תביעות נגזרות (אחת מהבקשות הוגשה גם כנגד שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ וכנגד SBI AG). המידע והמסמכים המבוקשים במסגרת הבקשות קשורים לעניינים המתוארים בבאור 1.ג. ביום 14 למאי 2018 נמחקה אחת הבקשות, וביום 30 ביוני 2019 הגישו המבקשים בשתי הבקשות האחרות בקשה מתוקנת ומאוחדת. הצדדים פונים לבית המשפט מעת לעת על מנת לעכב את ההליך, נוכח התנהלות חקירת יאח"ה במשטרת ישראל ורשות ניירות ערך ומחשש לשיבושה, בשל הצורך לקיים הליכי שימוע בעניינים של 15 חשודים (ובהם החברה). נכון למועד דוח זה ההליכים בתיק מעוכבים עד ליום 31 במאי 2022. בשלב זה אין בידי החברה להעריך אם יוגשו בקשות לאישור תביעות נגזרות ובמקרה שיוגשו - את סיכויי קבלתן. מכל מקום, להערכת החברה המתבססת על עמדת יועציהן המשפטיים, אין בבקשת גילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות כדי ליצור חשיפה כספית ישירה לחברה עצמה. לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
4. ביום 26 בנובמבר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי מגל קפיטל בע"מ (המבקשת) תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה ונגד Dune International S.A.R.L. טענתה העיקרית של המבקשת היא כי החברה הפרה, לכאורה, הוראות דין בקשר עם החובה לבצע הצעת רכש בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בחברת אי.די.או. גרופ בע"מ. באשר לסכום התביעה נכתב כי הוא מעל 2.5 מיליון ש"ח (לצרכי סמכות עניינית). ביום 2 באפריל 2019, הגישה החברה את תשובתה לבקשה לאישור תובענה ייצוגית, במסגרתה דחתה את הטענות שנטענו בבקשת האישור. ביום 26 בספטמבר 2019 ביקשה החברה לעכב את הדיון בבקשת האישור לאור הודעה שפרסמה אי.די.או בדבר עסקת מיזוג משולש הופכי עם חברת ADLER Real Estate AG שעתידיה לצאת בפועל תוך רכישת מלוא מניותיה. ביום 7 במאי 2020 הוגשה בקשה לתיקון הבקשה לאישור תביעה ייצוגית ובמסגרתה התבקש להחליף את המבקשת, לצמצם את הקבוצה המיוצגת, לתקן את הסעדים המבוקשים ולצרף חוות דעת מומחה המעריכה את הנזק המצרפי בכ-16.5 מיליון ש"ח. בית המשפט דחה ביום 6 ביולי 2020 את בקשת התיקון וקבע כי על המבקשת להודיע האם היא עומדת על דיון בבקשת האישור המקורית שהגישה תוך 14 יום. בהמשך לבקשת ארכה מטעם המבקשת, בסופו של יום הוגשה ביום 15 בספטמבר 2020 בקשה נוספת לתיקון בקשת האישור. ביום 29 באוקטובר 2020 הגישה החברה את תגובתה (התנגדותה) לבקשה הנ"ל, וביום 8 בנובמבר 2020 הגישה המבקשת את תשובתה לתגובת החברה. ביום 28 בדצמבר 2020 נערך דיון בבקשה השנייה לתיקון בקשת האישור, בו הוחלט שיש להמתין להכרעה בבקשת רשות ערעור אחרת בעניין הגדרתה של עמותת נציגי הציבור כארגון כמובנו בחוק תובענות ייצוגיות, שתלויה ועומדת בבית המשפט העליון כעת. בית המשפט קבע תזכורת פנימית לעדכון מטעם הצדדים עד ליום 1 ביוני 2022 האם התקבלה החלטה כאמור. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בגינה, לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. כמו כן, מתוכן בבקשת התיקון (שנדחתה) עולה כי הנזק המצרפי הנטען נאמד בסכום שאינו מהותי לחברה.
5. בחודש פברואר 2019 הוגשה תביעה של בעלי קרקע נגד חברה מאוחדת על סך 112 מיליון ש"ח בקשר עם עסקת קומבינציה בהוד השרון. ביום 28 בנובמבר 2021, ניתן תוקף של פסק דין לפיו תשלם החברה המאוחדת כ-39 מיליון ש"ח (זאת נוסף על סכום של 10.8 מיליון ש"ח שכבר שולם לתובעים במהלך ההליך המשפטי), אשר כבר מופרשים באופן מלא בדוחות הכספיים של החברה וזאת כנגד סילוק מלא סופי ומוחלט של דרישות הצדדים במסגרת התביעה.

באור 31 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התחייבויות תלויות (המשך)

תביעות והליכים משפטיים: (המשך)

6.

ביום 16 ביולי 2019 עמותת אזרחים למען הסביבה הגישה לבית המשפט המחוזי בירושלים תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, נגד 30 משיבות ובהן החברה המאוחדת. בתביעה ובבקשה נטען כי המשיבות אחראיות לזיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, אשר גרם לתחלואה עורפת במספר מחלות לתושבי האזור. התביעה ובבקשה אינן כוללות סכום פיצוי נדרש. ביום 23 בדצמבר 2019 הועבר הדיון לבית המשפט המחוזי בחיפה. בקשות לסילוק בקשת האישור על הסף שהגישה החברה לבדה ועם משיבות נוספות נדחתה בהחלטה מיום 4 בפברואר 2021, ללא צו להוצאות. בקשה לקביעת סדרי דיון שהגישו החברה ומשיבות נוספות, נדונה בדיון שהתקיים ביום 19 ביולי 2021, ונדחתה. ביום 10 בינואר 2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה מטעמה לבקשת האישור, ועם משיבות נוספות הגישה בקשה להתיר משלוח הודעת צד ג'. ביום 20 בפברואר 2022 התקיים דיון קדם משפט בבקשת האישור, במסגרתו נקבע, בין היתר, מועדים להגשת תשובה לבקשה להתיר משלוח הודעת צד ג'; להגשת תגובה לתשובות לבקשת האישור; להשלמת הליכי גילוי ועיון במסמכים; ולהגשת בקשות מקדמיות שונות. דיון קדם משפט נוסף נקבע ליום 10 ביולי 2022, ועל הצדדים להיערך לשמיעת ראיות מרוכזת בפברואר 2023. בשלב זה, שבו טרם הוגשה תגובה לבקשת לתשובת החברה המאוחדת וטרם התקיים דיון קדם המשפט השני, אין בידי החברה המאוחדת להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה לחברה בגינה ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. כמו כן, ביום 14 באוקטובר 2020 התקבלה אצל החברה המאוחדת הודעה מטעם משיבות בתביעה ייצוגית אחרת, שהחברה המאוחדת אינה צד לה, שעניינה בטענות לעודף תחלואה במחלות עקב זיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, שבגינה נתבע פיצוי עתק לחברי הקבוצה הנטענת שם. המשיבות בתביעה מכחישות את הטענות, אך הן הודיעו כי בכונתן להגיש בקשה להתיר להן להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת וחברות נוספות. החברה המאוחדת והמשיבות הסכימו כי בשלב זה לא תוגש בקשה למתן רשות להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת, וכי המועד להגשת בקשה כאמור יידחה עד לא יאוחר מ-30 יום ממועד מתן החלטה המקבלת את בקשת האישור האמורה, ככל שתינתן (ואם תוגש בקשת רשות ערעור - עד 30 יום לאחר ההכרעה בה), תוך שכל טענותיה של החברה המאוחדת שמורות לה.

7.

ביום 30 באפריל 2020, נודע לחברה כי חברה מקומית בחוף השנהב ("התובעת"), אשר מוחזקת בעקיפין (45%) על ידי חברה נכדה זרה של החברה (ואשר יתרת מניותיה מוחזקות, למיטב ידיעת החברה, על ידי מדינת חוף השנהב), הגישה למוסד לבוררות מקומי בחוף השנהב בקשה לבוררות אזרחית על סך כ-109.5 מיליארד CFA (השווה לכ-186.2 מיליון דולר ארה"ב לפי שער החליפין ליום 31.12.2021) נגד החברה, החברה הנכדה הזרה, חברת האם שלה ומספר חברות קשורות נוספות וכן כנגד מנהלים לשעבר בחברה הנכדה הזרה ובתובעת, בטענות שעיקרן שימוש בציוד של התובעת ללא תשלום שכירות והעברות למדינות אחרות שבהן יש לחברה הנכדה הזרה פעילות, הוצאת כספים מהתובעת והעברתם לחברה הנכדה הזרה, שימוש בהטעיה בשם התובעת בסניפים אחרים של החברה הנכדה הזרה וגניבת לקוחות. ביום 10 ביולי 2020, הוגשה תגובה מטעם החברה ונתבעים נוספים, במסגרתה נטענו בין השאר טענות חוסר סמכות והתיישנות, וכן הוגשה תביעה נגדית שסכומה טרם נקבע, בין היתר בגין הפרת חוקי עזר וניהול פוגעני מצדה של התובעת. בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף החשיפה, ככל שקיימת בגין הליך זה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

8.

ביום 9 ביוני 2021 הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים על ידי מר שלמה וולפנר (המבקש) בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. בקשת הגילוי נסבה על הטענה לפיה החברה "בחרה להתקשר עם 'חברות אבטחה' שאינן אלא כסות לפעילות של גורמים עבריינים, תוך העברת סכומי כסף נכבדים - ובלתי חוקיים בעליל - לאותם גורמים עבריינים", וכי התנהלות זו "גרמה - ותוסיף לגרום - נזקים משמעותיים למשיבה". המידע והמסמכים המבוקשים בבקשת האישור נוגעים להתקשרות החברה בהסכמים לאבטחת אתרי הבנייה בהם היא פועלת, כל דוחות הביקורת (פנימית ו/או חיצונית) שהופקו על ידי החברה ו/או על ידי צד שלישי כלשהו בקשר עם האירועים בהם עוסקת בקשת הגילוי, כל הנהלים וההוראות הנוגעים לתוכנית הציות בחברה, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון, ועוד. ביום 24 ביוני 2021 הורה בית המשפט על העברת הדיון בתובענה לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז. החברה הגישה את תשובתה לבקשת הגילוי ביום 2 לינואר 2022. דיון בבקשה נקבע ליום 29 במרץ 2022. ביום 16 במרץ 2022 הוגשה מטעם התובע בקשה (בהסכמה) להסתלקות מהבקשה לגילוי מסמכים וביום 20 במרץ 2022 הורה בית המשפט למבקש להגיש תצהירים מטעמו מטעם בא כוחו המעידים כי לא קיבלו טובת הנאה בתמורה להסתלקות. כמו כן, הורה בית המשפט על ביטול הדיון הקבוע ליום 29 במרץ 2022.

9.

ביום 14 בפברואר 2022 הוגשה נגד החברה וכנגד חברת בת שבבעלותה, בקשה לתובענה ובקשה להכיר בתובענה כייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן ביחד: "התביעה"), לבית המשפט המחוזי בירושלים. התביעה הוגשה כנגד 17 משיבות שונות ביניהן החברה והחברה הבת (להלן: "המשיבות"). בתביעה שהוגשה על-ידי מר חצי פנטון ומר בן ציון בן שוהם (להלן: "המבקשים"), הועלו טענות כי המשיבות אחראיות, לכאורה, לגרימת זיהום אוויר חמור ואי-נקיטת האמצעים הנדרשים לשמירה על איכות הסביבה וכן למפגעים סביבתיים חמורים, מטרד ונזקים בריאותיים בעקבות הפרות חוק באופן המונע מחוזר מוכר של פסולת ציוד חשמלי ואלקטרוני ופסולת סוללות ומצברים. לטענת המבקשים, התנהלות המשיבות עולה, בין היתר, כדי הפרות חובת מחזור והתקשרות עם גוף יישום מוכר, דיווח ורישום לפי סעיפים 5, 6(א), 3(א) ו-8 לחוק לטיפול סביבתי בציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012; גרימת מפגע סביבתי לפי סעיפים 1-2 לחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-; גרימת זיהום אוויר לפי סעיף 3 לחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008; גרימת זיהום מים לפי סעיפים 20א-20ב לחוק המים, התש"ט-1959 הפרת איסור לכלוך והשלכת פסולת לפי סעיף 2 לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984; פגיעה בזכות לחיים בתנאים סביבתיים ראויים לפי חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו; רשלנות לפי סעיף 35-36 והפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הניקיון [נוסח חדש]. הקבוצה שבשמה הוגשה התביעה כוללת את כל בתי האב במדינת ישראל בשבע השנים האחרונות. התביעה כוללת סכום תביעה אישי של מאות שקלים ואינה כוללת סכום תביעה קבוצתית (לצרכי סמכות עניינית צוין כי סכום התביעה הקבוצתית לא ניתן להערכה בשלב זה - ויהא בסמכות בית המשפט המחוזי, קרי על דרך האומדנה עולה על 2.5 מיליון ש"ח). המבקשים ציינו כי להערכתם הנזק הסביבתי לחברי הקבוצה הוא בגובה של למעלה מ-40 מיליון ש"ח וסך הנזק הלא ממוני לחברי הקבוצה עולה על 2.5 מיליון ש"ח. בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף החשיפה, ככל שקיימת בגין הליך זה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

באור 31 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. ערבויות

1. במסגרת הפעילות הקבלנית והיזמית ממציאות חברות הקבוצה לעיתים לצדדים שלישיים ערבויות לביצוע חוזים (לרבות על פי חוק המכר) לטיב עבודות, להבטחת מקדמות וערבויות אחרות. סך כל הערבויות האמורות ליום 31 בדצמבר 2021 מגיע לכ- 7,004 מליון ש"ח מתוכן כ- 6,285 מליון ש"ח בגין ערבויות בנקאיות וערבויות ממוסדות פיננסיים חוץ בנקאים מתוך סך הערבויות כ- 1,542 מליון ש"ח ערבויות פיננסיות.
2. באשר לערבויות שניתנו בהקשר לפרוייקט אגירה שאובה בגלבע, ראו באור 18.א.(5).
3. באשר לערבויות שניתנו בהקשר לפרוייקט התפלה חדרה, ראו באור 18.א.(6).
4. באשר לערבויות שניתנו בהקשר לפרוייקט מרכז ההדרכה למשטרה, ראו באור 18.א.(7).
5. באשר לערבויות שניתנו בהקשר לפרוייקט אשלים, ראו באור 18.א.(8).
6. באשר לערבויות שניתנו בהקשר לפרוייקט כביש אגרה בטקסס, ראו באור 18.א.(9).
7. באשר לערבויות שניתנו בהקשר לפרוייקט Cundinmarca, ראו באור 18.א.(10).
8. באשר לערבויות שניתנו בהקשר לפרוייקט קריית התקשוב, ראו באור 18.א.(11).
9. באשר לערבויות שניתנו בהקשר לפרוייקט רמת חובב, ראו באור 18.א.(12).

ג. התקשרויות:

1. באשר להתקשרויות בהקשר לפרוייקט אגירה שאובה בגלבע ראו באור 18.א.(5).
2. באשר להתקשרויות בהקשר לפרוייקט התפלה חדרה, ראו באור 18.א.(6).
3. באשר להתקשרויות בהקשר לפרוייקט מרכז ההדרכה למשטרה, ראו באור 18.א.(7).
4. באשר להתקשרויות בהקשר לפרוייקט אשלים, ראו באור 18.א.(8).
5. באשר להתקשרויות בהקשר לפרוייקט כביש אגרה בטקסס, ראו באור 18.א.(9).
6. באשר להתקשרויות בהקשר לפרוייקט Cundinmarca, ראו באור 18.א.(10).
7. באשר להתקשרויות בהקשר לזכייה במכרז קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע ראו באור 18.א.(11).
8. באשר להתקשרויות בהקשר לפרוייקט רמת חובב, ראו באור 18.א.(12).
9. ביום 23 בנובמבר, 2021 הושלמה רכישת פרויקט Brazoria והסגירה הפיננסית שלו. הסגירה הפיננסית כוללת העמדת מסגרות מימון על ידי גופים בנקאיים, במתכונת של מימון פרויקטלי נון-ריקורס בהיקף כולל של 173 מיליון דולר לצורך ההקמה של פרויקט Brazoria. לאחר השלמה רכישת הפרוייקט Brazoria, מחזיקה החברה ב-100% מהאחזקות בהון המניות וחזיוות ההצבעה. לפרטים נוספים ראו באור 20.ג.31.

נכסים והתחייבויות מזהים שנרכשו:

אלפי ש"ח	
21,017	פיקדונות לזמן קצר
15,304	חייבים אחרים
461,571	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
(73,800)	זכאים ויתורות זכות לרבות נגזרים
(7,968)	ספקים
(170,201)	הלוואות לבנקים ואחרים
245,923	נכסים מזהים, נטו

תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה:

אלפי ש"ח	
219,887	מזומנים ושווי מזומנים ששולמו
(27,990)	תמורה מותנת (*)
(958)	עסקאות שלא במזומן
190,939	

(*) בתחילת הפעלת הפרוייקט החברה תצטרך לשלם 25% מהסכם המקורי השווה ל- 9 מיליון דולר (כ-28 מיליון ש"ח).

באור 31 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

10. ביום 10 באפריל 2018, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים שמונתה על ידי החשב הכללי, לפיה הצעתו של תאגיד ייעודי, בשם Zero Waste Ltd. בו מחזיקה החברה בחלקים שווים יחד עם חברת G.E.S Global Environmental Solutions Ltd, נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה, שיוקם באזור השפד"ן בראשון לציון. ביום 6 ביולי 2020 התקבלה בתאגיד הייעודי עתירתה של קבוצה אחרת שהתמודדה במכרז לפרויקט, במסגרתה מתבקש בית המשפט המחוזי בירושלים בין היתר, להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בתאגיד הייעודי כזוכה במכרז ולקבוע כי הקבוצה האחרת היא הזוכה במכרז. העתירה מבוססת בין היתר על טענות בנוגע לעיכוב בסגירה הפיננסית לפרויקט ועל מתן הקלות לתאגיד הייעודי ע"י ועדת המכרזים. התאגיד הייעודי דחה את טענות הקבוצה האחרת. יצוין, כי מדובר בעתירה שנייה של הקבוצה האחרת בנושא המכרז, וזאת לאחר שעתירתה הראשונה בנושא נדחתה. ביום 7 בינואר 2021, התקבלה בידי התאגיד הייעודי החלטת בית המשפט המחוזי בירושלים לדחות את העתירה הנ"ל, ביום 8 בפברואר 2021, התקבלה בידי התאגיד הייעודי, הודעה על הגשת ערעור, לבית המשפט העליון, על פס"ד של בית המשפט המחוזי לדחות את העתירה כאמור לעיל. ביום 19 ביולי 2021 התקבל בידי החברה, פסק דינו של בית המשפט העליון, אשר דחה את הערעור. בחודש דצמבר 2020 פורסם על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (מחוז מרכז) תסקיר סביבה לפרויקט להתנגדויות הציבור, כחלק מההליכים טרם הוצאת היתר בניה. בחודש יוני 2021 הוגשו לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה, שני עררים על החלטת ועדת המשנה מחוזית מקומית של הוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה המחוזית") מיום 18 באפריל 2021 (להלן: "ההחלטה"). במסגרת ההחלטה דחתה הוועדה המחוזית את התנגדויות העוררים, ואישרה את בקשה של החברה למתן היתר להקמת המתקן כפי שנקבע בהסכם הזכיון. ביום 18 באוגוסט 2021 הגישה החברה את תשובה לעררים, במסגרתה הבהירה כי בטענות העוררים אין כל ממש, וכי החלטת הוועדה המחוזית בדיון יסודה, ולא נפל בה כל פגם אשר מצדיק את התערבות של ועדת המשנה לעררים. ביום 22 באוגוסט 2021 הוגשה לוועדת הערר תשובתה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות, אשר תמכה הקבלת העררים וביטול החלטת הוועדה המחוזית. ביום 30 באוגוסט 2021 הוגשה לוועדת הערר תשובתה של הוועדה המחוזית לעררים, אשר אף היא הבהירה כי דין העררים להדחות, בהיעדר פגם בהחלטה ובהיעדר עילה להתערבות בה. ביום 12 באוקטובר 2021 התקיים דיון בוועדת המשנה לעררים. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, צפוי כי העררים לא יתקבלו אך החלטה טרם התקבלה עד למועד דוח זה.

לאור הימשכות ההליכים הסטטוטוריים לקבלת היתר הבניה בגלל הגשת עררים, ביום 6 במרץ 2022 ניתן אישור לארכה נוספת למועד האחרון להגשת בקשה להתחלת עבודות ליום 30 ביוני 2022 (בכפוף, בין היתר, לקיום יתר ההתחייבויות מכוח הסכם הזכיון). בהתאם לכך, הוגשה בקשה לגורם המממן לדחות את מועד המשיכה הראשונה, אשר נכון למועד הדיווח, טרם התקבל אישורו.

11. ביום 6 בדצמבר 2021 קיבלה חברה מאוחדת הודעה על זכייתה במכרז למימון, תכנון, הקמה ותפעול של פרויקט לייצור חשמל סולארי בטכנולוגיה פוטו וולטאית, בהספק מותקן מתוכנן של כ-250 מגה וואט (DC), בשילוב טכנולוגיה לאגירת אנרגיה בסוללות בקיבולת של כ-210 מגה וואט לשעה, בשטח של כ-3,100 דונם באזור דימונה, וזאת במחיר של 8.58 אגורות לקילו-וואט שעה. מימוש הזכייה כפוף לחתימת הסכם זכיון עם המזמינה (מדינת ישראל), השלמת גיוס מימון לפרויקט וחתימה על מערכת הסכמים למימון הפרויקט (להלן בהתאמה: "הסכם הזכיון" ו-"הסגירה הפיננסית") וכן בהתקיימות של מספר תנאים מתלים נוספים שנקבעו בהסכם הזכיון. היקף עלות הפרויקט (כולל עבודות הקמת הפרויקט, עלויות מימון בתקופת ההקמה והוצאות נוספות) נאמד בסכום של 700 עד 800 מליון ש"ח. היקף ההכנסות הכולל מהפרויקט מוערך בכ-1.5 מיליארד ש"ח. הקמת הפרויקט צפויה להתחיל ברבעון הראשון של שנת 2023 ולהמשיך כשנתיים וחצי (להערכת החברה בשנה הראשונה תבוצענה עבודות תשתית והזמנת מרבית הציוד והתקנתו (לרבות הזמנת והתקנת הפאנלים ה סולאריים) תיערך במחצית השנייה של תקופת הקמת הפרויקט). תקופת הזכיון הינה 27 שנים, ובהסכם הזכיון נקבעו אבני דרך להשלמת הסגירה הפיננסית ולגמר הקמת הפרויקט במהלכה של תקופה זו. ביום 6 במרץ 2022 חתמה החברה המאוחדת על הסכם הזכיון עם המזמינה.

באור 31 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

12. ביום 9 בדצמבר 2021, קיבלה שותפות בבעלות של 50% (בעקיפין) של החברה, תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת (להלן: "התאגיד"), הודעה בדבר החלטת ועדת המכרים של חברת החשמל לישראל בע"מ ("להלן: "חח"י"), לפיה הצעתו של התאגיד נבחרה כזוכה במכרז לרכישה ותפעול של תחנת כוח מוסקת בגז טבעי, באתר חגית מזרח, בעלת הספק מותקן של כ- 660 מגוואט (להלן: "הפרויקט"), וזאת תמורת תשלום בסך של כ- 1.6 מיליארד ש"ח (להלן: "התמורה"). יתר הזכויות בתאגיד מוחזקות על ידי החברות אדלטק אנרגיות מתחדשות בע"מ ואדלטק אנרגיה ותשתיות בע"מ ("להלן: "השותף"). במסגרת תנאי המכרז צפוי התאגיד להתקשר בהסכם עם חברת ניהול המערכת (להלן: "נגה") לפיו יקבל התאגיד תשלום בסך של 21 ש"ח לכל מגה וואט שעה זמין, וכן תשלום עבור מכירת חשמל לנגה (חברת ניהול המערכת) בהתאם למחירי שוק, וזאת לתקופה של כ- 15 שנים מיום מסירת החזקה באתר, וזאת על פי אסדרה ייעודית שנקבעה על ידי רשות החשמל. בנוסף במסגרת תנאי המכרז יידרש התאגיד לשאול מחח"י מספר עובדים של חברת החשמל למשך תקופה של 5 שנים. בנוסף לתשלום התמורה, צפוי התאגיד לשאת בתשלום מס רכישה בסכום שחלקה של החברה בו אינו צפוי להיות מהותי לחברה. ביום 27 בדצמבר 2021, נחתם ההסכם לרכישת הפרויקט בין התאגיד לבין חח"י. השלמת רכישת הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים, ובכללם קבלת רישיונות ייצור מרשות החשמל באישור שר האנרגיה, התש"ך-1960, קבלת אישור מיוזג מרשות התחרות, קבלת אישורים רגולטוריים אחרים כקבוע בהסכם הרכישה וכן תנאים מתלים מקובלים נוספים. על פי הוראות המכרז השלמת הרכישה צריכה להסתיים עד ליום 3 ביוני, 2022. למועד פרסום הדוח, אין כל וודאות ביחס להשלמת העסקה.

13. ביום 13 ביולי 2020, התקבלה הודעת ועדת המכרים של מדינת ישראל - משרד הביטחון (המזמין) בנוגע למכרז שפרסם המזמין לתכנון, הקמה, מימון, תפעול ואחזקה של פרויקט קריית המודיעין בליקית שבנגב, (להלן בהתאמה המכרז, ו-הפרויקט), כי הצעתו של תאגיד פרויקט ייעודי-הקמפוס, הקריה למודיעין, פענוח וסייבר בע"מ (הזכיין), בו מחזיקה החברה ב-100%, נבחרה כזוכה במכרז.

במסגרת הפרויקט צפוי הזכיין לתכנן, להקים, לממן ולתפעל את פרויקט בסיס קריית המודיעין על שטח של כ- 2,500 דונם באזור ליקית בנגב, בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון שיחתם בין הזכיין לבין המזמין. תקופת הזיכיון הכוללת של הפרויקט הינה 26 שנים, מתוכן תקופת ההקמה צפויה להמשך כ- 5 שנים.

ביום 16 בספטמבר 2020, הוגשה עתירה מנהלית נגד משרד הביטחון והתאגיד הייעודי, וכן בקשה למתן צו ביניים במעמד צד אחד על ידי מתחרים שהגישו הצעות באותו מכרז במסגרתן התבקש בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בין היתר, לאסור על ועדת המכרים להתקשר בהסכם עם התאגיד הייעודי בקשר עם הפרויקט וכן להורות על ביטול החלטת ועדת המכרים לבחור בתאגיד הייעודי כזוכה במכרז ולהורות לוועדת המכרים לנקד מחדש את ההצעות שהוגשו במסגרת המכרז. בנוסף, התבקש בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, להורות כי החלטות ועדת המכרים בדבר הגבלת זכות העיון של המתחרים במסמכי ועדת המכרים ובהצעתו של התאגיד הייעודי בטלות וכי על ועדת המכרים להעביר את מלוא המסמכים שהתבקש בהם העיון על ידי המתחרים. העתירה מבוססת, בין היתר, על טענות לגבי היעדר דיווח לכאורה של התאגיד הייעודי לוועדת המכרים בעניין החקירה הפלילית שמתנהלת כנגד החברה, היעדר עמידת התעשייה האווירית בע"מ בתנאים הנדרשים מקבלן התקשוב הייעודי בפרויקט, על פגמים שנפלו בהצעת התאגיד הייעודי במכרז ועל פגמים בניקוד ההצעות במכרז. ביום 21 בספטמבר 2020, נתן בית המשפט צו ארעי במעמד צד אחד, אשר מונע ממשרד הביטחון להתקשר עם התאגיד הייעודי בהסכם הזיכיון.

ביום 2 בנובמבר 2020 התקבלה בחברה בקשה של ועדת המכרים לקבל התייחסויות שונות של החברה ושל התאגיד הייעודי, וזאת בקשר עם סוגיות הנוגעות להתפתחויות בקשר עם אפשרות הגשת כתב אישום בקשר עם החקירה המתנהלת כנגד החברה וכן בקשר להליך הביניים שהתנהל בקשר עם שחרור הסכום התפוס. החברה והתאגיד הייעודי מסרו תגובותיהם לבקשה וביום 30 בדצמבר 2020 אישרה ועדת המכרים (פעם נוספת) בהחלטה מנומקת את זכיותו של התאגיד הייעודי במכרז לאחר שבחנה את כל הטענות בדבר החקירה והטענה כי עקב כך יש לפסול את הזכייה. עוד קבעה ועדת המכרים את הפעולות שיידרשו מהחברה והתאגיד הייעודי במקרה שבו בעקבות חקירת משטרת ישראל יוחלט על הגשת כתב אישום בכפוף לשימוע נגד החברה – כי אז יוגדל סכום הערבות לשלב הסגירה הפיננסית ב-20 מיליון ש"ח לסכום של 110 מיליון ש"ח, וימונה בתוך 3 חודשים בקר חיצוני בחברה, בנושאים הנוגעים לציות.

ביום 15 בפברואר 2021 התקבלה בחברה הודעת היועץ המשפטי לממשלה על החלטתו להגיש כתב אישום נגד החברה בכפוף לשימוע. בחודשים ינואר-פברואר 2021 נדון היקף העיון במסמכים, וכן הוגשו עתירות מתוקנות בהמשך להחלטת ועדת המכרים מיום 30.12.2020, אשר כללו התייחסות להודעת היועץ המשפטי כאמור ומשמעויותיה. בחודש מרץ 2021 התקיימו דיונים בעתירות והוגשו טיעונים נוספים בכתב.

ביום 4 במאי 2021 התקבל בידי התאגיד הייעודי פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב (בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים), אשר דחה את מרבית טענות העותרות כנגד החלטת ועדת המכרים אשר אשרה השתתפותו וזכיותו של התאגיד הייעודי במכרז. ביחס לטענה שהועלתה בעתירה בדבר עמידת קבלן התקשוב מטעם התאגיד הייעודי בתנאי המכרז, הורה בית המשפט על החזרת נושא זה בלבד לדיון בפני ועדת המכרים על מנת שתתן דעתה לטענות הצדדים תוך עריכת דיון המתועד בפרוטוקול. ביום 19 באוגוסט 2021, התקבל בידי התאגיד הייעודי מכתב לפיו ועדת המכרים החליטה לאשר את עמידת קבלן התקשוב האמור בתנאי המכרז. ביום 2 בנובמבר 2021 התקיים דיון בערעור נושא העתירה בבית המשפט העליון וביום 23 בנובמבר 2021 התקבל בידי התאגיד הייעודי פסק דינו של בית המשפט העליון, שבשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, אשר, בהרכב של שלושה שופטים, דחה את הערעור פה אחד וקבע כי אין מקום להורות על פסילת שיכון ובינוי בע"מ או חברות בשליטתה מלהשתתף במכרים.

ביום 29 בנובמבר 2021 התקשר התאגיד הייעודי בהסכם הזיכיון עם מזמין העבודה במכרז, משרד הביטחון.

14. ביום 11 באוקטובר, 2021 מסרה אלקטרה בע"מ (המחזיקה 25.5% בחברת פי אס פי, היום בפרויקט אגירה שאובה) לחברה מאוחדת ולאיןפרה-רד הצעה לרכוש את מלוא מניותיה של אלקטרה בפי אס פי, וזאת בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות בפי אס פי המקנות זכות הצעה ראשונה ליתר בעלי המניות (להלן: "ההצעה" ו-"המניות המוצעות"). לאחר מסירת ההצעה כאמור, הודיעה החברה המאוחדת לאלקטרה כי החליטה לממש את זכות ההצעה הראשונה הנתונה לה, לקבל את ההצעה ולרכוש את כלל המניות המוצעות בתנאי ההצעה, אולם בהמשך נתגלו מחלוקות בין החברה המאוחדת לבין אינפרה-רד, בין היתר, בשאלה האם ובאיזה אופן בוצע קיבול להצעה על ידי אינפרה-רד וכן באשר לחלוקת המניות המוצעות בין החברה המאוחדת לבין אינפרה-רד. הודיעה אלקטרה לחברה ולאיןפרה-רד כי בהיעדר הסכמה ביניהן, תפעל אלקטרה למכירת המניות המוצעות לצד ג'. על רקע האמור התקשרה החברה המאוחדת ביום 2 בדצמבר 2021 במזכר הבנות עם ג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן, בהתאמה: "ההתקשרות עם ג'נריישן" ו-"ג'נריישן"), במסגרתו סוכם, בין היתר, כי אם ג'נריישן תתקשר ישירות מול אלקטרה בעסקה לרכישת המניות המוצעות, ובכפוף להשלמת רכישת המניות המוצעות על ידי ג'נריישן, הרי שבמקרה בו תמכור אינפרה-רד את החזקותיה בפי אס פי (להלן: "מניות אינפרה-רד"), ג'נריישן תוותר על זכות הצעה ראשונה, וזאת ביחס לכמות מניות אינפרה-רד אשר תקנה לג'נריישן החזקה שתעלה על 37.5% מהון המניות בפי אס פי (להלן: "המניות העודפות"). במקרה

באור 31 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

כאמור, החברה המאוחדת תהיה רשאית לרכוש את המניות העודפות (לבדה או עם צד ג', והן במקרה שכחלק מאותה עסקה יורד שיעור החזקותיה של החברה המאוחדת בפי אס פי עד 5%). ככל שהחברה המאוחדת לא תהיה מעוניינת לרכוש את כל מניות אינפרה-רד המוצעות, ג'נריישן תוכל לממש את זכות ההצעה הראשונה ולרכוש את מלוא מניות אינפרה-רד הנותרות. עוד נקבעו במסגרת ההתקשרות עם ג'נריישן הסדרי הצבעה משותפים בין החברה המאוחדת לבין ג'נריישן בקשר עם החלטות של פי אס פי בנוגע לנושאים מסוימים.

ביום 16 בדצמבר 2021 הודיעה אלקטרה על התקשרות בהסכם למכירת זכויותיה בפי אס פי לג'נריישן (להלן: "ההסכם בין אלקטרה לג'נריישן"). ע"פ דיווח מידי שפרסמה אלקטרה ביום 16 בדצמבר 2021, ההסכם בין אלקטרה לג'נריישן כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים, ובכלל זאת קבלת אישורים מצדדים שלישיים שונים, אשר למיטב ידיעת החברה המאוחדת טרם התקיימו נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.

יצוין כי החברה המאוחדת שמרה על מלוא זכויותיה וטענותיה מול כל הצדדים הרלוונטיים, לרבות מכח ההסכם בעלי המניות של פי אס פי וביחס למניות המוצעות, בין היתר, אם וככל שהנושאים המתוארים לעיל יובאו בפני ערכאות שיפוטיות.

15. בחודש אוגוסט 2021, זכתה החברה יחד עם חברה מאוחדת במכרז של החברה הממשלתית דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, להקמת פרויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונה החדשה "פארק איילון" באור יהודה הכולל 159 יח"ד בעלות קרקע כולל פיתוח המסתכמת לסך של כ-217 מיליון ש"ח לפני מע"מ. הפרויקט כולל 159 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדיור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים.

בחודש נובמבר 2021, זכתה החברה יחד עם חברה מאוחדת במכרז של החברה הממשלתית דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, להקמת פרויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונת "נופי בן שמן" בלוד הכולל 274 יח"ד בעלות קרקע כולל פיתוח המסתכמת לסך של כ-272 מיליון ש"ח לפני מע"מ. הפרויקט כולל 240 יח"ד להשכרה לטווח ארוך ו-34 יח"ד למכירה בשוק החופשי.

בחודש דצמבר 2021, זכתה החברה יחד עם חברה מאוחדת במכרז של החברה הממשלתית דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, להקמת פרויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונת אשכול, בתל אביב ("שדה דב") הכולל 324 יח"ד בעלות קרקע כולל פיתוח המסתכמת לסך של כ-830 מיליון ש"ח לפני מע"מ. הפרויקט כולל 324 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדיור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים.

16. בחודש אוגוסט 2021 קיבלה החברה המאוחדת הודעה לפיה הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב, החליטה לאשר תוכנית בניין עיר מפורטת לשטח הנמצא בדרום רמת אפעל ברמת גן (להלן: "התוכנית"). עיקר הוראות התוכנית הם שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית לקרקע עם ייעוד, למגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות לרבות דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, דרכים ומתקנים הנדסיים. סה"כ שטח התוכנית הינו כ-315.4 דונם מתוכם חלק החברה המאוחדת הינו כ-270 דונם. התוכנית קובעת סה"כ זכויות בניה לכ-2,500 יח"ד, כ-900 יחידות לדיור מיוחד (דיור מוגן, דירות קטנות, מעונות סטודנטים ו/או דירות להשכרה), וכ-330,000 מ"ר ברוטו למסחר ותעסוקה. חלק החברה המאוחדת בתוכנית המופקדת עומד על כ-2,100 יח"ד, כ-760 יח"ד דיור מיוחד וכ-290,000 מ"ר ברוטו שטחי תעסוקה ומסחר.

לאחר תאריך המאזן הוגשה עתירה מנהלית כנגד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה של מחוז תל אביב על החלטת על אישור התוכנית. (החברה המאוחדת לומדת את פרטי העתירה אשר דיון בה קבוע ליום 27 במרץ 2022, ובכוונתה להגיש את תגובתה לבית המשפט במועד הרלוונטי. להערכת החברה סיכויי קבלת העתירה הינם נמוכים. מובהר כי יישום התוכנית ומימוש זכויות הבנייה של החברה המאוחדת על פיה, כפופים בין היתר, לקבלת היתרי בניה.

17. חברה מאוחדת, המחזיקה באופן מלא בסניף הפועל בקניה הגישה תביעות נגד מזמין העבודה בשלושה פרויקטים, שאושרו לה במספר תהליכי גישור מוסכמים בינה לבין מזמין העבודה ושלגביהם יש לחברה פסק דין סופי של בית המשפט בקניה.

ביום 8 ביוני 2021 וביום 13 באוקטובר 2021, התקבלו פסיקות סופיות של בית המשפט העליון בקניה לגבי התביעות שהוגשו על ידי החברה בהם נפסקו לטובת החברה 100% מהסכומים שנתבעו. ביום 23 בדצמבר 2021 הוצאו לחברה המאוחדת, דרישות לתשלום מס חברות ומע"מ בגובה של כ-32.6 מיליון דולר עבור השנים 2016-2020.

ביום 6 בינואר 2022 נמסר לחברה המאוחדת ממזמין עבודה ממשלתי, החייב לחברה כספים מכוח פסיקה, כי Kenya Revenue Authority (רשות המסים בקניה) הורתה לו לקזז סכום של כ-32.6 מיליון דולר מתוך הכספים שנפסקו לטובת החברה המאוחדת, ולהעבירם לרשות המסים בקניה לצורך תשלום דרישות המס האמורות. החברה המאוחדת בוחנת את חוקיות הודעת הקיזוז האמורה, ולהערכתה יישומה החוקי מוטל בספק. בנוסף, לדעת יועצי המס של החברה המאוחדת ויועצי המשפטיים החיצוניים, דרישות תשלום המס האמורות אינן מבוססות והחברה ערערה על הסכום כולו. נכון להיום, בית המשפט הקפיא את צו החילוט בנוגע לכל סכום המס עד למתן פסק דין בעניין חוקיות הצו.

לחברה המאוחדת קיימים הפסדים צבורים לצורכי מס משנים קודמות, שלהערכתה ביחד עם ניכוי מס במקור שנצבר לזכות החברה המאוחדת, ניתן לקיזוז סכום של כ-16.5 מיליון דולר (במונחי מס) כנגד השומות הסופיות שיוותרו, ככל שיוותרו, לאחר מיצוי הליכי הערעור העומדים לזכות החברה המאוחדת.

18. ביום 9 בינואר 2022, קיבלה החברה את הודעת ועדת המכרזים של מדינת ישראל – משרד הביטחון ("המזמין"), לפיה, הצעתו של תאגיד פרויקט ייעודי, המוחזק במלואו על ידי החברה ("התאגיד"), נבחרה כאחת מבין שתי ההצעות הטובות ביותר העולות לשלב השני במכרז שפרסם המזמין למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של פרויקט 'אופק רחב', בשטח בנוי של מעל 300,000 מ"ר, לתקופה של 25 שנים ("המכרז").

בהתאם להודעה כאמור, בשלב השני על התאגיד להשלים הליך של סגירה פיננסית ולהגיש למזמין הצעת מחיר מעודכנת על בסיסה ייבחר המציע המועדף במכרז.

אופק רחב הינו מחנה צבאי רב זרועי אשר יוקם בסמוך לעיר רמלה, ויאגד לתוכו את מרבית המפקדות של צה"ל הפרוסות באזור המרכז, במחנות צריפין, תל השומר, גנים (השלישות ברמת גן), בר לב (קסטניה), לרבות גופי המיון וההשמה של צה"ל, מוקדי שרות, מעבדות, מרפאה אזורית, ומרכזי בצוע של אגף כוח האדם וכן את לשכת הגיוס המרכזית של צה"ל.

ביום 23 בפברואר 2022 התקבלה בתאגיד הייעודי עתירתה של משתתפת אחרת אשר התמודדה בשלב הקודם במכרז ("העתירה"). במסגרתה הועלו טענות לפיהן חלה אי תקינות באישור ועדת המכרזים לגבי מציעים אחרים שאושרו עלייתם לשלב השני (בכלל זה הצעת התאגיד הייעודי). ביום 22 במרץ 2022, דחה בית המשפט בהסכמת הצדדים את העתירה.

יובהר כי ההודעה כאמור מתייחסת לשלב ביניים במכרז בלבד, וכי אין כל וודאות כי התאגיד אכן ייבחר כמציע הזוכה במכרז.

באור 31 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג.

התקשרויות (המשך)

- 19.** ביום 7 בפברואר 2022 התקבלה אצל חברה בת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "חברת הבת"), הודעה מאת תאגיד בנקאי בדבר כוונתו לפרוע ערבות בדק שהוציא לבקשת חברת הבת בסך של כ-6.58 מיליון יורו (להלן: "הערבות"), בתוך חמישה ימים ממועד ההודעה.
- התאגיד הבנקאי העמיד את הערבות לטובת מזמין עבודה, שהינו גוף ממשלתי באוגנדה, בפרויקט לשחזור ושיפוץ כבישים באוגנדה, שביצעה חברת הבת ושהסתיים בשנת 2016 (להלן: "המזמין" ו-"הפרויקט", בהתאמה), לצורך הבטחת תיקון ליקויי בנייה שהתגלו בתקופת הבדק אשר הסתיימה ביום 6 בפברואר 2018 (להלן: "תקופת הבדק").
- כאמור לעיל, תקופת הבדק חלפה זה מכבר, והתאגיד הבנקאי סרב בעבר למספר בקשות של המזמין לפרוע את הערבות האמורה מאחר ולטענתו הערבות אינה בתוקף עוד, הואיל ובוטלה על פי הוראות החוזה.
- ביום 7 במרץ 2022 החליט בית המשפט בקמפלה אוגנדה, The High Court of Uganda at Kampala (Civil Division), שלא להיענות לבקשת חברת הבת לקבלת צו מניעה זמני, האוסר על המזמין העבודה לדרוש את חילוט הערבות ובמקביל נמשכים ההליכים בהליך העיקרי הסגור עותרת חברת הבת לאסור על המזמין העבודה לבקש את חילוט הערבות.
- חברת הבת עומדת על עמדתה כי לדרישת החילוט אין כל בסיס עובדי הן מהטעם שקיומו כל חיוביה החוזיים כלפי המזמין העבודה, הן מהטעם שהערבות בוטלה ע"י התאגיד הבנקאי לפני מספר שנים, והן מהטעם שעפ"י החוזה המזמין העבודה חייב, קודם לבקשה לחילוט הערבות, להפנות בקשתו להליך גישור ולפיו, אין למזמין כל עילה או זכות לדרוש את חילוט הערבות.
- יודגש כי גם עמדת התאגיד הבנקאי היא שהערבות בוטלה על ידו מלפני שנים, והוא ועורכי הדין שלו הן באוגנדה והן באירופה הודיעו כך בכתב מספר פעמים למזמין העבודה ולמממני הפרויקט. בכוונת חברת הבת לפעול למיצוי זכויותיה באמצעים המשפטיים העומדים לרשותה. יצוין כי בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את הסיכויים למימוש הערבות.
- 20.** ביום 18 בספטמבר 2020, התקשרה חברת בת של החברה (בבעלות מלאה), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם בלעדיות לניהול מו"מ ובחינת השקעה לרכישת רוב הזכויות בפרויקט בארה"ב, של תחנת כוח בשלב טרום הקמה, בטכנולוגיה פוטו וולטאית, בהסכם של כ- MW 260 ("הפרויקט") הממוקם במחוז Brazoria, טקסס, דרומית מערבית לעיר יוסטון, ביום 26 במרץ 2021 נחתם הסכם לרכישת 100% מהזכויות בפרויקט, תמורת השקעת הון עצמי של כ-78 מיליון דולר ארה"ב. ביום 23 בנובמבר 2021 הושלמה רכישת הפרויקט והסגירה הפיננסית שלו, במסגרתה הובטח מלוא המימון הנדרש להקמתו.
- הסגירה הפיננסית כוללת העמדת מסגרות מימון על ידי גופים בנקאיים, במתכונת של מימון פרויקטלי נון-ריקורס (Non-recourse Project Finance), בהיקף כולל של כ-173 מיליון דולר ארה"ב לצורך מימון ההקמה של הפרויקט. עלות הפרויקט (כולל עלות הקמת הפרויקט, עלויות מימון בתקופת ההקמה והוצאות נוספות) נאמדת בכ-250 מיליון דולר ארה"ב (כ-770 מיליון ש"ח) ושטחו הכולל הינו מעל ל-5,000 דונם.
- תאריך ההפעלה המסחרית של הפרויקט צפוי להיות ברבעון השלישי של שנת 2022. לפרויקט הסכמים חתומים למכירת מרבית החשמל שייצור בו במהלך תקופה של 12-15 שנה, בהיקף הכנסות צפוי של כ-420 מיליון ש"ח, והוא צפוי להניב הכנסות נוספות ממכירת חשמל ומתעודות ירוקות בהיקף של מעל 3 מיליארד ש"ח (במונחים נומינליים).
- 21.** ביום 30 באפריל 2021 התקשרה חברה בת זרה, הנמצאת בבעלותה המלאה של החברה (בעקיפין), בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, לרכישת 49% מהזכויות בפרויקט סוללות לאגירת אנרגיה בהיקף 400 MWh (מגה וואט-שעה) הנמצא בקליפורניה, ארה"ב ("הפרויקט"). יתרת הזכויות בפרויקט נרכשו ע"י קרן השקעות בינ"ל, בד בבד עם הרכישה מצד חברת הבת ולפי מחיר זהה. הפרויקט חובר לרשת החשמל של מדינת קליפורניה, והחל להניב הכנסות. עלות רכישת הזכויות על ידי חברת הבת בפרויקט כאמור הינה כ- 57 מיליון דולר ארה"ב, ועלותו הכוללת הינה כ- 225 מיליון דולר ארה"ב. בנוסף, הפרויקט ממומן במימון בנקאי לתקופה של כ-5.5 שנים. ביום 18 למאי 2021 שולמה מלא התמורה בגין רכישת הזכויות בפרויקט והתקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם ובזאת הושלמה העסקה. kpryho אראו באור 18.א. (13).
- 22.** ביום 18 ביוני 2021, נמסר לחברה בת של החברה (הנמצאת בבעלות מלאה בעקיפין) כי הצעת קבוצה בה שותפה חברת הבת ("The Red River Valley Alliance" או "הקונסורציום") נבחרה כהצעה הזוכה במכרז, שפורסם על ידי " Fargo-Moorehead Metro " ("המזמינה"), לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תעלה להסעת שיטפונות, באורך של כ- 30 מייל וכן תשתיות נלוות שיגנו על העיר פארגו ואזוריה הסמוכים Fargo-Moorehead במדינת צפון דקוטה, ארה"ב, בתקופות של שיטפונות קיצוניים (להלן: "הפרויקט"). היקף עלות הפרויקט (כולל עלות הקמת הפרויקט, עלויות מימון בתקופת ההקמה והוצאות נוספות) נאמד בסכום של כ- 1.5 מיליארד דולר ארה"ב.
- שיעור החזקויות של חברת הבת בתאגיד בחוזה הזיכיון ("הזכיון"), הינו 42.5%. בנוסף חברת בת נוספת של החברה מחזיקה בשיעור של- 35% מקבלן ההקמה של הפרויקט.
- תקופת הזיכיון לתפעול ולתחזוקת הפרויקט הינה 29 שנים מתום הקמתו. תקופת ההקמה של הפרויקט צפויה להימשך כשש שנים והיא החלה ברבעון הרביעי 2021. ביום 13 באוקטובר הושלמה הסגירה הפיננסית לפרויקט (לרבות חתימה על מערכת הסכמים למימון הפרויקט) ובכך התמלאו כלל התנאים המתלים לזכייה בפרויקט. לאורך תקופת ההקמה ישולמו מענקים על ידי המזמין הפרויקט אשר ישמשו להחזר המימון הקצר וכן למימון פעילות ההקמה. לאחר השלמת ההקמה ישולמו לזכיון תשלומי זמינות לאורך תקופת התפעול והתחזוקה.
- 23.** ביום 9 במרץ 2022, נמסר לחברה בת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "חברת הבת") כי הצעת קבוצה בה שותפה חברת הבת (להלן: "הקונסורציום") נבחרה כהצעה הזוכה במכרז, שפורסם על ידי " The Pennsylvania Department of Transportation " (להלן: "המזמינה"), לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תשעה גשרים בפנסילבניה (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט יבוצע בשני שלבים, כך שבשלב הראשון יוקמו שישה גשרים ובשלב השני עוד שלושה (להלן: "השלב הראשון" ו-"השלב השני", בהתאמה). היקף עלות השלב הראשון (כולל עלות הקמה, עלויות מימון בתקופת ההקמה והוצאות נוספות) נאמד בסכום של כ- 800 מיליון דולר ארה"ב, כאשר על פי לחות הזמינים של המזמינה מתוכננת סגירה פיננסית לשלב זה עד לסוף שנת 2022. בנוסף, היקף עלות השלב השני (כולל עלות הקמה, עלויות מימון בתקופת ההקמה והוצאות נוספות) נאמד בסכום של כ- 1.2 עד 1.4 מיליארד דולר ארה"ב, כאשר ביצוע השלב השני צפוי להתחיל עד לשנת 2024.
- שיעור החזקויות של חברת הבת בתאגיד אשר יתקשר עם המזמינה בחוזה הזיכיון (להלן: "הזכיון"), הינו 40% בשלב הראשון וכ-20% בשלב השני (באופן שיביא ל-30% במוצע לכל הפרויקט). בנוסף חברת בת נוספת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה, תחזיק בשיעור של 50% מקבלן ההקמה של הפרויקט.
- הפרויקט יבוצע במתכונת של "פיתוח משותף" (Pre-Development Agreement) יחד עם המזמינה, לפיו יבוצע הפרויקט על ידי חברת הבת יהיה מותנה בהסכמה, לאחר תהליך משא ומתן עם המזמינה, על התמורה הסופית לה תהיה זכאית חברת הבת. תקופת הזיכיון לתפעול ולתחזוקת הפרויקט הינה 30 שנים מתום הקמת כל שלב. תקופת ההקמה של הפרויקט (השלב הראשון) צפויה להימשך כחמש שנים ולהתחיל ברבעון הראשון לשנת 2023. מימוש הזכייה בפרויקט כפוף להשלמת תכנון והסכמה על הצעת מחיר סופית עם המזמינה וכמו כן על חתימת חוזה זיכיון עם המזמינה, השלמת גיוס מימון לפרויקט וחתימה על מערכת הסכמים למימון הפרויקט ("סגירה פיננסית") וכן התקיימות של מספר תנאים מתלים נוספים. בנוסף, בכפוף לחתימת הסכם הזיכיון ובכפוף לעמידת הזכיון בהתחייבויותיו, יהא הזכיון זכאי לתשלומי זמינות במשך תקופת התפעול.

באור 31 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

24. ביום 6 באוקטובר 2016, חתמה חברת בת על שני הסכמי מכר עם גוף שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברת הבת או לחברה (להלן: "הרוכשת"), למכירה של מלוא אחזקותיה ב-13 מגה וואט של פרויקטים סולארים בספרד, אשר היוו את כלל הפרויקטים בהם החזיקה חברת הבת בספרד (להלן: "הפרויקטים הנמכרים" ו-"הסכמי המכר"). הפרויקטים הנמכרים הוחזקו על ידי חברת בעקיפין, במשותף עם חברת סאנפלאואר השקעות מתחדשות בע"מ (להלן: "המוכרות"), כך שכל צד החזיק ב-50%. בהתאם לתנאיהם של הסכמי המכר, הרוכשת שילמה למוכרות סך כולל של כ-45 מיליון יורו בגין רכישת הפרויקטים הנמכרים, בניכוי סכומים שנמשכו מהפרויקטים במהלך תקופת הביניים (התקופה שמיום 31 בדצמבר 2015 ועד מועד השלמה הרלוונטי) ותוספת בעבור המזומנים שצבורים בפרויקטים, מתוך סך זה כ-5 מיליון יורו שולם עבור פרויקט אולמדה (כהגדרתו להלן) וכ-40 מיליון יורו עבור יתרת הפרויקטים הנמכרים. חלקה של חברת הבת הינו מחצית מהסכומים האמורים.

בשנת 2016 הגישו החברות אשר מחזיקות בפרויקטים הנמכרים תביעה בסך של כ-69 מיליון אירו כנגד ממשלת ספרד בקשר עם שינויים בתעריפי החשמל אשר חלו בתקופה בה המוכרות החזיקו בפרויקט, כאשר בהסכמי המכר נקבע כי גם לאחר השלמת העסקה למכירת הפרויקטים הנמכרים, המוכרות תהיינה זכאיות להמשיך לנהל (בעקיפין) את ההליכים כנגד ממשלת ספרד (תוך נשיאה בהוצאות ההליך והתחייבות לשפות את הרוכשת והתובעות אם ייגרמו נזקים עקב נקיטת ההליכים האמורים), ואם וככל שהתביעה תתקבל וייפסקו פיצויים לטובת התובעות, הרי שהם יועברו למוכרות, כאשר חלוקתם בין המוכרות תהיה 50-50. בשנת 2018 התקיים הליך בוררות בקשר עם התביעה. בתאריך 22 ליוני 2021, התקבל פס"ד בהליך הבוררות, לפיו זכאיות השותפות לפיצויים בסך של כ-47.3 מיליון יורו, וכן הוצאות משפט בסך של 1.44 מיליון יורו. חלקה של חברת הבת בסכום הפיצויים הינו 50%. ביום 19 באוקטובר 2021 הגישה ממשלת ספרד למוסד הבוררות הבינלאומי במסגרתו ניתן פסק הבוררות, בקשה לביטול פסק הבוררות ולהשעיית אכיפתו בטענה כי מוסד הבוררות חרג מסמכותו, בין היתר, מכיוון שמדובר בסכסוך בין גורמים אירופאים (לגביהם, לטענת ממשלת ספרד, אין למוסד הבוררות סמכות) וכי היה צריך לדון בו תחת הדין של האיחוד האירופאי ולא ע"פ האמנה הבינלאומית אותה החיל מוסד הבוררות על הסכסוך (להלן: "בקשת הביטול").

השותפות נערכת להגשת תגובה לבקשת הביטול. בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את סיכויי בקשת הביטול. עוד מובהר כי גם אם תידחה בקשת הביטול, יתכנו קשיים באכיפת פסק הבוררות וגביית הפיצויים, ועל כן אין כל וודאות כי אכן יתקבל בפועל פיצוי, וכן אין וודאות לגבי מועד תשלום הפיצוי וסכומו.

ד. שעבודים:

- 1.** להבטחת ההתחייבויות לבנקים ולאחרים ולהבטחת ערבויות והלוואות שנתנו הבנקים לטובת חברות הקבוצה ואשר יתרתן הכוללת ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה בסך של כ-9,526 מיליון ש"ח, משכנה החברה בשעבוד שוטף את כל נכסיה וכן מישכנו חברות הקבוצה חלק מנכסי דלא נידי שלהם (כולל זכויות חכירה), רשמו שעבודים קבועים על רכוש קבוע, זכויות חוזיות בקרקעות וזכויות ביטוח, שעבודים שוטפים על כל הרכוש השוטף ועל זכויות מקרקעין, שעבוד רובץ ראשון על פקדונות בבנקים, ניירות ערך וכספים של הקבוצה וכן שעבודים על דמי שכירות.
- 2.** באשר לשעבודים שנרשמו בהקשר לפרויקט אגירה שאובה בגלבוה ראו באור 18.א.5).
- 3.** באשר לשעבודים שנרשמו בהקשר לפרויקט התפלה חדרה, ראו באור 18.א.6).
- 4.** באשר לשעבודים שנרשמו בהקשר לפרויקט מרכז ההדרכה למשטרה, ראו באור 18.א.7).
- 5.** באשר לשעבודים שנרשמו בהקשר לפרויקט אשלים, ראו באור 18.א.8).
- 6.** באשר לשעבודים שנרשמו בהקשר לפרויקט כביש אגרה בטקסס, ראו באור 18.א.9).
- 7.** באשר לשעבודים שנרשמו בהקשר לפרויקט Cundinmarca, ראו באור 18.א.10).
- 8.** באשר לשעבודים שנרשמו בהקשר לפרויקט קריית התקשוב הטכנולוגית, ראו באור 18.א.11).
- 9.** באשר לשעבודים שנרשמו בהקשר לפרויקט תחנת הכוח ברמת חובב, ראו באור 18.א.12).

באורים לדוחות הכספיים
באור 32 – פרוטים לדוח רווח והפסד
א. הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
899,069	994,067	932,516
32,200	100,400	2,660
441,925	258,712	167,203
7,839	4,499	33,117
1,381,033	1,357,678	1,135,496
156,414	93,049	141,916
815,950	975,474	1,180,320
-	-	-
972,364	1,068,523	1,322,236
1,755,256	1,778,644	1,308,978
1,847,985	1,598,949	1,563,190
3,603,241	3,377,593	2,872,168
286,450	310,651	209,172
-	-	-
286,450	310,651	209,172
100,359	94,917	129,530
4,848	13,951	12,742
105,207	108,868	142,272
140,155	349,978	462,209
2,117	9,710	2,639
142,272	359,688	464,848
6,490,567	6,583,001	6,146,192
580,900	488,003	540,725
1,426,501	2,434,090	1,655,632
705,446	607,371	167,603

זמנות ומכירת מקרקעין למגורים:

מגורים - בארץ
מגרשים וקרקעות - בארץ
מגורים - בחו"ל
מגרשים וקרקעות - בחו"ל

קבלנות בניה (1):

מגורים - בארץ
לא למגורים - בארץ
לא למגורים - בחו"ל

סלילה ותשתית (1):

בארץ
בחו"ל

ייצור ומכירת חומרי גלם לבניה, סלילה ותשתית:

מוצרים מייצור עצמי
בארץ
בחו"ל

נכסים מניבים:

בארץ
בחו"ל

אחרים (1):

בארץ
בחו"ל

(1) כולל:

הכנסות מביצוע עבודות לממשלת ניגריה

הכנסות מביצוע עבודות למדינת ישראל

הכנסות מביצוע עבודות לחברות קשורות

באור 32 – פרוטים לדוחות רווח והפסד (המשך)

ב. עלות העבודות שבוצעו והמכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
769,331	984,104	1,110,355
840,724	832,172	840,571
202,855	258,200	161,751
2,638,243	2,461,214	1,837,644
300,298	212,959	125,610
18,006	13,642	7,647
619,744	616,362	873,532
210,091	203,884	194,068
5,599,292	5,582,537	5,151,178
794,305	1,116,789	928,713
1,183,255	957,301	1,120,517
3,148,047	2,901,340	2,535,403
264,661	282,391	163,977
50,420	51,495	61,178
158,604	273,221	341,390
5,599,292	5,582,537	5,151,178

הרכב הסעיף:

חומרים
שכר עבודה ונלוות
קרקע וזכויות בקרקע
קבלני משנה ועבודות חוץ
אחזקת ציוד ומכונות
תכנון פיקוח ואגרות
הוצאות אחרות
פחת והפחתות

חלוקה לפי סוגי הכנסות:

יזמות ומכירת מקרקעין למגורים
קבלנות בניה
סלילה ותשתית
יצור ומכירת חומרי גלם לבניה, סלילה ותשתית
נכסים מניבים
אחרים

ג. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,676	6,767	8,619
14,679	8,313	18,208
19,532	17,416	18,830
43,887	32,496	45,657

שכר עבודה ונלוות
פרסום
אחרות (1)

(1) מרבית הסכום בגין קידום מכירות.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
321,435	246,479	231,383
28,230	29,163	27,614
17,440	16,703	18,834
58,004	42,234	50,515
9,457	7,718	4,504
25,817	20,528	21,069
30,461	18,558	26,383
(19,614)	(12,965) (*)	(12,923)
471,230	368,418	367,379

שכר עבודה ונלוות
פחת והפחתות
אחזקת משרד וצרכי משרד
שכר מקצועי
עיבוד נתונים
מכרזים
אחרות
בניכי שירותים מקצועיים והחזר הוצאות מחברות כלולות

(*) סווג מחדש

באור 32 – פרוטים לדוחות רווח והפסד (המשך)

ה. עלויות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
179,644	147,482	177,955
-	-	47,575
66,092	22,099	9,410
60,454	27,306	44,209
47,773	13,354	15,345
353,963	210,241	294,494
(352,159)	(274,452)	(488,113)
(70,869)	(55,250)	(86,356)
(27,534)	(20,418)	(17,955)
(3,101)	(1,100)	(1,376)
(36,419)	(44,094)	(48,014)
(4,368)	(3,979)	-
(18,050)	(6,085)	(9,813)
(12,520)	(12,691)	(11,721)
(525,020)	(418,069)	(663,348)
7,513	10,066	23,953
(517,507)	(408,003)	(639,395)
84,950	66,726	106,572
3,982	3,440	5,376
90,712	77,316	66,007
179,644	147,482	177,955
(14,175)	(11,305)	(31,686)
(130,899)	(102,637)	(185,840)
(207,085)	(160,510)	(270,587)
(352,159)	(274,452)	(488,113)

(1) נזקפו לרווח והפסד

הכנסות ריבית והפרשי הצמדה, על יתרת ההלוואות, הפקדונות והחייבים (2)
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרים מזומנים שהועבר מההון
הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים
רווח בגין גידור תזרים מזומנים כלכלי
אחרות
הכנסות מימון שנקפו לרווח והפסד

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה על יתרת התחייבויות פיננסיות
הנמדדות לפי עלות מופחתת (2)
הפסד נטו משינוי בשערי חליפין
עמלות וערבויות לבנקים
ריבית תחשיבית בגין פנסיה תקציבית
הפסד בגין גידור תזרים מזומנים כלכלי
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרים מזומנים שהועבר מההון
אחרות
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
סך הכל הוצאות מימון
בניכוי עלויות אשראי שהווננו
הוצאות מימון שנקפו לרווח והפסד

(2) פרטים נוספים

הכנסות מהלוואות, פקדונות וחייבים:
מזמיני עבודה וחייבים בגין הסדרי זיכיון
הלוואות שניתנו – לזמן ארוך
הלוואות שניתנו לחברות כלולות

הוצאות מהתחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת:
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים – לזמן קצר
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים – לזמן ארוך
אגרות חוב

באורים לדוחות הכספיים**באור 32 - פרוטים לדוחות רווח והפסד (המשך)****1. הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות****הכנסות תפעוליות אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,524	13,046	10,545
43,909	-	-
109,440	95,245	-
480,371	-	16,195
103,473	19,098	6,462
3,792	-	-
-	-	16,319
11,134	9,044	8,101
1,432	(*)14,600	24,045
816	1,064	3,699
757,891	152,097	85,366

רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
 רווח הון ממימוש השקעה בחברות שאוחדו
 רווח משערוך השקעה בחברות מוחזקות
 רווח ממימוש השקעה בחברות כלולות
 רווח הון נוסף בגין השקעות שמומשו בשנים קודמות
 ביטול הפרשות לירידת ערך נדלן להשקעה
 תקבולים מחברת ביטוח ותקבולים מהסדרי פשרה
 ביטול הפרשות בגין תביעות תלויות, בגין תביעות משפטיות ובגין
 יתרות שמימושן מוטל בספק
 הכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות
 אחרות

(*) סווג מחדש

הוצאות תפעוליות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	2,656	1,159
-	14,800	-
22,560	14,265	18,907
9,345	34,471	41,502
59	314	1,109
3,586	4,258	1,479
35,550	70,764	64,156

הפרשות לירידת ערך נדלן להשקעה
 הפרשה בגין חוזה מכביד
 הפרשות בגין תביעות תלויות, בגין תביעות משפטיות
 ובגין יתרות שמימושן מוטל בספק
 פחת נכסים בלתי מוחשיים
 פיצויי פרישה ופנסיה תקציבית
 אחרות

ירידת ערך רכוש אלקון

ז

מיום הקמתה פעילותה של אלקון (חברה מאוחדת) התמקדה בטיפול בשפכים. בתקופת הדוח נרשמה הפרשה לירידת ערך של הרכוש הקבוע של אלקון בסך של כ-82 מיליון ש"ח. בימים אלו מתגבשת תכנית של כניסה למספר פעילויות בתחום המחזור וזאת לאור תנאי השוק וההרעה המתמשכת בתוצאות פעילותה של אלקון. הנהלת אלקון בוחנת מהלך של שינוי אסטרטגי, אשר עשוי לכלול צמצום פעילות הטיפול בשפכים ובוצות ובמקביל ניצול נכסי ותשתיות אלקון לטובת פיתוח פעילות חדשה בתחום המיחזור (הפעילויות החדשות כאמור מצויות בשלב מקדמי ולכן לא הובאו בחשבון בעבודת הערכת השווי). באשר לבחינה של ירידת ערך של רכוש קבוע ראו ביאור 19 (1) - (2).

באור 33 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

החברה והחברות שבשליטתה פועלות בישראל ומחוץ לישראל בענף הנדל"ן על תחומיו השונים, לרבות קבלנות תשתיות; רכישה, תכנון, השבחה ופיתוח של מקרקעין; מכירת מקרקעין, מבונים ושאינם מבונים; החזקה והשכרה של נכסים מניבים; יצור חומרי גלם לענף הבניה והתשתיות; וכן פעילויות אחרות המשיקות או משלימות לתחומי הפעילות של הקבוצה.

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים שוק כמו סיכונים מטבע, סיכונים ריבית, סיכונים מחירי חומרי גלם וסיכונים מדדים. כמו כן לחברה סיכונים אשראי לקוחות בישראל ובחו"ל וסיכונים נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות ואגרות חוב שקליות ארוכות טווח ברובן צמודות למדד המחירים לצרכן, הלוואות לזמן ארוך במטבע חוץ וכן בהלוואות לזמן קצר. הכנסות החברה בחלקן צמודות למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבניה וחלקן במטבע חוץ - בעיקר ניירה-ניגריה, באירו ובדולרים של ארה"ב. עודפי מזומנים מושקעים לתקופות קצרות, בעיקר בפקדונות שקליים ובפקדונות במטבע חוץ.

האחראי לניהול הסיכונים בחברה הינו עמית בירמן, משנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי המוגדר כנושא משרה בכירה בתאגיד.

(1) תיאור הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה וחברות שבשליטתה:

א. סיכונים אשראי

חובות של לקוחות בישראל ומחוץ לישראל, בעיקר של מזמיני עבודות קבלניות, רוכשי דירות וקרקעות ודיירים בשכר דירה. פקדונות החברה מופקדים בתאגידים בנקאיים בישראל ומחוץ לישראל המדורגים בדירוג גבוה. חובות רוכשי דירות וקרקעות הכלולים בדוח על המצב הכספי מובטחים על ידי הדירות והקרקעות עצמן, הנמסרות לידי הרוכשים עם השלמת מלוא התשלום בגין. חייבים בגין ביצוע עבודות מוצגים בדוח על המצב הכספי בניכוי יתרה להפסדי אשראי חוזיים. החברות הקבלניות בארץ מקבלות את רוב הכנסותיהן מחברות ציבוריות ו/או מגופים ממשלתיים אשר מטבע הדברים מאופיינים בהיותם בעלי איתנות פיננסית גבוהה. החברות הקבלניות בחו"ל פועלות (בעיקר במדינות שונות באפריקה ובאמריקה הלטינית) באופן שבחלק מהמקרים מתקבלות מקדמות ממזמיני עבודה לפני ביצוע העבודה. החברה פועלת באופן שוטף על מנת להבטיח את הכנסותיה בין היתר על ידי דרישת בטחונות מתאימים, בחלק מהפרוייקטים, להבטחת התשלומים העתידיים. באשר לחובות ממשלת ניגריה ראו באור 7.

ב. סיכונים נזילות

על רקע מצב הכלכלה העולמית נכרת הקפדה מצד הגופים המממנים בכל הנוגע לדרישות להעמדת האשראי הניתן לענף הבניה והנדל"ן, הקבוצה צורכת אשראי בהיקף ניכר במוסדות הבנקאיים בישראל. המוסדות הבנקאיים בישראל במגמה מתמשכת לצמצום חשיפות אשראי בכלל ובסקטור הנדל"ן בפרט. להקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי עלולה להיות השפעה על העלויות והתנאים בלקיחת הלוואות, על יכולת החברה למחזר הלוואות קיימות, על גיוס הלוואות חדשות ועל יכולת הקבוצה למחזר אשראי.

ג. סיכונים ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו מבנקים ואחרים, בריבית משתנה. מנגד הפקידה החברה כספים בפקדונות לזמן קצר וכמו כן העמידה החברה הלוואות בריבית משתנה. בנוסף, נטלו חברות מאוחדות בחו"ל אשראים בריבית משתנה אשר מיועדים למימון רכישות של נדל"ן להשקעה במדינות אלו. אשראי זה חשוף לתנודות בשיעור הריבית.

עלייה בשיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס החברה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעון אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיותה ובתזרים המזומנים שלה.

כמו כן, בחלק מן הפרוייקטים מסוג PPP ופרוייקטים לזמן ארוך במגזר האנרגיה, קיימת חשיפה מסוימת לשינויי ריבית בד"כ עד למועד הסגירה הפיננסית.

הקבוצה פועלת לצמצום החשיפה על ידי כניסה למכשירים בריבית קבועה ושימוש בעסקאות החלפת ריבית (IRS) כגידור השינויים בתזרימי מזומנים המיוחסים לתנודות בשערי הריבית של הלוואות בריבית משתנה.

(1) תיאור הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה וחברות שבשליטתה: (המשך)

ד. סיכונים מטבע

סיכון מטבע נובע מביצוע עסקאות מסחריות עתידיות נקובות במטבע חוץ או צמודות אליו וכן מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ (בעיקר דולר ארה"ב, אירו וניירה ניגרית) שאינו מטבע הפעילות והדיווח של החברה. עליה בשער החליפין של מטבעות ביחס למטבע הפעילות בהם לחברה התחייבויות בהיקף גבוה ביחס להיקף הנכסים או ירידה בשער החליפין של מטבעות ביחס למטבע הפעילות בהם לחברה נכסים בהיקף גבוה מהתחייבויות צפויה לגרום לירידה בשווי הנכסים או לעליה בהתחייבויות, ובהתאם לפגוע ברווחיות ובתזרים המזומנים של הקבוצה. הקבוצה פועלת לצמצום החשיפה לתנודות שער חליפין הן באמצעים עסקיים, כגון מנגנוני התאמה בחוץ התקשרות, התאמת המימון למטבעות התקבולים והתאמת מטבעות ההתקשרות עם הלקוחות, הספקים, וכן באמצעות נגזרים פיננסיים להגנה על שער חליפין, כגון עסקאות אקדמה (חוזי Forward).

ה. סיכונים הצמדה

שינויים במדד המחירים לצרכן:

לקבוצה חשיפה הנובעת מהצמדת חלק מהתחייבויותיה הפיננסיות למדד המחירים לצרכן. החברה מגנה באופן חלקי על חשיפה זאת על ידי הצמדת חוזי המכירה של דירות וחוזים עם לקוחות למדד המחירים לצרכן. לחברה התחייבויות צמודות מדד בהיקף גבוה. עלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור גבוה צפויה לפיכך לגרום לעלויות מימון גבוהות ולפגוע ברווחיות ובתזרים המזומנים של הקבוצה. מצד שני, לחברה ובעיקר לחברות מוחזקות שלה קיימים נכסים צמודי מדד המחירים לצרכן בהיקפים משמעותיים כאשר בחלק מן המקרים החשיפה של המדד אינה משתקפת בדוחות הכספיים בשל כללי החשבונאות. כחלק מניהול סיכון החשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן מבצעת החברה מעת לעת עסקאות אקדמה.

שינויים במדד תשומות הבניה:

לחברה מאוחדת חשיפה הנובעת מהפער בין הצמדת תשומות החברה למדד תשומות הבניה ומנגד הצמדת חלק מחוזי רוכשי הדירות למדד המחירים לצרכן.

ו. סיכונים עסקיים

לקוחות של חברה מאוחדת בחו"ל אינם מרוכזים באזור גיאוגרפי אחד. פעילותה מתמקדת בעבודות קבלניות ללקוחות שונים, ובתחומי בניית כבישים, עבודות ציבוריות ועבודות מים. למעט מספר קטן של מזמיני עבודות שהינם ממשלות, טרם מתן אשראי ללקוחותיה נערכת בדיקת אשראי לאותם לקוחות. הקבוצה רושמת הפרשה להפסדי אשראי צפויים המבוססת על מרכיבים שונים הקשורים בסיכונים גביה ספציפיים ללקוחותיה. על מנת להפחית את הסיכון שבגבייה בחלק מן הפרוייקטים מתקבלות מקדמות מלקוחות. למידע בדבר לקוחות עיקריים, ראו באור 1.35.

באורים לדוחות הכספיים

באור 33 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

(2)

מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

(1)

חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים ונכסי חוזה מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
2,355,635	2,310,612	מזומנים ושווי מזומנים
598,902	827,884	פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר
6,225	26,721	הלוואות והשקעות לזמן קצר
59,934	43,394	הלוואות והשקעות לזמן קצר – נכס חוזה
20,090	17,205	הלוואות לחברות כלולות לזמן קצר
1,298,996	1,253,909	לקוחות
1,107,747	1,198,643	הכנסות לקבל
5,447,529	5,678,368	
405,271	551,530	חייבים ואחרים
(275,536)	(358,812)	ניטרול נכסים שאינם פיננסיים בחייבים ואחרים
129,735	192,718	חייבים ואחרים לאחר נטרול
18,746	42,940	השקעות אחרות, לרבות נגזרים
590,409	604,858	חייבים בגין הסדרי זכיון
935,294	1,065,099	חייבים בגין נכס חוזה
156,712	166,016	חייבים, הלוואות ופקדונות (בנטרול נכסים שאינם פיננסיים)
1,200,682	1,167,403	הלוואות לחברות מוחזקות
2,901,843	3,046,316	
8,479,107	8,917,402	סך הכל

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות לרבות נגזרים למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
4,032,681	4,456,717	מקומיים (ישראל)
1,422,133	1,390,004	ארצות גוש האירו
399,394	397,098	בריטניה
839,190	852,422	מרכז ודרום אמריקה
225,157	341,525	ארצות הברית
1,560,552	1,479,636	אפריקה
8,479,107	8,917,402	
2,355,635	2,310,612	מזומנים
705,611	697,846	לקוחות פרטיים
1,687,541	1,752,581	לקוחות ממשלתיים
38,238	38,657	רשויות מקומיות
3,692,082	4,117,706	הלוואות והשקעות אחרות (ללא מזומן)
6,123,472	6,606,790	
8,479,107	8,917,402	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות לרבות נגזרים למועד הדיווח לפי הצד שכנגד היתה כדלקמן:

באורים לדוחות הכספיים

באור 33 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

(2) מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי (המשך)

(2) גיל חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיל חובות של לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות (לרבות נכסי חוזה):

ליום 31 בדצמבר	
2021	2021
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
5,424,943	5,989,748
35,452	82,803
266,203	174,167
157,824	230,647
351,028	274,577
6,235,450	6,751,942
(111,978)	(145,152)
6,123,472	6,606,790

אינם בפיגור
פיגור של 0-30 יום
פיגור של 31-120 יום
פיגור של 121 יום עד שנה
פיגור של מעל שנה

ירידת ערך

(3) התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות, חייבים והלוואות (לרבות נכסי חוזה) שניתנו במשך השנה היתה כדלקמן:

2020	2021
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
148,333	111,978
(36,355)	(24,037)
111,978	87,941

יתרה ליום 1 בינואר
התנועה בירידת ערך
יתרה ליום 31 בדצמבר

באורים לדוחות הכספיים
באור 33 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)
(2) מכשירים פיננסיים (המשך)
ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2021						
הערך בספרים	תורים מוזמנים חוזי	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
באלפי ש"ח						
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
משיכות יתר מבנקים	358	358	-	-	-	-
הלוואות לזמן קצר מבנקים ומאחרים	1,593,947	1,638,439	944,660	511,984	181,795	-
ספקים	1,435,511	1,435,511	1,394,558	40,953	-	-
זכאים אחרים	311,644	311,644	311,644	-	-	-
הלוואות מבנקים	1,551,702	1,659,589	102,217	122,398	1,133,367	233,117
הלוואות לזמן ארוך מאחרים	3,948,852	4,676,368	207,749	358,013	886,903	2,129,259
אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות	4,263,428	4,994,775	410,280	82,280	778,167	1,733,886
התחייבויות פיננסיות מכשירים נגזרים						
חוזי אקדמה על המדד שאינם משמשים לגידור						
תקבולים, נטו	(11,031)	(11,091)	-	-	(11,091)	-
חוזי אקדמה על שער חליפין שאינם משמשים לגידור						
תקבולים, נטו	(14,708)	(14,704)	(14,704)	-	-	-
חוזי אקדמה על שער חליפין המשמשים לגידור						
תשלומים, נטו	1,830	1,830	1,460	287	163	(80)
חוזי החלפת ריבית המשמשים לגידור						
תשלומים, נטו	1,589	1,589	(118)	198	3,308	(1,799)

באורים לדוחות הכספיים
באור 33 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)
(2) מכשירים פיננסיים (המשך)
ב. סיכון מזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2020						
הערך בספרים	תזרים מוזמנים חוזי	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
באלפי ש"ח						
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
משיכות יתר מבנקים	15,754	15,754	-	-	-	-
הלוואות לזמן קצר מבנקים ומאחרים	1,188,769	834,562	352,691	11,860	-	-
ספקים	1,505,396	1,493,701	12,926	-	-	-
זכאים אחרים	221,910	221,910	-	-	-	-
הלוואות מבנקים	1,308,142	1,341,924	242,800	459,825	168,203	210,595
הלוואות לזמן ארוך מאחרים	3,183,828	3,736,123	297,914	641,483	937,955	1,706,086
אגרות חוב שאינן ניתנות להמררה במניות	3,965,484	4,809,554	98,108	453,069	2,144,815	1,684,628
התחייבויות פיננסיות מכשירים נגזרים חוזי אקדמה על המדד שאינם משמשים לגידור						
תשלומים, נטו	36,545	42,618	-	-	34,525	8,093
חוזי אקדמה על שער חליפין שאינם משמשים לגידור						
תקבולים, נטו	(6,693)	(6,634)	270	-	-	-
חוזי אקדמה על שער חליפין המשמשים לגידור						
תשלומים, נטו	13,060	13,198	10,831	1,942	39	-

באורים לדוחות הכספיים

באור 33 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

(2) מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים מדד ומטבע חוץ

(1) חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ בגין מכשירים פיננסיים נגזרים הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021					
שוי הוגן	מועד פקיעה	סכום לשלם	סכום לקבל	מטבע/הצמדה לשלם	מטבע/הצמדה לקבל
באלפי ש"ח					
מכשירים שאינם משמשים לגידור:					
11,031	מ – 09/07/2025 עד 19/02/2026	827,728	838,819	שקל חדש	שקל חדש צמוד
5,012	07/03/2022	38,750	43,758	אירו	שקל
9,696	22/06/2022	289,086	298,782	דולר	אירו
מכשירים שמשמשים לגידור:					
129	מ – 14/01/2022 עד 30/01/2026	74,834	74,963	שקל	דולר
2,237	06/05/2022	38,770	41,007	דולר	אירו
(4,196)	מ – 10/01/2022 עד 31/01/2023	140,343	136,147	שקל	אירו
מכשירים שאינם משמשים לגידור:					
(36,545)	מ – 09/07/2025 עד 19/02/2026	827,728	785,109	שקל חדש	שקל חדש צמוד
(3,918)	04/10/2021	118,480	114,503	אירו	שקל
6,312	מ – 22/02/2021 עד 26/04/2021	203,375	209,687	אירו	דולר
4,299	28/06/2021	344,471	348,770	דולר	אירו
מכשירים שמשמשים לגידור:					
(11,180)	מ – 05/01/2021 עד 09/01/2023	192,113	180,818	שקל	דולר
(1,474)	06/04/2021	43,467	41,993	דולר	אירו
(406)	מ – 05/01/2021 עד 31/03/2022	168,437	168,008	שקל	אירו

באורים לדוחות הכספיים

באור 33 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

(2) מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(2) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021 מטבע חוץ						שקל חדש			נכסים שוטפים:
סך הכל	לא פיננסי	מטח אחרים				צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
			ניירה	אירו	דולר				
2,310,612	3,096	206,750	24,115	87,409	555,623	-	-	1,433,619	מזומנים ושווי מזומנים
827,884	-	80,440	-	24,231	277,963	-	5,018	440,232	פקדונות בתאגידים בנקאיים
70,115	-	-	-	30	-	-	43,279	26,806	הלוואות והשקעות לזמן קצר
17,205	-	-	-	-	-	-	17,205	-	הלוואות לחברות מוחזקות לזמן קצר
2,370,996	(2,279)	384,802	800,485	5,497	260,709	78,568	4,144	839,070	לקוחות-הכנסות לקבל
551,530	341,408	2,017	1,390	928	10,059	-	-	195,728	חייבים ואחרים
42,940	-	9,697	-	118	2,236	-	-	30,889	השקעות אחרות לרבות נגזרים
1,669,957	-	-	-	-	-	-	608,968	1,060,989	נכסים שאינם שוטפים:
210,244	9,745	2,822	-	-	55,355	-	43,749	98,573	חייבים בגין הסדרי זכיון
1,181,619	1,181,619	-	-	-	-	-	-	-	חייבים, הלוואות ופקדונות
1,177,148	66,212	174,719	-	66,046	84,464	-	158,158	627,549	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות
(2,583,679)	(1,517)	(92,291)	-	(112,904)	(217,458)	-	(623,198)	(1,536,311)	לפי שיטת השווי המאזני
(1,435,420)	-	(88,331)	(7,797)	(7,333)	(84,405)	-	-	(1,247,564)	הלוואות לחברות מוחזקות
(620,042)	(229,115)	(35,655)	(5,091)	(110,203)	(63,678)	(10,273)	(53,583)	(112,444)	התחייבויות שוטפות:
(1,053,096)	(497,778)	(106,710)	(387,199)	(20,700)	(40,709)	-	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(75)	-	-	(75)	-	-	-	-	-	ואחרים
(4,863,759)	(467)	(24,521)	-	(13,579)	(95,816)	-	(2,602,820)	(2,126,556)	קבלני משנה, ספקים ונותני שרות
(3,917,777)	-	-	-	-	-	-	(2,910,446)	(1,007,331)	זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים
(4,043,598)	870,924	513,739	425,828	(80,460)	744,343	68,295	(5,309,526)	(1,276,741)	זכאים – מזמיני עבודה
									דיבידנד לשלם
									התחייבויות שאינן שוטפות:
									התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
									אגרות חוב

באורים לדוחות הכספיים

באור 33 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

(2) מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(2) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020

תוצאות פעילות								
שקל חדש			מטבע חוץ			מטח אחרים		
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות הבניה	דולר	אירו	ניירה	לא פיננסי	סך הכל	
1,549,623	-	-	519,451	29,645	69,357	187,559	-	2,355,635
236,198	-	-	280,987	26,595	-	55,122	-	598,902
4,149	58,761	-	-	-	-	3,249	-	66,159
-	20,090	-	-	-	-	-	-	20,090
753,013	15,595	241,997	320,356	78,903	698,343	298,536	-	2,406,743
122,488	-	-	5,265	1,288	-	694	275,536	405,271
14,374	-	-	-	74	-	4,298	-	18,746
737,573	788,130	-	-	-	-	-	-	1,525,703
109,400	40,214	-	3,035	587	-	3,476	30,575	187,287
-	-	-	-	-	-	-	679,022	679,022
253,474	518,829	-	100,797	111,003	-	216,579	-	1,200,682
(1,537,171)	(585,981)	-	(10,624)	(103,646)	-	(112,253)	-	(2,349,675)
(1,294,223)	(1,633)	-	(81,966)	(8,485)	(9,308)	(109,781)	-	(1,505,396)
(237,147)	-	(29,519)	(7,910)	(8,911)	(415)	(30,011)	(142,669)	(456,582)
-	-	-	(110,499)	(39,075)	(377,213)	(187,003)	(260,337)	(974,127)
(1,133,989)	(2,434,224)	-	(28,576)	(31,975)	-	(41,723)	-	(3,670,487)
(576,061)	(3,065,754)	-	-	-	-	-	-	(3,641,815)
(998,299)	(4,645,973)	212,478	990,316	56,003	380,764	288,742	582,127	(3,133,842)

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים
הלוואות והשקעות לזמן קצר
הלוואות לחברות מוחזקות לזמן קצר
לקוחות-הכנסות לקבל
חייבים ואחרים
השקעות אחרות לרבות נגזרים

נכסים שאינם שוטפים:

חייבים בגין הסדרי זכיון
חייבים, הלוואות ופקדונות
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני
הלוואות לחברות מוחזקות

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ואחרים
קבלי משנה, ספקים ונותני שרות
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים
זכאים – מזמיני עבודה

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב

באור 33 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

(2) מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכונים מדד ומטבע חוץ (המשך)

(2) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין המשמעותיים:

ליום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	2019	2020	2021	
שקל חדש / נקודות			% השינוי			
3.456	3.215	3.110	(7.8)	(7.0)	(3.3)	1 דולר ארה"ב
3.8782	3.9441	3.5199	(9.6)	1.7	(10.8)	1 אירו
120.48	119.64	123.00	0.6	(0.7)	2.8	מדד המחירים לצרכן (מדד בגין)
120.48	119.76	122.64	0.3	(0.6)	2.4	מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע)

(3) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר 2021 ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד לפני השפעות מס בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שערי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח ליום 31 בדצמבר 2020 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021		
רווח (הפסד)	הון	רווח (הפסד)	הון	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
(166,278)	(166,278)	(168,901)	(168,901)	עליה במדד המחירים לצרכן ב- 3%
74,887	74,887	155,776	155,776	ירידה במדד המחירים לצרכן ב- 3%
6,307	6,307	16,177	16,177	עליה בשער החליפין של:
(2,225)	(2,225)	(332)	(332)	דולר ארה"ב ב- 10% כנגד השקל
				אירו ב- 10% כנגד השקל

בארץ

עליה במדד המחירים לצרכן ב- 3%
ירידה במדד המחירים לצרכן ב- 3%
עליה בשער החליפין של:
דולר ארה"ב ב- 10% כנגד השקל
אירו ב- 10% כנגד השקל

להחלשות הש"ח בשיעורים דומים כנגד המטבעות האמורים בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר היתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021		
הון	רווח (הפסד)	הון	רווח (הפסד)	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
(3,048)	(3,048)	(878)	(878)	השפעה של פיחות המטבע המקומי כנגד הדולר בשיעור של 10%
(38,047)	(38,047)	(42,583)	(42,583)	אירו
(25,408)	(25,408)	(45,677)	(45,677)	ניירה
(66,503)	(66,503)	(89,138)	(89,138)	אחרים
				סך הכל
632	632	-	-	השפעה של פיחות המטבע המקומי כנגד האירו בשיעור של 10%
(3,448)	(3,448)	(8,694)	(8,694)	דולר
(2,816)	(2,816)	(8,694)	(8,694)	אחרים
				סך הכל

בחו"ל

השפעה של פיחות המטבע המקומי כנגד הדולר בשיעור של 10%
אירו
ניירה
אחרים
סך הכל

השפעה של פיחות המטבע המקומי כנגד האירו בשיעור של 10%
דולר
אחרים
סך הכל

לייסוף המטבע המקומי כנגד המטבעות האמורים בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר היתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

באורים לדוחות הכספיים
באור 33 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

(2) **מכשירים פיננסיים (המשך)**
ד. סיכון שיעורי ריבית

(1) **סוג ריבית**

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
הערך בספרים	הערך בספרים
אלפי ש"ח	

מכשירים בריבית קבועה

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

2,713,958	2,932,427
7,688,914	6,626,924

מכשירים בריבית משתנה

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

1,117,748	813,021
3,429,034	3,035,053

(2) **להלן פירוט בדבר חשיפת הקבוצה לסיכון ריבית בגין מכשירים פיננסיים נגזרים:**

ליום 31 בדצמבר 2021				
שיעור ריבית לקבל	שיעור ריבית לשלם (באחוזים)	מועד פקיעה	סכום הקרן	מועד פקיעה
באלפי ש"ח				
יוריבור	0.49	24/05/2050	263,993	6,624
ליבור	0.425-2.059	מ- 31/08/2022 עד 28/09/2040	882,201	(8,331)

חוזי החלפת ריבית
המשמשים לגידור
חוזי החלפת ריבית
המשמשים לגידור

(3) **ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה**

לגבי נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, לשינוי בשעורי הריבית למועד הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים וההתחייבויות בריבית קבועה.

(4) **ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים**

שינוי של 0.5% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ, נשארו קבועים. הניתוח ליום 31 בדצמבר 2020 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2021			
רווח או הפסד		הון	
גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית
באלפי ש"ח			
(11,556)	11,556	(11,556)	11,556
ליום 31 בדצמבר 2020			
רווח או הפסד		הון	
גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית
באלפי ש"ח			
(11,110)	11,110	(11,110)	11,110

מכשירים בריבית משתנה

מכשירים בריבית משתנה

באור 33 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)
(2) מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

1. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, נגזרים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021		ערך בספרים רמה	
שווי הוגן אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שווי הוגן אלפי ש"ח	ערך בספרים אלפי ש"ח		
התחייבויות פיננסיות הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך					
2,809,771	2,738,238	3,354,799	3,143,060	2	(1)
אגרות חוב סחירות					
4,515,593	3,965,483	4,945,215	4,263,427	1	(2)

(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.

(2) השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות בבורסה נקבע לפי שער אגרת החוב בבורסה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2020, בהתאמה.

באור 33 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)(2) **מכשירים פיננסיים** (המשך)ה. **שווי הוגן** (המשך)1. **מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד** (המשך)**שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן**

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, היכן שמתייחס, מבוססים על עקומת התשואה הממשלתית למועד הדיווח, בתוספת מרווח אשראי מתאים, והיו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
באחוזים	
שווי שוק בבורסה 3.25%-0.88%	שווי שוק בבורסה 2.01%-(1.09%)

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות
הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך

2. **היררכיית שווי ההוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן**

חברות הקבוצה מסווגות את מדידת מכשיריהן הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:

1. רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויותיהם.
2. רמה 2 - נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפי, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
3. רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2021			
אלפי ש"ח			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
(3,538)	-	(3,538)	-
618,865	618,865	-	-
955,291	955,291	-	-
74,517	74,517	-	-
(21,126)	(21,126)	-	-
(20,593)	-	(20,593)	-
7,039	-	-	7,039
1,610,455	1,627,547	(24,131)	7,039

נגזרים המשמשים לגידור
חייבים בגין הסדרי זיכיון
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בגין תמורות מותנות
נגזרים אחרים
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

31 בדצמבר 2020			
אלפי ש"ח			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
3,135	-	3,135	-
603,442	603,442	-	-
980,169	980,169	-	-
69,550	69,550	-	-
(1,517)	(1,517)	-	-
(86,974)	-	(86,974)	-
10,297	-	-	10,297
1,578,102	1,651,644	(83,839)	10,297

נגזרים המשמשים לגידור
חייבים בגין הסדרי זיכיון
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בגין תמורות מותנות
נגזרים אחרים
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

באור 33 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

(2) מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן (המשך)

3. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן ברמה 2

נגזרים שאינם משמשים לגידור, נטו

חוזת אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים

השווי ההוגן של חוזת אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים נאמדים על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה-Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית הרלוונטיים בשוק.

עסקאות מדד

השווי ההוגן של עסקאות מדד נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה-Forward הנוכחי, בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית מתאימים המשמשים לתמחור נגזרים והמתבססים על תשואות נומינליות וריאליות של אגרות חוב ממשלתיות.

נגזרים המשמשים לגידור, נטו

חוזת אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים

השווי ההוגן של חוזת אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים נאמדים על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה-Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית הרלוונטיים בשוק.

אופציות רכש על מטח

שווי הוגן של אופציות מט"ח מחושב על פי מודל בלק אנד שולס לחישוב שווי של אופציות בהינתן מחיר עתידי של נכס הבסיס, מחיר המימוש של האופציה, הזמן עד פקיעת האופציה וסטיית התקן הגלומה.

חוזת החלפת ריבית (IRS)

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים, לאורך תקופת החוזה ותוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים.

4. נתונים בדבר מדידות בשווי הוגן ברמה 3

הלוואות לזמן ארוך

השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון תזרימי המזומנים של הנכס הפיננסי, המבוססת על הערכת יכולתו של הנכס להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי הנכס באמצעות היוון תזרימי המזומנים, אשר צפוי כי יפיק בעתיד. תזרימי המזומנים העתידיים מהוונים במחיר הון המשקף את הסיכון הגלום בפריקט, ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מהנכס בעל סיכון דומה.

הלוואות לכלולות

הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה לצורך קביעת השווי ההוגן של הלוואות לכלולות הינם, בין השאר, לוחות הסילוקין אשר נגזרו מהמודל הפיננסי המעודכן, הנחות לגבי תרחישים של אירועי אשראי חזויים וההסתברות להתרחשותם.

התחייבויות בגין תמורות מותנות

הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה לצורך קביעת השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות הינם, בין השאר, התוחלות להתקיימות אבני דרך ותנאים מסויימים לתשלוםם.

חייבים בגין הסדרי זיכיון

השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון תזרימי המזומנים של הנכס הפיננסי, תוך שימוש בעקומי ריבית אשר מחושבים בהתאם לשיעור חוב אינדיקטיבי בתור בסיס לגזירת טווח דירוג אשראי.

באור 33 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

(2) **מכשירים פיננסיים** (המשך)

ה. **שווי הוגן** (המשך)

5. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

באלפי ש"ח				
סך הכל	התחייבויות פיננסיות		נכסים פיננסיים	
	התחייבויות בגין תמורות מותנות	חייבים בגין הסדרי זכיון	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך
1,651,644	(1,517)	603,442	980,169	69,550
(18,715)	(19,609)	-	155	739
54,072	-	38,887	12,065	3,120
7,377	-	13,957	(7,688)	1,108
(66,831)	-	(37,421)	(29,410)	-
<u>1,627,547</u>	<u>(21,126)</u>	<u>618,865</u>	<u>955,291</u>	<u>74,517</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021

תוספות

סך הרווחים שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון

סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר

סילוקים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

באלפי ש"ח				
סך הכל	התחייבויות פיננסיות		נכסים פיננסיים	
	התחייבויות בגין תמורות מותנות	חייבים בגין הסדרי זכיון	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך
1,461,334	(4,714)	432,623	967,433	65,992
181,341	-	173,742	6,587	1,012
87,102	-	28,964	55,592	2,546
(9,567)	-	9,529	(19,096)	-
(68,566)	3,197	(41,416)	(30,347)	-
<u>1,651,644</u>	<u>(1,517)</u>	<u>603,442</u>	<u>980,169</u>	<u>69,550</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

תוספות

סך הרווחים שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון

סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר

סילוקים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

באור 34 – יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. לפרטים בדבר החזקותיו של מר נתנאל ח. סיידוף בחברה וכן לפרטים בדבר התקשרות בהסכם בעלי מניות בין קבוצת סיידוף לנאמנות כהן, ראו ביאור א1.

ב. משקיעים מוסדיים שונים רוכשים מעת לעת במהלך העסקים שלהם את מניות החברה, באופן שבנקודות זמן מסוימות הם הופכים להיות בעלי עניין בחברה והם מחזיקים לעיתים גם באגרות חוב של הקבוצה.

(1) ביום 21 לפברואר 2019 הפכה הראל השקעות בביטוח ופיננסים בע"מ (להלן: "הראל") לבעלת עניין בחברה (הראל חדלה להיות בעלת עניין בחברה בתאריך 23 למאי 2019, וחזרה להיות שוב בעלת עניין בחברה מתאריך 19 לדצמבר 2019). ביום 4 בפברואר 2020, חדלה הראל להיות בעלת עניין בחברה, וחזרה להיות שוב בעלת עניין בחברה מתאריך 15 לדצמבר 2021.

במהלך שנת 2013 התקשרה חברה מאוחדת עם הראל לצורך ניהול תיק ניירות ערך שלה. התשלומים בגין ניהול תיק ניירות הערך האמור הינם זניחים. סך ההלוואות מהראל נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם לסך של כ- 724,736 אלפי ש"ח. סך הוצאות המימון בגין הלוואות שהתקבלו מהראל לשנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 30,362 אלפי ש"ח. סך הערבויות שהועמדו על ידי הראל לחברות הקבוצה מסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 לכ- 29 מליון ש"ח.

(2) ביום 24 באפריל 2019 הפכה מנורה מבטחים בע"מ (להלן: "מנורה") לבעלת עניין בחברה (מנורה חדלה להיות בעלת עניין בחברה בתאריך 01 לאוגוסט 2019, וחזרה להיות שוב בעלת עניין בחברה מתאריך 30 לאוקטובר 2019). סך ההלוואות ממנורה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם לסך של כ- 556,100 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ- 368,183 אלפי ש"ח). סך הוצאות המימון שנצברו בגין ההלוואות שהתקבלו ממנורה לשנת 2021 מסתכם לסך של כ- 6,888 אלפי ש"ח (לשנת 2020 סך של כ- 3,016 אלפי ש"ח). סך הערבויות שהועמדו על ידי מנורה לחברות הקבוצה מסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 לכ- 226 מליון ש"ח.

(3) ביום 20 בפברואר 2019 הפכה הפניקס אחזקות בע"מ (להלן: "הפניקס") לבעלת עניין בחברה. סך ההלוואות מהפניקס נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם לסך של כ- 319,537 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ- 324,397 אלפי ש"ח). סך הוצאות המימון שנצברו בגין ההלוואות שהתקבלו מהפניקס לשנת 2021 מסתכם לסך של כ- 16,282 אלפי ש"ח (לשנת 2020 מסתכם לסך של כ- 6,767 אלפי ש"ח).

סך הערבויות שהועמדו על ידי הפניקס לחברות הקבוצה מסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 לכ- 185 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 לכ- 72 מליון ש"ח).

(4) ביום 19 באוגוסט 2019 הפכה כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (להלן: "כלל") לבעלת עניין בחברה. ביום 24 בפברואר 2022 חדלה כלל להיות בעלת עניין בחברה. סך הערבויות שהועמדו על ידי כלל לחברות הקבוצה מסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 לכ- 255 מליון ש"ח.

(5) ביום 14 בדצמבר 2021 הפכה מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ (להלן: "מגדל") לבעלת עניין בחברה. סך ההלוואות ממגדל נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכם לסך של כ- 861,682 אלפי ש"ח. סך הוצאות המימון שנצברו בגין ההלוואות שהתקבלו ממגדל לשנת 2021 מסתכם לסך של כ- 42,879 אלפי ש"ח.

באור 34 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) ויתרות עמם
 לעניין תגמול מבוסס מניות למנהלים בכירים ראו באור ג.28.
 הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2020		2019	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום
1	4,683 (1)	2	8,663 (2)	3	12,959 (3)
1	482	2	8,106	3	2,833
1	3,007	2	16,252	3	35,666
	8,172		33,021		51,458

הטבות לעובדים
 הטבות לאחר סיום העסקה
 תשלומים מבוססי מניות

- (1) יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה כולל תגמול המחושב בהתאם ליעדי ביצוע שנקבעו בתוכנית המענקים.
 (2) יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ומנכ"ל החברה היוצא, כולל תגמול המחושב בהתאם ליעדי ביצוע שנקבעו בתוכנית המענקים.
 (3) יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מנכ"ל החברה היוצא ומנכ"ל החברה לשעבר, כולל תגמול המחושב בהתאם ליעדי ביצוע שנקבעו בתוכנית המענקים.

הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) שאינם מועסקים בחברה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2020		2019	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום
7	1,748	6	1,705	5	1,919

סך הטבות בגין דירקטורים שאינם מועסקים

ד. פטור, שיפוי וביטוח

(1) החברה אישרה, בין היתר, לנושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שכיהנו בחברה וכן לנושאי משרה שכיהנו בה מעת לעת, כתבי פטור מאחריות להפרת חובת זהירות וכתבי התחייבות לשיפוי מראש ("כתבי השיפוי"), וביניהם גם לנושאי משרה שבעלת השליטה עשויה להיחשב כמי שיש לה עניין אישי בהענקתם.
 בהתאם להחלטת החברה, סכום השיפוי שישולם על ידה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברות ביטוח, ככל שיתקבלו) לכל נושאי המשרה, במצטבר, למסכת אירועים אחת מתוך האירועים שפורטו בכתב השיפוי או לכלל האירועים כאמור לא יעלה על סך של 25% מהונה של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או סקורים, של החברה שפורסמו לפני מתן השיפוי בפועל (צמוד למדד באופן שנקבע בכתבי השיפוי).

(2) בכלל זה, ביום 29 בדצמבר 2011, אישרה החברה הענקת כתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה (לרבות, נושאי משרה שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהענקת כתבי השיפוי להם), שכיהנו בחברה באותה העת וכפי שיהיו בה מעת לעת, ואשר יחול, בכפוף לכל דין, גם ביחס לפעולות שבוצעו לפני מועד הענקתם (וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מתוקף כתבי השיפוי שהיו קיימים ומהתחייבויות לפיהם, ובלבד שהחברה לא תחויב לשפות את נושאי המשרה פעמיים בגין אותו אירוע ושסכום השיפוי המרבי לא יעלה על סכום השיפוי המרבי שנקבע בכתב השיפוי).
 ביום 21 בנובמבר 2011, החליטה ועדת הביקורת של החברה לקצוב את המשך תוקפן של ההחלטות שאישרו מתן כתבי פטור והתחייבות לשיפוי וכן את המשך תוקפם של כתבי הפטור והתחייבות לשיפוי הקיימים שהוענקו לנושאי משרה בחברה אשר בעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כמי שיש לה עניין אישי בהענקתם, לתקופה של 9 שנים ממועד החלטת ועדת הביקורת. בנוסף, הוחלט לקצוב גם את תוקפם של כתבי הפטור והתחייבות לשיפוי שהוענקו החל ממועד החלטת ועדת הביקורת לנושאי משרה בחברה אשר בעלת השליטה בחברה תהיה עשויה להיחשב כמי שיש לה עניין אישי בהענקתם, כאמור לעיל, וזאת לתקופה של 9 שנים ממועד הענקתם.
 ביום 28 בינואר 2019, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, אישר דירקטוריון החברה הענקת כתב התחייבות לשיפוי מעודכן לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, לרבות ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל שכיהנו באותה תקופה, ולרבות לכאלו שלבעל שליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב שיפוי מעודכן להם, אשר מכהנים בחברה כיום ו/או שכיהנו ו/או כפי שיהיו בה מעת לעת, וזאת גם ביחס לפעולות ו/או לאירועים שאירעו לפני מועד הענקת כתב השיפוי המעודכן או לאחריו ומבלי לגרוע מתוקפן של החלטות שהתקבלו בעבר בדבר התחייבות לשיפוי או בדבר הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה, ככל שהללו בתוקף על פי דין. ביום 16 באפריל 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, הענקת של כתב השיפוי גם ביחס למי שמונה למנכ"ל באותה תקופה. ביחס לדירקטורים, לרבות ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל שסיים ולמנכ"ל שנכנס באותה תקופה ולנושאי משרה שבעלת השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב שיפוי מעודכן להם – ההחלטה אושרה גם על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 26 במאי 2019 וביום 16 ביוני 2019.

בהתאם להחלטת ועדת הביקורת מיום 24 בינואר 2019, ביחס לכתבי השיפוי המעודכנים שהוענקו ו/או יוענקו לנושאי המשרה שלבעל שליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב שיפוי מעודכן להם, לרבות ליו"ר הדירקטוריון, כפי שהיו מעת לעת, התקופה שעל האירועים במהלכה יחולו כתבי השיפוי כאמור נקצבה ל-9 שנים, מבלי לגרוע מהמשך תוקפם של כתבי השיפוי גם לאחר מכן. יובהר, כי ההתחייבות לשיפוי שניתנה לדירקטורים ולנושאי משרה שלבעל שליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם, הינם באותם התנאים, כפי שאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ליתר נושאי המשרה בחברה. תוקף כתב השיפוי שהוענק כאמור לנושאי משרה אשר אינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי שלבעל שליטה עניין אישי בהענקת פטור להם, איננו מוגבל בזמן.

באור 34 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, שיפוי וביטוח (המשך)

(3)

ביום 19 באוגוסט 2007, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת כתבי פטור לכל הדירקטורים בחברה, כפי שכינהו בחברה באותה העת ו/או שיהיו בה מעת לעת, לרבות אלו אשר לבעלת השליטה יש בהם עניין אישי, עד לקבלת החלטה אחרת בעניין, בהתאם להוראות חוק החברות.

כאמור בסעיף 2 לעיל, ביום 21 בנובמבר 2011, החליטה ועדת הביקורת של החברה לקצוב את המשך תוקפן של ההחלטות שאישר מתן פטור ושל כתבי הפטור שהוענקו ושיוענקו לנושאי משרה, שבעלת השליטה עשויה להיחשב כמי שיש לה עניין אישי בהענקתם, לתקופה של 9 שנים ממועד ההחלטה.

ביום 16 במאי 2016 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה לאשר הענקת פטור לדירקטורים וליתר נושאי משרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה ו/או נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או שלבעלי השליטה עניין אישי בהענקת פטור להם, המכהנים או כפי שיהיו מעת לעת, מאחריות בשל כל נזק שייגרם לחברה ו/או לחברות מוחזקות על ידה, עקב הפרת חובת הזהירות על ידי נושא המשרה כאמור בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה, בכפוף להוראות הדין ותקנון החברה.

בהתאם להחלטת האסיפה פטור שיוענק כאמור לא יחול בקשר עם החלטה שקיבל נושא המשרה או עם עסקה שאושרה על ידו, בתוקף תפקידו כנושא משרה, ושלבעל שליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה עניין אישי באישורה. הפטור שיוענק כאמור ביחס לנושאי משרה שלבעל שליטה עניין אישי בהענקת פטור להם, המכהנים או כפי שיהיו מעת לעת, יתייחס לאירועים שיארעו בתקופה שעד לתום תשע שנים ממועד אישור הפטור כאמור על ידי האסיפה הכללית. תוקף כתב הפטור לנושאי משרה אשר אינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או שלבעל שליטה עניין אישי בהענקת פטור להם, המכהנים או כפי שיהיו מעת לעת, איננו מוגבל בזמן והוא יהיה תקף ביחס לכל האירועים שיארעו במהלך כל תקופת כהונתם.

פטור כאמור לבעל שליטה או קרובו, ככל שיהיו לנושאי משרה, יהיה טעון אישור האסיפה הכללית אחת לשלוש שנים. כמו כן, קיבלה האסיפה הכללית החלטה לתקן את כתבי הפטור הקיימים, כך שכל שנתינו פטור עובר למועד האסיפה הכללית (16/05/2016), לא יחול הפטור בשל הפרת חובת הזהירות שאירעה אחרי מועד האסיפה כאמור, בקבלת החלטה או באישור עסקה שלבעל שליטה בחברה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי.

ביום 26 במאי 2019 וביום 16 ביוני 2019 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר הענקת כתב פטור ליו"ר הדירקטוריון, למי שמונה כמנכ"ל באותה תקופה ולמי שסיים את כהונתו כמנכ"ל באותה תקופה, באותם תנאים כפי שאושרו באסיפה הכללית משנת 2016 כאמור לעיל. בהתאם להחלטת ועדת הביקורת של החברה, ביחס לכתב הפטור שהענקתו אושרה לנושאי משרה שלבעל שליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב שיפוי מעודכן להם, לרבות יו"ר הדירקטוריון, התקופה שעל האירועים במהלכה יחול הפטור נקצבה ל-9 שנים, וזאת מבלי לגרוע מהמשך תוקפו של הפטור גם לאחר מכן.

(4)

לאחר מועד הדיווח, ביום 8 בפברואר 2022 ועדת התגמול של החברה אישרה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, לעמדת רשות ניירות ערך מספר 101-21: מדיניות תגמול (Best Practice) (להלן: "**עמדת הרשות**") ולמדיניות התגמול של החברה, התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של שנה מיום 1 באוקטובר 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2022, שתחול בין היתר על כל נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים ו/או כפי שיהיו ו/או יכהנו מעת לעת בחברה, וכן בחברות בנות שלה, לרבות ביחס למנכ"ל החברה וכן לדירקטורים ולנושאי משרה שמכהנים מטעם בעלת השליטה ו/או שלבעלת השליטה עשוי להיות עניין אישי בהכללתם בפוליסה ו/או בעלי שליטה אם יכהנו כדירקטורים ו/או כנושאי משרה. גבול האחריות שנקבע במסגרת הפוליסה הינו בסך של 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח. בחודש אוגוסט 2018 ובחודש אוקטובר 2018 אישרה ועדת התגמול של החברה תוספות מסוג Run-Off לפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, החל ממועד השלמת העברת השליטה בחברה, בתאריך 6 באוגוסט 2018 ולתקופה של 7 שנים, שתחול על כל נושאי המשרה והדירקטורים שיהיו בחברה ו/או בחברות בנות שלה עד למועד השלמת העברת השליטה בחברה, לרבות ביחס למנכ"ל החברה באותה עת וכן לדירקטורים ולנושאי משרה שמכהנים גם בבעלת השליטה בגין תפקידיהם כדירקטורים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או חברות הבנות שלה ו/או שלבעלת השליטה עשוי להיות עניין אישי בהכללתם בפוליסה זו.

באור 34 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**ה. תגמול לבכירים****(1)**

ביום 26 במאי 2019, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של מר לפידות כמנכ"ל החברה (להלן: "המנכ"ל היוצא") אשר החל את כהונתו ביום 2 ביוני 2019. המנכ"ל היוצא היה זכאי למשכורת חודשית בסך של 244,920 ש"ח (ברוטו) צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום תחילת הכהונה. כמו כן, המנכ"ל היוצא היה זכאי לתנאים נלווים שונים וכן לגילומים שונים בגינם, ובכלל זה להטבות סוציאליות שונות, להפרשות להסדר פנסיוני, לקרן השתלמות, לימי חופשה ומחלה, לדמי הבראה, לרכב צמוד, נשיאה בהוצאות עלות השימוש ברכב ואחזקתו וכן גילום המס בגין כך, לתנאים נוספים כגון, טלפון סלולארי, טלפון ואינטרנט בבית, עיתונים וכו', כולל גילום המס בגינם, ולהחזר הוצאות אש"ל. בנוסף, שולם למנכ"ל היוצא מענק חתימה חד פעמי בסך של 2 מיליון ש"ח, שמחציתו הותנה בהשלמת תקופת כהונה בפועל של 12 חודשים לפחות (אלא אם כן אי השלמת התקופה תנבע ממיתן הודעה מוקדמת על סיום ההתקשרות על ידי החברה) וכן יהיה זכאי למענק שנתי, בכפוף לתנאים שנקבעו, כאשר תקרת המענק בגין כל שנה הינה 4 מיליון ש"ח (בגין שנת 2019, תקרת המענק השנתי ביחד עם מענק החתימה עומדת על סך של 4 מיליון ש"ח). עוד נקבע כי כל אחד מהצדדים ראשי להביא לסיום את ההתקשרות בהודעה מוקדמת מראש של 6 חודשים (במהלכה יהיה המנכ"ל הנכנס היוצא זכאי למשכורת החודשית, לתנאים הנלווים, למענק שנתי ולצבירת זכאות לתגמול הוני) וכי המנכ"ל היוצא יהיה זכאי לדמי הסתגלות בגין תקופה נוספת של 6 חודשים (בגין יהיה המנכ"ל היוצא זכאי לדמי הסתגלות בשווי המשכורת החודשית והתנאים הנלווים, לרכב צמוד או לתשלום בגינו, למענק שנתי ולצבירת זכאות לתגמול הוני).

לפרטים בדבר הענקת תגמול הוני למנכ"ל ראו באור 28ג'.

ביום 30 ביוני 2020 הסתיימה כהונתו של המנכ"ל הקודם והחלה תקופת ההודעה המוקדמת ותקופת ההסתגלות, בהן היה זכאי לתנאים המפורטים לעיל.

(2)

בימים 16 באפריל 2019 ו-5 ביוני 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, תנאי כהונה והעסקה ליו"ר הדירקטוריון. ביום 16 ביוני 2019 האסיפה הכללית של החברה אישרה את תנאי הכהונה וההעסקה המעודכנים ליו"ר הדירקטוריון, כמפורט להלן: משכורת חודשית בסך של 123,000 ש"ח (ברוטו) החל מחודש מרץ 2019, עבור היקף משרה של 85%, צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 1 בינואר 2020. כמו כן, נקבע כי יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי לתנאים נלווים שונים וכן גילומים שונים בגינם, ובכלל זה הטבות סוציאליות שונות, להפרשות להסדר פנסיוני, לקרן השתלמות, לימי חופשה ומחלה, לדמי הבראה, לרכב צמוד, נשיאה בהוצאות עלות השימוש ברכב ואחזקתו וכן גילום המס בגין כך, לתנאים נוספים כגון טלפון סלולארי, טלפון ואינטרנט בבית, עיתונים וכו', כולל גילום המס בגינם, ולהחזר הוצאות אש"ל. בנוסף, שולם ליו"ר הדירקטוריון מענק חתימה בסך של 3 משכורות, שבעיקרו מותנה בתקופת כהונה שנקבעו, ולמענק שנתי בגין השנים 2019 – 2021, בכפוף לתנאים שנקבעו, כאשר תקרת המענק בגין כל שנה הינה 2.21 מיליון ש"ח. כל אחד מהצדדים ראשי להביא לסיום את ההתקשרות בהודעה מוקדמת מראש של 6 חודשים (במקרה בו לא ימשיך יו"ר הדירקטוריון לכהן בתפקידו במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי בגין תקופה זו למשכורת החודשית, לתנאים הנלווים ולצבירת זכאות לתגמול הוני). כמו כן, במקרה של סיום יחסי העבודה, יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי לדמי הסתגלות בגובה 6 משכורות בצירוף שווי התנאים הנלווים (ובכלל זה לרכב צמוד או לתשלום בגינו).

לפרטים בדבר הענקת תגמול הוני ליו"ר הדירקטוריון ראו באור 28ג'.

בהמשך לסיום כהונתו של המנכ"ל הקודם, ביום 20 באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית את מינויו של מר כהן גם למנכ"ל החברה, למשך תקופה של 18 חודשים, כך שתנאי כהונתו והעסקתו נותרו ללא שינוי, למעט התאמת המשכורת החודשית והמענק השנתי להיקף המשרה. במסגרת זאת, תקרת המענק השנתי הותאמה כך שהיא עומדת על סך של 2,600,000 ש"ח ונוסחת המענק השנתי הותאמה גם היא, כך שהזכאות לתקרת הרכיב המחושב לפי שיעור מתוך הרווח המתואם תתקבל באותו רווח מתואם (להלן: "המענק השנתי").

ביום 22 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, מענק בסך של 1,721 אלפי ש"ח למר כהן בגין שנת 2021. כמו כן אושר למר כהן מענק נוסף בסך של כ- 879 אלפי ש"ח, בכפוף לאישור האסיפה הכללית, אשר יחד עם סכום המענק השנתי, לא יעלה על תקרת המענק השנתי, כפי שאושרה לו בעבר על ידי האסיפה הכללית.

באור 35 - מגזרי פעילות

א. כללי

(1)

לקבוצה שבעה מגזרים בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים ומוצגות בבאור זה בהתאם למתכונת הדיווח הפנימית למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה.

- **קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)** - הפעילות כוללת בעיקר עבודות תשתית בחו"ל, לרבות סלילת כבישים, בנית גשרים, מינהור, קידוח, תשתיות חשמל, מים וביוב, הנחת סביבים אופטיים והקמת תחנות כוח הידרואלקטריות. כמו כן, הפעילות כוללת ביצוע פרויקטים קבלניים גדולים בתחום הבנייה הציבורית (שלא למגורים) ובתחום הבניה למגורים. בנוסף, הפעילות כוללת גם ייצור חומרי גלם שונים לרבות בטונים, אספלט, מוצרי בניה ועזרים טרומיים, שחלקם נמכרים מחוץ לקבוצה וחלקם משמשים את הקבוצה לייצור מוצרים המשכיים.

- **קבלנות תשתית ובניה בארה"ב** - הפעילות כוללת בעיקר עבודות תשתית בארה"ב, לרבות סלילת כבישים, בנית גשרים וכמו כן ניהול וביצוע עבודות קבלנות בפרוייקטים גדולים ומורכבים

- **קבלנות תשתית ובניה בישראל** - הפעילות כוללת בעיקר עבודות תשתית ובנייה בישראל, לרבות סלילת כבישים, תשתיות רכבת, תשתיות גז, בנית גשרים, ביסוס, מינהור, עבודות קידוח, דחיקת צנרת, תשתיות חשמל, מים וביוב, חפירה וכמו כן ניהול וביצוע עבודות קבלנות בפרוייקטים גדולים ומורכבים בתחום האנרגיה והמים. הפעילות כוללת ביצוע פרויקטים קבלניים גדולים בישראל בתחום הבנייה הציבורית (שלא למגורים) ובתחום הבניה למגורים, הן כקבלן פרויקטים של הקבוצה והן כקבלן פרויקטים של חיצוניים. בנוסף, הפעילות כוללת גם ייצור ומכירת חומרי גלם ומוצרי בניה שונים שחלקם נמכרים לחיצוניים וחלקם משמשים את הקבוצה לייצור מוצרים המשכיים.

- **זימות נדל"ן בישראל** - הפעילות כוללת בעיקר יזום של פרויקטים לבניה למגורים ושלא למגורים בישראל, המיועדים למכירה, לרבות רכישה, תכנון, השבחה פיתוח ומכירה של קרקעות בבעלות הקבוצה. הפעילות כוללת פרויקטים בישראל לבנייה של מבני משרדים ומבנים לתעשייה ולמסחר המיועדים להפקת הכנסות משכירות והשבחה עד למועד מכירתם.

- **זימות נדל"ן בחו"ל** - הפעילות כוללת בעיקר יזום של פרויקטים לבניה למגורים ושלא למגורים בחו"ל, המיועדים למכירה ו/או השכרה, וכן החזקה של נכסים מניבים המיועדים להפקת הכנסות משכירות ו/או להשבחתם בדרך של שינוי ייעוד ו/או יזום פרויקטים במקומם.

- **זכינות** - הפעילות כוללת זכינות (Concession) מגוונת וכוללת מימון, תכנון ותפעול פרויקטים גדולים בישראל ובחו"ל בתחום התשתיות, המבוצעים בדרך של מימון על ידי המגזר הפרטי (פרוייקטי P.P.P - פרויקטים במתכונת של B.O.T ו-P.F.I). המגזר כולל את חלק החברה בתוצאות החברות הזכיניות וכן חברות הפעלה, בפרוייקטים השונים.

- **אנרגיה** - הפעילות כוללת בעיקר יזום, הקמה והפעלה של מתקנים לייצור חשמל באמצעות אנרגיה סולארית פוטו וולטאית בישראל ובחו"ל, אנרגיה תרמו סולארית, (הן באמצעות במכרזים והן במסגרת זימות עצמאית) וכן יזום ופתוח פרויקטים לייצור חשמל על בסיס גז טבעי בישראל.

- **אחרים** - הפעילות כוללת מתן שירותי טיפול וטיהור של שפכי תעשייה ובוצות

רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח לפני מס כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשי. החברה מתמחרת את עסקאותיה הבין מגזריות לפי מחירי שוק מקובלים ללקוחות חיצוניים בגין מוצרים דומים. תוצאות עסקאות אלה מבוטלות, במסגרת ההתאמות, לצורך עריכת דוחות כספיים מאוחדים.

(2)

המדיניות החשבונאית של המגזרים העסקיים זהה לזו המוצגת בבאור 3 בדבר המדיניות החשבונאית, למעט האמור להלן:

במגזרי הפעילות קבלנות תשתית ובניה בישראל וקבלנות תשתית ובניה בארה"ב חלקה של הקבוצה בתוצאות הפעולות של חברות בשליטה משותפת מוצג בדיווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה על בסיס שיטת האיחוד היחסי, בעוד שלפי כללי החשבונאות השקעות אלה מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. הפערים בין שיטת הדיווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לבין כללי חשבונאות נכללים במסגרת ההתאמות בסעיפים הכנסות מלקוחות חיצוניים, עלויות המגזר נטו, והכנסות (הוצאות) מימון שהוקצו למגזרים.

באורים לדוחות הכספיים

באור 35 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

קבלנות תשתית ובניה בישראל	קבלנות תשתית ובניה בחול"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	יזמות נדל"ן בישראל	יזמות נדל"ן בחול"ל	זכיינות אלפי ש"ח	אנרגיה	אחרים	התאמות	סך הכל
2,875,438	1,020,726	574,837	1,127,568	215,701	333,111	67,332	38,621	(107,142)	6,146,192
137,003	-	-	-	-	1,850	-	-	(138,853)	-
3,012,441	1,020,726	574,837	1,127,568	215,701	334,961	67,332	38,621	(245,995)	6,146,192
2,804,997	920,608	649,611	883,200	154,224	272,073	(15,361)	135,535	(390,014)	5,414,873
207,444	100,118	(74,774)	244,368	61,477	62,888	82,693	(96,914)	144,019	731,319
(30,719)	(6,452)	(14,665)	(43,323)	1,452	(36,567)	(30,900)	(8,471)	(11,958)	623,687
(181,603)									(163,298)
176,725	93,666	(89,439)	201,045	62,929	26,321	51,793	(105,385)	(138,869)	278,786
3,260,107	3,043,570	415,910	6,128,041	1,660,499	866,318	2,245,845	44,329	(1,273,420)	16,391,199
39,076	9	18,203	61,476	171,738	781,865	1,289,238	-	4,622	2,366,227
									493,395
									19,250,821
2,595,432	944,998	623,606	4,487,800	706,898	917,083	2,848,684	365,645	(2,970,178)	10,519,968
27,727	24,541	-	294	-	11,724	6,605	-	-	70,891
									5,311,863
									15,902,722
68,273	3,518	7,434	425,747	-	3,048	302,095	5,298	(4,783)	810,630
									4,928
									815,558
76,403	72,282	15,414	26,976	806	33,115	19,343	96,008	84	340,431
									17,561
									357,992

הכנסות מלקוחות חיצוניים

הכנסות בין מגזריות

סך הכנסות מביצוע עבודות וממכירות

עלויות המגזר, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות תפעוליות נטו כלל מגזריות

רווח מפעולות

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים

הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו למגזרים

רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

מידע נוסף:

נכסי המגזר

השקעות והלוואות לחברות כלולות

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סך הנכסים בדוח המאוחד

התחייבויות המגזר

עודף הפסדים על השקעה במוחזקות

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סך ההתחייבויות בדוח המאוחד

השקעות בנכסים לטווח ארוך

השקעות כלליות בנכסים לטווח ארוך

סך ההשקעות בנכסים לטווח ארוך במאוחד

פחת והפחתות

פחת כללי

סך הפחת בדוח המאוחד

באורים לדוחות הכספיים

באור 35 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

קבלנות תשתית ובניה בישראל	קבלנות תשתית וובניה בח"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית וובניה בארה"ב	זימות נדל"ן בישראל	זימות נדל"ן בח"ל	זכיינות	אנרגיה	אחרים	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח									
3,082,268	1,001,002	810,988	1,260,446	286,872	226,487	55,558	44,988	(185,608)	6,583,001
233,163	-	-	76	-	-	-	-	(233,239)	-
3,315,431	1,001,002	810,988	1,260,522	286,872	226,487	55,558	44,988	(418,847)	6,583,001
3,118,578	875,622	904,543	1,025,979	260,573	126,505	107,271	101,161	(546,118)	5,974,114
196,853	125,380	(93,555)	234,543	26,299	99,982	(51,713)	(56,173)	127,271	608,887
									(109,454)
									499,433
(13,740)	(23,742)	(10,653)	(21,954)	(22,306)	20,433	(13,692)	(8,796)	12,454	(81,996)
									(115,766)
183,113	101,638	(104,208)	212,589	3,993	120,415	(65,405)	(64,969)	(85,495)	301,671
3,048,216	3,272,872	328,477	5,067,984	1,513,280	450,890	1,536,704	148,674	(1,060,774)	14,306,323
15,621	9	6,752	60,431	179,682	920,455	708,659		8,185	1,899,794
									682,538
									16,888,655
2,306,145	1,138,169	408,703	3,431,640	517,741	716,493	1,885,875	358,190	(1,864,658)	8,898,298
-	23,464	35,053	294	-	9,432	11,866	-	-	80,109
									4,612,816
									13,591,223
56,784	26,884	4,501	338,142	-	1,053	129,897	9,951	-	567,212
									6,551
									573,763
71,823	88,641	18,276	26,444	1,225	25,280	18,460	54,995	(342)	304,802
									19,544
									324,346

הכנסות מלקוחות חיצוניים
הכנסות בין מגזריות
סך הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
עלויות המגזר, נטו
תוצאות המגזר
הוצאות תפעוליות נטו כלל מגזריות
רווח מפעולות
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים
הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו למגזרים
רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

מידע נוסף:
נכסי המגזר
השקעות והלוואות לחברות כלולות
נכסים שלא הוקצו למגזרים
סך הנכסים בדוח המאוחד
התחייבויות המגזר
עודף הפסדים על השקעה במוחזקות
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
השקעות בנכסים לטווח ארוך
השקעות כלליות בנכסים לטווח ארוך
סך השקעות בנכסים לטווח ארוך במאוחד

פחת והפחתות
פחת כללי
סך הפחת בדוח המאוחד

באורים לדוחות הכספיים

באור 35 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019									
קבלנות תשתית ובניה בישראל	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	יזמות נדל"ן בישראל	יזמות נדל"ן בחו"ל	זכיינות אלפי ש"ח	אנרגיה	אחרים	התאמות	סך הכל
2,713,942	1,287,676	776,990	1,151,472	456,729	30,939	181,982	42,777	(151,940)	6,490,567
405,715	-	-	76	-	-	-	-	(405,791)	-
3,119,657	1,287,676	776,990	1,151,548	456,729	30,939	181,982	42,777	(557,731)	6,490,567
2,988,228	1,173,540	1,028,536	948,069	387,398	(88,751)	221,623	(505,271)	(700,500)	5,452,872
131,429	114,136	(251,546)	203,479	69,331	119,690	(39,641)	548,048	142,769	1,037,695
(217,033)									820,662
(22,911)	49,230	(4,689)	(50,404)	451	28,763	2,376	19,412	(384)	21,844
(185,388)									657,118
108,518	163,366	(256,235)	153,075	69,782	148,453	(37,265)	567,460	(260,036)	
2,899,989	3,799,912	471,183	4,563,584	1,547,351	384,033	1,350,907	193,584	(1,073,236)	14,137,307
16,937	9	7,258	63,042	171,643	938,042	350,289	2,532	12,141	1,561,893
									751,396
									16,450,596
2,282,916	1,351,296	461,659	2,877,722	1,295,363	701,813	1,565,037	338,132	(1,906,830)	8,967,108
-	24,114	217,330	294	-	10,411	7,220	-	-	259,369
									4,314,628
									13,541,105
158,014	29,287	1,443	239,330	-	180,954	35,213	16,905	-	661,146
									10,930
									672,076
61,551	114,277	13,461	17,684	1,331	(3,792)	15,867	28,218	(358)	248,239
									20,952
									269,191

הכנסות מלקוחות חיצוניים
הכנסות בין מגזריות
סך הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
עלויות המגזר, נטו
תוצאות המגזר
הוצאות תפעוליות נטו כלל מגזריות
רווח מפעולות
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים
הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו למגזרים
רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

מידע נוסף:
נכסי המגזר
השקעות והלוואות לחברות כלולות
נכסים שלא הוקצו למגזרים
סך הנכסים בדוח המאוחד
התחייבויות המגזר
עודף הפסדים על השקעה במוחזקות
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
השקעות בנכסים לטווח ארוך
השקעות כלליות בנכסים לטווח ארוך
סך השקעות בנכסים לטווח ארוך במאוחד

פחת והפחתות
פחת כללי
סך הפחת בדוח המאוחד

באורים לדוחות הכספיים

באור 35 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. התאמות בגין מגזרים ברי דיווח של רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
349,695	452,135	523,040
567,460	(64,969)	(105,385)
(260,037)	(85,495)	(138,869)
657,118	301,671	278,786

סך רווח בגין מגזרים ברי דיווח רווח (הפסד) בגין פעילויות המסווגות בקטגורית אחרים סכומים שאינם מיוחסים בגין הוצאות משותפות אחרות רווח מאוחד לפני מסים על הכנסה

ד. מידע בדבר מוצרים ושירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,287,676	1,001,002	1,020,726
1,287,676	1,001,002	1,020,726
1,566,978	1,778,644	1,308,978
858,246	975,474	1,180,320
286,450	310,651	209,172
36,570	21,987	79,054
30,439	22,945	23,145
2,778,683	3,109,701	2,800,669
560,309	597,947	542,464
560,309	597,947	542,464
899,069	994,067	932,516
32,200	100,400	2,660
119,844	71,062	62,862
100,359	94,917	129,530
1,151,472	1,260,446	1,127,568
441,925	258,712	167,203
7,839	4,499	33,117
3,764	13,951	12,742
3,201	9,710	2,639
456,729	286,872	215,701
181,982	55,558	67,332
30,939	226,487	333,111
42,777	44,988	38,621
6,490,567	6,583,001	6,146,192

הכנסות מביצוע עבודות ומכירות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)
סלילה ותשתית

תשתית ובניה בישראל
סלילה ותשתית
בניה שלא למגורים
יצור ומכירת מוצרים
בניה למגורים
אחרים

תשתית ובניה בארה"ב
סלילה ותשתית

יזמות נדל"ן בישראל
יזמות ומכירת מקרקעין למגורים
מכירת מגרשים וקרקעות
קבלנות בניה
נכסים מניבים

יזמות נדל"ן בחו"ל
יזמות ומכירת מקרקעין
מכירת מגרשים וקרקעות
נכסים מניבים
אחרים

אנרגיה

זכיינות

אחרים

סך הכל

באור 35 - מגזרי פעילות (המשך)

ה. מידע לפי אזורים גאוגרפיים:

(1) להלן נתונים על המכירות, במיוחד, כשהן מסווגות לפי שווקים גאוגרפיים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,185,853	4,694,359	4,367,301	ישראל
1,100,682	857,604	908,026	מערב ומזרח אפריקה
747,303	744,166	655,164	מרכז ודרום אמריקה
456,729	286,872	215,701	מרכז ומזרח אירופה
6,490,567	6,583,001	6,146,192	

(2) להלן נתונים על הנכסים ועל ההשקעות בנכסים לטווח ארוך, במיוחד, לפי אזורים גאוגרפיים:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,108,040	6,896,254	נכסים לא שוטפים
252,808	177,210	ישראל
238,400	1,137,010	מערב ומזרח אפריקה
816,321	737,492	מרכז ודרום אמריקה
7,415,569	8,947,966	מרכז ומזרח אירופה

ו. מידע לגבי לקוחות עיקריים

לפרטים בדבר הכנסות הקבוצה והיתרות מול ממשלת ניגריה ומדינת ישראל ראו באורים 7, 25 ו-32.א.

באור 36 - אירועים לאחר מועד הדיווח

א. ביום 6 במרץ 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישת המניות המוחזקות על ידי אפי נכסים בחברת הזכיין ובחברת המפעיל בפרויקט קריית התקשוב (למידע נוסף בדבר הפרויקט ראו באור 18.א (11)), כך שלאחר השלמת העסקה החברה תחזיק ב-100% ממניות חברת הפרויקט וחברת מפעיל הפרויקט.

להלן עיקרי העסקה:

1. במועד השלמת העסקה תרכוש החברה את מניות אפי נכסים בחברת הזכיין ובחברת מפעיל הפרויקט, ותיטול את כל התחייבויותיה וערבויותיה של אפי נכסים בקשר עם הפרויקט.
2. סכום התמורה כולל תשלום בסך 195 מיליון ש"ח (חלק מהתמורה ישמש לפירעון הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי אפי נכסים לחברת הזכיין, והיתרה עבור האחזקות של אפי נכסים בחברת הזכיין ובחברת מפעיל הפרויקט). התמורה תישא ריבית והפרשי הצמדה בהתאם להוראות ההסכם.
3. העסקה אינה כוללת שינוי באחזקות בקבלן ההקמה שיבצע את עבודות ההקמה של הפרויקט. חברת הבת של החברה, מחזיקה ב-50% בקבלן ההקמה המבצע את עבודות ההקמה.

כתוצאה מהאמור, החברה צפויה לאחד את דוחותיהן הכספיים של חברת הזכיין וחברת המפעיל ולרשום רווח משערור השקעה בסך של כ-90 מיליון ש"ח.

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים בעסקאות דומות, לרבות קבלת אישורים רגולטוריים ככל שיידרשו, קבלת אישור משרד הביטחון בהתאם להוראות הסכם הזכיין ואישורי צדדים שלישיים נדרשים אחרים. בהתאם, למועד הדיווח אין וודאות ביחס להשלמת העסקה.

ב. ביום 14 במרץ 2022, הגישה החברה יחד עם Brookfield Infrastructure Partners L.P. (הפועלת באמצעות גוף קשור) ("ברוקפילד"), הצעה מחייבת משותפת לרכישת מניות אגד חברה לתחבורה בע"מ (להלן: "אגד"), במסגרת הליך התמחרות שיזמה אגד, וזאת לרכישת מניות בשיעור שבין 50.01% לבין 60% מהונה המונפק והנפרע של אגד מידי בעלי מניותיה (להלן: "העסקה" ו"ההצעה", בהתאמה). במסגרת ההצעה, מציעות החברה וברוקפילד לרכוש את המניות הנרכשות, באמצעות חברה ייעודית משותפת אשר תוקם לצורך העסקה ותוחזק בחלקים שווים בידי החברה וברוקפילד (או גופים קשורים אליהם) ("החברה הייעודית"). בנוסף, במסגרת ההצעה נכללת הענקת אופציית מכר לבעלי המניות באגד בקשר עם יתרת המניות שיוחזקו בידיהם לאחר השלמת העסקה בתנאים המפורטים בהצעה ושיקבעו בהסכמים המחייבים בין הצדדים.

באור 36 – אירועים לאחר מועד הדיווח (המשך)

השלמת העסקה, אם וככל שההצעה תיבחר במסגרת הליך ההתמחרות (בכפוף, בין היתר, לקבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של אגד), כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים ממשרד התחבורה, הממונה על התחרות וכן רשויות התחרות בהולנד ובפולין.

במקביל להגשת ההצעה, התקשרה החברה עם ברוקפילד בהסכם שיתוף פעולה על פיו הגישו הצדדים את ההצעה ואשר מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בחברה הייעודית, וכן את התחייבות הצדדים להעמיד את המימון הנדרש למימושה של ההצעה בחלקים שווים.

בכוונת החברה לממן את חלקה בעסקה ממקורותיה העצמאיים, וכן בוחנת באמצעות מימון בנקאי ו/או בשיתוף קונסורציום של גופים נוספים. יובהר כי ככל שתתקבל ההצעה ותושלם העסקה, עלות הרכישה במסגרתה צפויה להיות מהותית לחברה.

מובהר כי למועד הדיווח, אין כל וודאות האם תתקבל ההצעה, והתנאים הסופיים בהם יתקשרו הצדדים בהסכמים מחייבים, אם בכלל.

ג. מאז מועד הדיווח ועד למועד פרסום דוחות כספיים אלה חלה עליה משמעותית בשער החליפין של הדולר והאירו מול השקל. במידה ושער החליפין יישאר ברמתו הנוכחית עד ליום 31 במרץ 2022, החברה צפויה לרשום ברבעון הראשון של שנת 2022 עליה בהון העצמי בגין הפרשי תרגום בטווח שבין 120-140 מיליון ש"ח.

באור 37 - הון המניות וקרנות

א. ההרכב :

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021	
מונפק ונפרע (*)	רשום	מונפק ונפרע (*)	רשום
מספר המניות		מספר המניות	
432,976,051	500,000,000	436,910,440	500,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח
ערך נקוב כל אחת

(*) מתוך זה סך של 6,751,432 מוחזקות על ידי החברה.

ב.

כל המניות רשומות על שם ונסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
לכל 1 ש"ח ערך נקוב זכויות הצבעה שוות באסיפה הכללית, במינוי חברי דירקטוריון ובזכות לקבל דיבידנד מרווחי החברה, זאת בהתייחס לסכומים שנפרעו על ערך הנקוב.

ג.

ביום 21 באוגוסט 2019, החליט דירקטוריון החברה לבטל את מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת בחברה, החל ממועד ההחלטה. זאת לאור עמדת החברה, כי נכון יותר לבצע חלוקות לבעלי המניות בהתאם להחלטות שתתקבלנה על ידי הדירקטוריון מעת לעת. זאת, בין היתר, לאור אופי פעילותה של החברה.

ד.

הקצאת ניירות ערך לעובדים ולנושאי משרה

באשר להקצאת ניירות ערך לעובדים ולנושאי משרה ראו באור 28.
במהלך שנת 2021 מומשו 3,934,389 מניות רגילות (במהלך שנת 2020 מומשו 3,949,697 מניות רגילות), בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת לעובדים ונושאי משרה.

ה.

הנפקת זכויות למניות החברה

ביום 30 בדצמבר 2020, הושלמה הנפקת 19,863,526 מניות רגילות, בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה.
תמורת הזכויות הסתכמה בכ- 297 מיליון ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה).

ו.

קרן תרגום של פעילות חוץ

קרן התרגום כוללת את כל הפרשי מטבע החוץ הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וכן מתרגום התחייבויות המגדרות השקעות בפעילות חוץ.

ז.

קרן בגין עסקאות גידור

הקרן כוללת את החלק האפקטיבי של השינוי הנצבר נטו בשווי ההוגן של מכשירים המגדרים את תזרים המזומנים והמתחייסס לעסקאות שגודר, וטרם התרחשו.

ח.

מניות באוצר

קרן מניות באוצר כוללת את עלות מניות החברה המוחזקות בידי הקבוצה. לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 החזיקה הקבוצה 6,751,432 מניות של החברה.

באורים לדוחות הכספיים
באור 37 - הון המניות וקרנות (המשך)
ט. חלוקת דיבידנד

מועד החלוקה	סך החלוקה במליוני ש"ח	דיבידנד לכל מניה 1 ש"ח ע.ג.	מועד התשלום
27 במרץ 2016	25	0.0616019	16 במאי 2016
30 במאי 2016	30	0.0736077	26 ביולי 2016
30 בנובמבר 2016	65	0.1611553	27 בדצמבר 2016
30 במרץ 2017	75	0.1858967	25 באפריל 2017
28 במאי 2017	18	0.0444207	29 ביוני 2017
29 במאי 2019	60	0.1491380	2 ביולי 2019

מתוך הדיבידנדים כאמור נוכה מס במקור בהתאם להוראות כל דין.
סך הדיבידנד שנכלל בדוח על השינויים בהון הינו בניכוי הדיבידנד המיוחס למניות החברה המוחזקות בידי חברה מאוחדת.

י. רווח למניה
רווח בסיסי למניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
314,029	139,771	72,026
401,917	425,699	429,578

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות (באלפים)

רווח מדולל למניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
314,029	139,771	72,026
401,917	425,699	429,578
1,130	1,612	974
6,362	13,256	5,078
409,409	440,567	435,630

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)

ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה (באלפים)
השפעת יחידות למניות חסומות
השפעת כתבי אופציה למניות

שווי השוק הממוצע של מניות החברה לצורך חישוב ההשפעה המדללת של כתבי האופציה למניות ושל המניות החסומות, הינן בהתבסס על מחירי שוק מצוטטים לתקופה במהלכה היו כתבי האופציה והמניות החסומות במחזור.

באור 38 - תמצית נתונים נומינליים של החברה - לצרכי מס הכנסה
א. כללי חשבונאות ששימשו להצגת נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס:

1. הנתונים הנומינליים כדלהלן, מהווים בסיס לדוח ההתאמה לצרכי מס של החברה, ומובאים בדוחות כספיים אלה מסיבה זו בלבד. נתונים אלה מבוססים על חשבונות החברה המנוהלים באופן שוטף בש"ח נומינליים - היסטוריים.
2. דוחות כספיים אלה נערכו על בסיס העלות ההיסטורית.
3. דוחות כספיים אלה כוללים את נתוני החברה בלבד, ללא הצגה של דוחות מאוחדים כמתחייב לפי כללי חשבונאות מקובלים.
4. החל מיום 1 בינואר 2007 הפסיקה החברה לרשום את חלקה בתוצאותיהן של החברות המוחזקות על ידה בהתאם לשיטת השווי המאזני.

ב. דוח על המצב הכספי - נומינלי

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
823,771	1,595,204
1,247,572	855,455
564,312	653,218
103,237	137,250
12,391	10,761
10,196	6,975
2,761,479	3,258,863
911,032	1,367,385
3,722,238	4,077,469
(1,871,791)	(2,185,991)
2,761,479	3,258,863

רכוש שוטף
חברות מוחזקות
הלוואות ופקדונות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
רכוש אחר

התחייבויות שוטפות
התחייבויות לזמן ארוך
גרעון בהון

ג. נתוני רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
144,416	148,226	132,789
528,781	(*) 60,381	(128,360)
673,197	208,607	4,429
223,870	(*) 139,649	112,550
162,580	115,311	217,498
503	147	316
386,953	255,107	330,364
286,244	(46,500)	(325,936)

הכנסות
שירותים מקצועיים
הכנסות (הוצאות) אחרות

הוצאות
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון, נטו
מסים על ההכנסה
סך הכל הוצאות

רווח (הפסד) לתקופה

(*) סווג מחדש

באור 38 - תמצית נתונים נומינליים של החברה – לצרכי מס הכנסה (המשך)
ד. נתונים על השינויים בהון

סך הכל	רכישת מניות החברה על ידי החברה וחברת מאוחדת	יתרת הפסד	קרן הון בגין אופציות ומניות לעובדים ולנושאי משרה	קרן הון מעסקאות גידור	התאמות מתרגום דוחות	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	הון מניות
אלפי ש"ח									
(2,413,381)	(32,277)	(2,983,528)	11,118	(1,555)	28,066	20,285	111,773	23,611	409,126
59,477	-	-	59,477	-	-	-	-	-	-
(2,478)	-	-	-	(2,478)	-	-	-	-	-
-	12,473	(1,353)	(11,486)	-	-	-	326	-	40
(60,000)	-	(60,000)	-	-	-	-	-	-	-
286,244	-	286,244	-	-	-	-	-	-	-
(2,130,138)	(19,804)	(2,758,637)	59,109	(4,033)	28,066	20,285	112,099	23,611	409,166
29,419	-	-	29,419	-	-	-	-	-	-
(21,448)	-	-	-	(21,448)	-	-	-	-	-
296,876	-	-	-	-	-	-	277,012	-	19,864
-	-	-	(30,170)	-	-	-	26,220	-	3,950
(46,500)	-	(46,500)	-	-	-	-	-	-	-
(1,871,791)	(19,804)	(2,805,137)	58,358	(25,481)	28,066	20,285	415,331	23,611	432,980
11,302	-	-	11,302	-	-	-	-	-	-
451	-	-	-	-	451	-	-	-	-
-	-	-	(27,645)	-	-	-	23,711	-	3,934
(325,953)	-	(325,953)	-	-	-	-	-	-	-
(2,185,991)	(19,804)	(3,131,090)	42,015	(25,481)	28,517	20,285	439,042	23,611	436,914

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

זקיפת הטבה בגין אופציות ומניות לעובדים ולנושאי משרה
התנועה בקרן בגין עסקאות גידור
כתבי אופציה שמומשו למניות
דיבידנד
רווח לשנת 2019

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

זקיפת הטבה בגין אופציות ומניות לעובדים ולנושאי משרה
התנועה בקרן בגין עסקאות גידור
הנפקת זכויות למניות החברה
כתבי אופציה שמומשו למניות
הפסד לשנת 2020

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

זקיפת הטבה בגין אופציות ומניות לעובדים ולנושאי משרה
התנועה בקרן בגין התאמות תרגום
כתבי אופציה שמומשו למניות
הפסד לשנת 2021

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

באור 39 - חברות מאוחדות**א. פרטים נוספים בדבר חברות מאוחדות מהותיות של החברה.**

מיקום עיקרי של פעילות החברה	זכויות החברה בהון	ערבויות שהעמידה החברה לחברה (1) מאוחדת	היקף ההשקעה בחברה המאוחדת אלפי ש"ח	2021	
ישראל	100%	1,754,400	492,796	שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות בע"מ	
ישראל	100%	3,499	2,042,718	שיכון ובינוי - אס. בי. איי. תשתיות בע"מ	
ישראל	85.88%	6,745	1,573,001	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	
ישראל	100%	1,762,995	674,269	שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ	
הולנד	100%	-	1,087,174	Shikun & Binui Europe B.V.	
ישראל	100%	-	(289,291)	שיכון ובינוי סביבה בע"מ	
ארה"ב	100%	1,555	(160,219)	Shikun & Binui - America, Inc.	
ישראל	46.02%	-	152,601	חברות המפעיל (2)	

מיקום עיקרי של פעילות החברה	זכויות החברה בהון	ערבויות שהעמידה החברה לחברה (1) מאוחדת	היקף ההשקעה בחברה המאוחדת אלפי ש"ח	2020	
ישראל	100%	2,117,806	569,240	שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות בע"מ	
ישראל	100%	3,617	2,080,278	שיכון ובינוי - אס. בי. איי. תשתיות בע"מ	
ישראל	85.88%	6,587	1,435,107	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	
ישראל	100%	790,694	61,979	שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ	
הולנד	100%	44,284	1,129,099	Shikun & Binui Europe B.V.	
ישראל	100%	45,401	(180,728)	שיכון ובינוי סביבה בע"מ	
ארה"ב	100%	-	(79,253)	Shikun & Binui - America, Inc.	
ישראל	46.02%	-	159,714	חברות המפעיל (2)	

(1) לרבות ערבויות שנתנו לחברות מאוחדות של החברה המאוחדת.**(2)** חברות שהן המפעיל של פרויקטים זכיינים: כביש 6, כרמלטון, נתיבי הצפון ופרויקטים נוספים של מע"צ.

למידע בדבר שעבודים של נכסי החברה וחברות מאוחדות שלה ראו באור 31.ד.

באור 39 – חברות מאוחדות (המשך)

ב. פרטים בדבר דיבידנדים מחברות מאוחדות שנתקבלו או שהחברה זכאית לקבלם.

דיבידנדים שהתקבלו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	214,710	-
-	93,996	22,239
-	75,000	200,000
66,000	-	-
66,000	383,706	222,239

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
חברות המפעיל (1)
שיכון ובינוי-סולל בונה תשתיות בע"מ
שיכון ובינוי אס.בי. אי. תשתיות בע"מ

(1) חברות שהן המפעיל של פרויקטים זכיינים: כביש 6, כרמלטון, נתיבי הצפון ופרויקטים נוספים של מע"צ.

ג. זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות

הטבלה שלהלן מרכזת מידע בדבר שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ אשר בה קיימות זכויות שאינן מקנות שליטה שהינן מהותיות לקבוצה (לפני ביטול עסקאות בין חברתיות).

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
14.116%	14.116%
1,221,101	1,810,758
3,192,851	3,448,117
(1,233,908)	(1,373,344)
(1,573,601)	(2,119,206)
1,606,443	1,766,325
226,765	249,334

שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה

נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות
סך הכל נכסים, נטו
הערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
1,151,548	1,247,306	1,104,516
101,109	155,619	151,553
28,425	110	8,329
129,534	155,729	159,882
14,383	21,967	21,394
379,141	(21,322)	311,915
(321,604)	71,758	(386,181)
(64,539)	4,088	212,067
-	(35,290)	-
(7,002)	19,234	137,801

הכנסות
רווח
רווח כולל אחר
סך הכל רווח כולל
רווח שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) שוטפת
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון ללא
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
סך הכל גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים



שיכון ובינוי בע"מ
פרק ד' -
מידע כספי נפרד של החברה
ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתוני רווח והפסד
5	נתונים על הרווח והפסד הכולל
6-7	נתונים על השינויים בהון
8-9	נתונים על תזרימי המזומנים
10-23	מידע נוסף

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

**לכבוד
בעלי המניות של שיכון ובינוי בערבון מוגבל**

רחוב הירדן 1, קריית שדה התעופה

א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של שיכון ובינוי בערבון מוגבל (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-2,042,719 אלפי ש"ח וכ-2,171,256 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו כ-24,700 אלפי ש"ח, כ-12,642 אלפי ש"ח וכ-166,470 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללים 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב לדוח הכספי הנפרד הנ"ל, בדבר חשדות בקשר לפעולות בלתי חוקיות בחברה הבת SBI AG, חקירת המשטרה, הודעות הפרקליטות לחברה וחברות בנות כי היא שוקלת להעמידן לדין בכפוף לשימוע, הליכי הביקורת של הבנק העולמי והליכים מול התביעה הכללית בשווייץ בנושא זה ולאמור בביאור 1ג(1) בדבר תביעות ובקשות לאישורן כייצוגיות אשר הוגשו נגד החברה.

בנוסף, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ג(6) לדוח הכספי הנפרד הנ"ל, באשר לתביעה על סך השווה לכ-186.2 מיליון דולר שהוגשה על ידי חברה מקומית בחוף השנהב נגד החברה וחברות מוחזקות שלה.

סומך חייקין
רואי חשבון

22 במרס 2022

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות					
617,664	1,166,441	568,750	345,193	3	מזומנים ושווי מזומנים
160,000	105,000	54,401	851,575		הלוואות לחברות מוחזקות
12,142	9,620	29,287	65,504		חייבים והשקעות לרבות נגזרים
29,980	26,810	179,622	205,885		חייבים חברות הקבוצה
62,367	17,134	832,060	1,468,157		
23,056	21,333				
905,209	1,346,338				
התחייבויות לזמן ארוך					
246,131	240,635	5,962,650	6,240,205		חברות מוחזקות
3,641,815	3,917,777	398,942	268,020		הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,482	3,417	563,415	692,322		הלוואות לחברות בנות
3,604	5,596	6,925,007	7,200,547		
3,895,032	4,167,425				
נדל"ן להשקעה					
292,965	465,387	107,300	140,770		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
2,855,067	2,904,236	73,710	66,937		נכסים בלתי מוחשיים
		10,196	6,975		
7,948,273	8,883,386	7,948,273	8,883,386		סך הכל נכסים

דורון ארכלי
דירקטור

עמית בירמן
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי

תמיר כהן
יו"ר הדירקטוריון ומנהל כללי

22 במרץ, 2022
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
151,940	155,774	140,418	הכנסות מדמי ניהול ושירותים מקצועיים
(226,950)	(135,940)	(117,741)	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,441)	(1,333)	-	הוצאות תפעוליות אחרות
715,736	114,230	5,870	הכנסות תפעוליות אחרות
(35,602)	107,865	181,661	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות, נטו
590,683	240,596	210,208	רווח מפעולות
139,210	110,280	124,800	הכנסות מימון
(268,361)	(210,958)	(262,666)	הוצאות מימון
(129,151)	(100,678)	(137,866)	הוצאות מימון, נטו
461,532	139,918	72,342	רווח לפני מיסים על הכנסה
(147,503)	(147)	(316)	הוצאות מיסים על הכנסה
314,029	139,771	72,026	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

314,029	139,771	72,026

פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד

(2,479)	(21,448)	-
15,927	3,864	153,050
(243,856)	(196,060)	(187,835)
5,240	-	-

החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי המזומנים
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ בחברות מוחזקות
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור פעילות חוץ

פרטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד

(705)	2,542	626
(225,873)	(211,102)	(34,159)

רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
סך הכל הפסד רווח כולל אחר

סך הכל (הפסד) רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

88,156	(71,331)	37,867

נתונים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות אלפי ש"ח	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון
539,839	425,267	63,393	(42,579)	63,220	(504,853)	58,359	2,271,902	(19,481)	2,855,067
-	-	-	-	-	-	-	72,026	-	72,026
-	-	-	143,423	9,627	(187,835)	-	626	-	(34,159)
-	-	-	-	-	-	11,302	-	-	11,302
3,934	23,711	-	-	-	-	(27,645)	-	-	-
543,773	448,978	63,393	100,844	72,847	(692,688)	42,016	2,344,554	(19,481)	2,904,236

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות אלפי ש"ח	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון
516,025	122,035	63,393	(17,635)	55,860	(308,793)	59,110	2,129,589	(19,481)	2,600,103
-	-	-	-	-	-	-	139,771	-	139,771
-	-	-	(24,944)	7,360	(196,060)	-	2,542	-	(211,102)
-	-	-	-	-	-	29,419	-	-	29,419
3,950	26,220	-	-	-	-	(30,170)	-	-	-
19,864	277,012	-	-	-	-	-	-	-	296,876
539,839	425,267	63,393	(42,579)	63,220	(504,853)	58,359	2,271,902	(19,481)	2,855,067

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

הנפקת זכויות למניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

סך-הכל הון עצמי	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	יתרת עודפים	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	התאמות מתרגום דוחות אלפי ש"ח	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן לחלוקת מניות הטבה	פרמיה על מניות	הון מניות
2,531,765 (19,294)	(31,953) -	1,896,912 (19,294)	11,119 -	(70,177) -	31,034 -	(6,257) -	63,393 -	121,709 -	515,985 -
2,512,471 314,029 (225,873) (60,000)	(31,953) - - -	1,877,618 314,029 (705) (60,000)	11,119 - - -	(70,177) - (238,616) -	31,034 - 24,826 -	(6,257) - (11,378) -	63,393 - - -	121,709 - - -	515,985 - - -
59,476 -	- 12,472	- (1,353)	59,476 (11,485)	- -	- -	- -	- -	- 326	- 40
2,600,103	(19,481)	2,129,589	59,110	(308,793)	55,860	(17,635)	63,393	122,035	516,025

יתרה ליום 1 בינואר 2019

אימוץ לראשונה של IFRS 16

יתרה ליום 1 בינואר 2019 לאחר האימוץ לראשונה

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

דיבידנד

זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה ומניות

לעובדים ולנושאי משרה

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

נתונים על תזרימי המזומנים
פעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
314,029	139,771	72,026
20,963	19,544	17,561
(17)	22	(7)
164,453	100,678	137,866
147,503	147	316
35,602	(107,865)	(181,661)
(109,439)	(95,245)	-
(503,465)	-	-
59,476	27,712	11,302
129,105	84,764	57,403
(30,664)	28,499	(23,432)
(8,477)	2,568	(2,987)
(247)	580	(3,235)
(99,000)	(13,022)	1,992
34,370	(35,546)	(13,486)
(104,018)	(16,921)	(41,148)
(503)	(147)	(316)
24,584	67,696	15,939

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות בגין:

פחת והפחתות של רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע

עלויות מימון, נטו

הוצאות מיסים על ההכנסה

חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות מוחזקות, נטו

רווח משערך השקעה בחברה מוחזקת

רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ואחרים

שינוי בספקים ונותני שירותים

שינוי בהטבות לעובדים

שינוי בהפרשות

שינוי בזכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים

מס הכנסה ששולם

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(2,756)	(1,974)	(1,241)
(8,174)	(4,578)	(3,687)
21	191	303
(103,237)	(4,063)	(29,950)
1,350	1,250	3,198
66,000	383,707	222,239
124,675	4,706	-
39,732	31,035	37,668
266,204	(3,599)	-
-	(55,817)	(295,842)
(6,623)	(165,000)	(100)
768,628	-	-
-	-	287,742
(3,044)	(169,433)	(36,069)
(327,579)	(413,807)	(416,788)
(136,044)	(3,169)	(462,770)
679,153	(400,551)	(695,297)
-	175,050	-
(242,025)	(7,545)	(192,872)
-	(80,000)	(160,000)
240,000	-	105,000
-	510,139	509,104
(305,006)	(271,629)	(302,608)
(4,860)	7,358	5,761
-	296,876	-
-	-	247,269
(190,380)	(196,573)	(200,657)
119,530	(100,495)	465,000
(60,000)	-	-
(93,011)	(26,264)	(19,123)
(535,752)	306,917	456,874
80	(2,869)	(1,073)
168,065	(28,807)	(223,557)
429,492	597,557	568,750
597,557	568,750	345,193

פעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
תמורה מפירוק חברת בת
ריבית שהתקבלה
השקעה בניירות ערך סחירים
השקעה בחברות בנות
השקעה נוספת במניות חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
תמורה ממימוש חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני והלוואות שניתנו להן
פרעון שטר הון של חברה מאוחדת
(מתן) פרעון הלוואות לחברות בשליטה משותפת, נטו
שינוי בהלוואות לזמן ארוך לחברות בנות, נטו
שינוי בהלוואות לזמן קצר לחברות בנות, נטו
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מחברות בנות
קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מחברות בנות, נטו
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון אגרות חוב
תמורה מסילוק נגזרים, נטו
הנפקת זכויות למניות החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת ניירות ערך מסחריים (בניכוי הוצאות הנפקה)
ריבית ששולמה
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחברות בנות, נטו
דיבידנד ששולם
שינוי ביתרות נטו של חברות בקבוצה
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

גידול ביתרת מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

מידע נוסף**1. כללי**

א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה:

- (1) החברה - שיכון ובינוי בע"מ.
- (2) חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, הנשלטות, במישרין או בעקיפין, על ידי החברה.
- (3) חברות מוחזקות - כהגדרתן בבאור 1.ב. בדוחות המאוחדים.

ב. בדיקות וחקירות של רשויות

1. בחודש יולי 2017 הגיש עובד לשעבר בחברת SBI International Holdings AG (חברה שוויצרית שהיא חברה נכדה של החברה, להלן: "SBI AG") תביעה בבית הדין לעבודה בישראל נגד החברה, SBI AG, (אס בי איי תשתיות בע"מ), חברה אחות שלה (אס בי איי - אי אנד אם בע"מ), ומנהל סניף קניה של SBI AG. בתביעה טען העובד, בין היתר, כי מגיעים לו תשלומים שונים בקשר לסיום עבודתו בסניף של SBI AG בקניה, ובקשר לטענות אלו התנהל בין הצדדים הליך גישור (אשר הופסק על ידי הנתבעות). במסגרת תביעתו העלה העובד, בין היתר, גם טענות ביחס להתנהלות לא תקינה ב-SBI AG, עד כדי טענות לתשלומי שוחד לעובדי ציבור זרים. ביום 12 בספטמבר 2018 ניתן פסק דינו של בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב אשר מורה על מחיקת התביעה לבקשת התובע ללא צו להוצאות.
2. עם קבלת התביעה יזמה והחלה SBI AG בדיקה ביחס לטענות אי-תקינות ההתנהלות, באמצעות גופים חיצוניים ובלתי תלויים - פירמת עורכי דין שוויצרית אשר שכרה את שירותיו של משרד רואי חשבון-בינלאומי המתמחה בביקורת חקירתית על מנת לסייע לה בבדיקה. לנוכח פרוץ החקירה המשטרתית בישראל כמפורט בסעיף 5 להלן, לא הושלמה הבדיקה הפנימית ולכן לא ניתן היה להפיק ממנה ממצאים או תוצאות. בספטמבר 2017 פנתה SBI AG ביוזמתה, באמצעות יועציה המשפטית בשווייץ, לרשויות התביעה הכללית בברן שבשווייץ והודיעה להן אודות הטענות שהעלה העובד לשעבר ואודות הצעדים שבדעת SBI AG לנקוט לבדיקת הטענות, שעיקרם קיום בדיקה בלתי-תלויה כאמור לעיל. מאז עודכנו רשויות התביעה השוויצריות הנ"ל בקשר לחקירה אשר מתבצעת על ידי משטרת ישראל (אשר במסגרתה תושאלו ו/או נחקרו גם עובדים בחברה הנכדה הזרה הנ"ל). לא ידוע ל-SBI AG האם יינקטו צעדים חקירתיים או אחרים על ידי הרשויות השוויצריות ומה התוצאות הצפויות מכך.
3. בחודש פברואר 2018 נודע לחברה כי התקבלה ב-SBI AG פנייה ממחלקת INT בבנק העולמי (המחלקה הבוחנת טענות לגבי חוסר ישרה - Integrity Vice Presidency) לפיה בכוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת (Audit) בקשר עם מספר פרויקטים של SBI AG בקניה. הליך הביקורת הנ"ל החל ובכלל זה איסוף ראיות על ידי הבנק העולמי, בין היתר על דרך של מספר ביקורים בסניף קניה לשם עיון בחומרים ובקשת חומרים נוספים. SBI AG משתפת פעולה עם פעולות החקירה והעבירה חומרים בהתאם לדרישת הבנק העולמי. עוד יצוין כי במהלך השנים 2014 ו-2015 התקבלו פניות ממחלקת INT הנ"ל בבנק העולמי למסירת חומרים ולשיתוף פעולה עם הליך בדיקה, ובחודש ינואר 2016 התקבל מכתב פנייה המודיע על כוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת בקשר עם פרויקטים של SBI AG בגוואטמלה. SBI AG שיתפה פעולה בזמנו עם דרישת הבנק העולמי והעבירה אליו חומרים. עד למועד דוח זה לא נתקבלה פניה נוספת מהבנק העולמי בעניין גוואטמלה. הבדיקות והחקירות טרם הסתיימו ומעת לעת מתבקשת SBI להעביר חומרים נוספים.
4. אין בידי החברה להעריך בשלב זה את תוצאות הליכי הביקורות של הבנק העולמי ואת החשיפות בגינן. אם יתברר כתוצאה מהליכי הביקורות של הבנק העולמי שנפל רבב בהתנהלות SBI AG, קיים חשש להטלת סנקציות על ידי הבנק העולמי, שהן בעיקרן השעיה לתקופה קצובה מהתמודדות במכרזים עתידיים של פרויקטים הממומנים על ידי הבנק העולמי, לצד סנקציות אפשריות אחרות מסוג של השבת כספים שהתקבלו בידי SBI AG מהלוואות שהועמדו על ידי הבנק העולמי או תיקון נזקים. יצוין כי גם בטרם יושלמו הליכי הביקורות של הבנק העולמי, עשויות להיות מוטלות מגבלות באופן חד-צדדי או בהסכמה (האפשרות העקרונית של אימוץ מגבלת השעיה עצמית הועלתה על ידי הבנק ובחודש אפריל 2018 הודיעה SBI AG לבנק העולמי כי ממילא אין בכוונתה להגיש מועמדותה למכרז לפרויקטים כלשהם הממומנים על ידי הבנק העולמי הצפויים בששת החודשים שמאותו מועד).
5. ביום 20 בפברואר 2018 החלה משטרת ישראל בחקירה גלויה (להלן - "חקירת משטרת ישראל"). מאותו מועד עוכבו לחקירה ו/או נקראו למתן עדות במשטרת ישראל וכן רשות ניירות ערך עובדים ונושאי משרה בהווה ובעבר בחברה, ב-SBI AG ובחברת הבת המחזיקה במניות SBI AG (אס בי איי תשתיות בע"מ), כולל עובדים אשר סייעו את עבודתם בחברות הנ"ל לפני מספר שנים. כן נחקרה הנהנית הסופית לשעבר בחברה. חלק מהנחקרים הושארו בזמנו במעצר לתקופות שונות ו/או שוחררו למעצר בית ו/או שוחררו בתנאים מגבילים. כמו כן הוקפאו חשבונות בנק ורכוש נוסף של שיכון ובינוי בע"מ וחברות נוספות בקבוצה (אשר שוחררו לאחר זמן קצר בהסדר מוסכם, כמפורט להלן), וכן נערכו חיפושים ונתפסו מסמכים במשרדי החברה וחברות נוספות בקבוצה בארץ ובסניפיהן בחו"ל.

1. כללי (המשך)**ב. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)**

6. על פי הודעה שהתפרסמה ביום 26 במאי 2019 מטעם משטרת ישראל, חקירת משטרת ישראל הנ"ל שבוצעה בשיתוף עם רשות ניירות ערך הסתיימה, והתיק יועבר לפרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) (להלן - "הפרקליטות") לעיון והחלטה. מהודעת המשטרה שפורסמה עולה, כי החשדות מתמקדים בפעילות ביבשת אפריקה ובקניה בפרט במהלך השנים 2016-2008, כאשר עמדת המשטרה ורשות ניירות ערך היא כי התגבשה תשתית ראייתית מספקת לכאורה לביסוס החשדות כנגד החברה וחברות בנות שלה וכנגד שורה של בכירים בחברות. ממכתבי יידוע שהתקבלו בחברה וכן בחברות שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ ו-SBI AG בעניין העברת חומר החקירה לפרקליטות עולה, כי החשדות נשוא החקירה סובבים בעבירות של שוחד לעובד ציבור זר, קבלת דבר במרמה, רישום כוזב במסמכי תאגיד, שיבוש מהלכי משפט, איסור הלבנת הון, עבירות מס הכנסה, עבירות מע"מ ועבירות דיווח מטעה במטרה להטעות משקיע סביר לפי חוק ניירות ערך.
7. ביום 15 בפברואר 2021 התקבלה בחברה הודעת הפרקליטות (להלן - "ההודעה"), לפיה לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות, על דעת היועץ המשפטי לממשלה, להעמיד את החברה לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות של מתן שוחד לעובד ציבור זר - עבירות לפי סעיף 291א לחוק העונשין, התשל"ז-1977; רישום כוזב במסמכי תאגיד - עבירות לפי סעיף 423 לחוק העונשין, התשל"ז-1977; איסור הלבנת הון - עבירות לפי סעיף 3(א) לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000; עבירות דיווח - עבירות לפי סעיף 53(א)(4) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. בהתאם להודעה, החברה תהיה רשאית להשמיע טיעונים מדוע להימנע מהגשת כתב אישום כנגדה.
8. בהודעה נכתב כי להערכת הפרקליטות היקף תשלומי השוחד לאורך התקופה הרלוונטית (מיוני 2008 ועד פברואר 2018) עמד להערכת הפרקליטות על מאות מיליוני שקלים, והיקפן של טובות ההנאה הכספיות שצמחו מכך אינו ידוע, אך מוערך על ידי הפרקליטות במיליארדי ש"ח. ההודעה מציינת ביחס לשנים 2008 ו-2009 סכומי שוחד נטענים ספציפיים ואילו ביחס ליתר השנים היקף הנטען מבוסס על הערכות המתבססות בין היתר על מחזור פעילות החברה או על היקף הוצאות במזומן ללא אסמכתאות.
9. בנוסף, טוענת הפרקליטות בין היתר כי מערך תשלומי השוחד באמצעות פעילות בהן פעלה החברה הזרה SBI AG נוהל בצורה שיטתית ומאורגנת כפעילות עסקית לכל דבר ועניין, הן בעניין אישור התשלומים, בדיקת כדאיותם והפיקוח עליהם, והן בעניין הסתרתם בדו"חות הכספיים של החברה והחברות הנזכרות בסעיף 11 להלן, והלבנתם. בהודעה צוין באופן ספציפי שמן של רק חלק מאמצות הפעילות של החברה הזרה SBI AG. רק ביחס למדינה אחת (קניה) מציינת ההודעה עובדי ציבור זרים ספציפיים כמקבלי שוחד.
10. מעיון בהודעה עולה כי הפרקליטות שוקלת להעמיד לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות המפורטות בסעיף 7 לעיל או חלקן, גם ובין היתר נושאי משרה לשעבר בחברה. בהודעת הפרקליטות לא נזכרים כחשודים שמותיהם של נושאי משרה המכהנים כיום בחברה.
11. יצוין, כי נשלחו לחברה העתקים מהודעות דומות אשר מוענו לחברת בת של החברה, אס.בי.איי תשתיות בע"מ, וכן חברה נכדה זרה של החברה, SBI AG, לפיהן לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות להעמיד גם אותן לדין בכפוף לשימוע בגין העבירות המפורטות בסעיף 7 לעיל. החברה קיבלה הודעה על מועד קיום שימוע בעניינה לתחילת חודש ספטמבר 2021. יצוין כי לחברה טענות בקשר עם מועד קיום השימוע; וכן בקשר עם הפורום שבפניו ייערך השימוע, כיוון שלשיטתה, על השימוע להיערך בפני היועץ המשפטי לממשלה. לאור האמור, בשלב זה, השימוע טרם התקיים. ביום 1 בנובמבר 2021 הודיע היועץ המשפטי לממשלה, כי עמדתו היא שהשימוע אמור להתקיים בפני פרקליט מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה), והוא יבקש מהחברה לתאם מועד לקיומו. החברה חולקת על עמדה זו של היועץ המשפטי לממשלה, והגישה עתירה לבג"ץ בעניין זה.
12. ביום 21 בפברואר 2018, הגיעו החברה וחברות נוספות בקבוצה (להלן - "החברות") להסדר ביניים עם משטרת ישראל להפקדת סכום בדולרים השווה ל-250 מיליון ש"ח בקרן החילוט בניהול האפטרופוס הכללי במשרד המשפטים כסכום תפוס למשך 180 ימים (קרי, עד ליום 24 באוגוסט 2018, להלן: "הסכום התפוס" ו-"ההסדר ההפקדה", בהתאמה). בסמוך למועד זה הופקד הסכום האמור; זאת כנגד שחרור ההקפאה על חשבונות הבנק ורכוש נוסף של החברות שנתפסו כאמור לעיל, בהתאם להסדר ההפקדה האמור אשר אושר על ידי בית משפט השלום בראשון לציון. במסגרת ההסדר צוין כי אין בו כדי להוות הודאה כלשהי בכל חבות או אחריות מטעם החברות. הסכום התפוס הועבר ישירות מחשבונה של SBI AG לחשבון המתנהל על שם האפטרופוס הכללי במשרד המשפטים של מדינת ישראל.
13. בהתאם להוראות הסדר ההפקדה והוראות הדין, אם לא תינתן החלטה שיפוטית אחרת, ואם וככל שלא יוגש כתב אישום בתום ימי הארכה המוסכמים, הסכום התפוס אמור להיות מוחזר לחברת SBI AG. לבית משפט השלום ישנה הסמכות להאריך את התקופה בתנאים שיקבע ולשני הצדדים נתונה האפשרות להגיש בקשה לבית המשפט בסיום התקופה כאמור.
14. יצוין, כי במקרה בו מוגש כתב אישום, אשר מסתיים בהרשעה, על פי הוראות הדין לבית המשפט ישנה הסמכות לקבוע כי נוסף על כל עונש, יחולט רכוש בשווי של הרכוש שנעברה בו העבירה וכן רכוש ששימש לביצוע העבירה, שאפשר את ביצועה או שיועד לכך וכן בשווי של רכוש שהושג, במישרין או בעקיפין, כשכר העבירה או כתוצאה מביצוע העבירה, או שיועד לכך.
15. לבקשת משטרת ישראל הסדר ההפקדה הוארך מעת לעת בהסכמה ובאישור בית המשפט, עד ליום 29 בפברואר 2020. עובר למועד זה פנתה משטרת ישראל לחברות בבקשה להסכים להארכת הסדר ההפקדה והתקיימה הידברות בנושא זה. הצדדים לא הגיעו להסכמה והחברות הגישו בקשה לשחרור הסכום התפוס. יאח"ה והפרקליטות הגישו בקשה המתנגדת לבקשת החברות ואשר מבקשת להאריך את תוקף ההחזקה בסכום התפוס ב-180 ימים נוספים.

1. כללי (המשך)**ב. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)**

כתבי בית-הדין שהוגשו על ידי יאח"ה והפרקליטות כללו טענות התואמות בעיקרן את עיקרי הטענות שעלו בהודעת משטרת ישראל הנזכרת לעיל לעניין החשדות, ובהקשרים האלה הוסיפו וטענו כי היקף השוחד הנטען במדיניות הפעילות בשנים 2008 עד 2017 הינו כ-200 עד 600 מיליון ש"ח אשר מהווים כ-1%-3% מסך הכנסותיה של חברה נכדה בקבוצה שמקום מושבה בשווייץ, וכי היקף התמורות הנטענות כתוצאה מתשלומים כאמור עומד על מיליארדי ש"ח וכי לאור זאת היקף פוטנציאל החילוט גבוה מהסכום התפוס ומשכך מתבקשת הארכת תקופת ההחזקה של הסכום התפוס. יצוין כי הבקשה אינה מבקשת להגדיל את הסכום התפוס וכן כי מצוין בה שטרם גובשה עמדת הפרקליטות בעניין החברות. בית המשפט הורה ביום 1 באפריל 2020, כי תוקף ההחזקה בסכום התפוס יוארך עד למתן החלטה בבקשת יאח"ה הנ"ל. החברות התנגדו לעמדת יאח"ה והפרקליטות ולאמור בה והגישו את תגובתן לבית המשפט.

16. ביום 5 באוקטובר 2020 ניתנה החלטת בית המשפט המורה על הארכת תוקף תפיסת הסכום התפוס למשך 180 ימים נוספים שמניינם מיום 29 באוגוסט 2020 (קרי, עד ליום 25 בפברואר 2021, הסכום התפוס כאמור נכלל בדוחות על המצב הכספי המאוחדים במסגרת יתרת פיקדונות בתאגידים בנקאיים). במסגרת החלטת הביניים לעניין המשך החזקת התפוס, קבע בית המשפט כי חומר החקירה מבסס חשד סביר בעוצמה גבוהה לכל העבירות המיוחסות למשיבות ועל כן יש לאפשר בשלב זה תפיסת רכוש בשווייץ מלוא עבירות השוחד והלבנת הון. יצוין, כפי שגם עולה מן ההחלטה, כי הנטל הראייתי של חשד סביר בעוצמה מוגברת, איננו בהכרח נטל בעוצמה של רף הראיות לכאורה. עוד צוין על ידי בית המשפט כי התועלת שלכאורה צמחה לקבוצה כתוצאה ממתן שוחד היא בהיקף של לפחות מאות רבות של מיליוני שקלים, בשיעור העולה משמעותית על שווי הסכום התפוס.

17. ביום 21 בפברואר 2021 הוסכם עם יאח"ה והפרקליטות, באישור בית המשפט, להאריך את הסדר ההפקדה בעניין הסכום התפוס בקרן החילוט עד לתאריך 25 ביולי 2021. ביום 8 ביולי 2021, הסדר זה הוארך באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 22 בדצמבר 2021. ביום 23 בדצמבר 2021, הסדר זה הוארך שוב באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 21 במאי 2022.

18. בחודש אוגוסט 2018 נערך חיפוש על ידי חוקרי רשויות חקירה מקומיים, לצורך איסוף חומר בנוגע לחקירה מקומית, בסניף של החברה הנכדה, SBI AG בגוואטמלה. המידע שנאסף הינו ביחס לפעילות עבר, מפרסומים פומביים באתר גוף המעורב בחקירה (CICIG) עולה לכאורה כי הוצאו במדינה צווי מעצר כנגד מספר עובדים לשעבר בסניף בקשר עם חשדות למתן שוחד. הסניף המקומי ממשיך בפעילותו הרגילה ואין כל מגבלות על פעילותו.

19. עוד יצוין כי בחודש אוגוסט 2018 התקבל בידי מנכ"ל סניף קניה של SBI AG זימון לראיון ולמסירת הצהרה ("Interview and Statement Recording") של ארבעה עובדים בעבר ובהווה בפני מחלקת האתיקה ומניעת שחיתות בקניה, בקשר עם טענות למתן שוחד בקשר עם פרויקט שבוצע על ידי הסניף בקניה. הראיון התקיים בחודש ספטמבר 2018.

20. ביום 26 לנובמבר 2018 התקבל בחברת האם מכתב שאליו מצורפת טיוטת כתב תביעה מעובד לשעבר בחברה נכדה זרה בה הועסק לפני למעלה משנתיים וחצי באחת ממדינות אפריקה לתקופה קצרה בת חודשיים וחצי שבסיומה הוא פוטר. בטיטת התביעה מבקש העובד לשעבר לשלם לו שכר עבודה ופיצויים בסך של כשני מיליון ש"ח תוך שהוא מאזכר באותה טיוטה טענות להתנהלות בלתי חוקית בחברה הנכדה הזרה לרבות שוחד.

21. בחודש ינואר 2019, נעצר בבולגריה עובד לשעבר של חברת SBI AG בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לחקירה המפורטת בסעיף 1 לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. ביום 22 לפברואר 2019, שוחרר העובד לשעבר ממעצר. לפי שנמסר לחברה, העובד לשעבר שוחרר ללא תנאים ומבלי שנפתחו כנגדו הליכי הסגרה כלשהם. למיטב ידיעת החברה ולפי שנמסר לה, בכל התקופה בה הוחזק העובד לשעבר במעצר בבולגריה, לא נמסרו לרשויות בבולגריה מאת הרשויות בגוואטמלה מסמכים כלשהם שמטרתם לבסס בקשה להסגיר את העובד לשעבר.

22. כנגד החברה ונושאי משרה הוגשו שתי בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (אחת מהן נמחקה ביום 29 ביולי 2018, ערעור על המחיקה נדחה ביום 25 באוגוסט 2020) וכן הוגשו שלוש בקשות לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת (אחת מהן גם כנגד חברת בת וכנגד SBI AG אשר נמחקה ביום 14 במאי 2018). לפרטים ראו באור 31 בדוחות הכספיים המאוחדים.

23. הגם שבשלב זה אין החברה יודעת להעריך את החשיפות הפוטנציאליות לחברה וההשפעות שיכול שיהיו על כלל היקף פעילותה, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה בעתיד הנובעות מחקירת משטרת ישראל, הליכי הביקורות של הבנק העולמי, הפנייה לתביעה הכללית בשווייץ, הליכי חקירה ואיסוף חומרים מחוץ לישראל, הליך השימוע ותוצאותיו וכן הליכים אחרים אשר עשויים להתפתח בארץ ובעולם, אם וככל שקיימות (הגם שלאור האירועים, ישנם קשיים בתהליכי מימון ושינופי פעולה מסוימים אשר אינם משפיעים מהותית לרעה על החברה), הרי שהגשת כתב אישום עלולה לפגוע במוניטין החברה ובכך להקשות על החברה ותאגידים בשליטתה במספר מישורים ובין היתר בהשגת מימון לפרויקטים או בהקשחת התנאים לקבלת מימון, בחבירה לשותפים עסקיים לשם התקשרות בעסקאות משותפות או לצורך הגשת מכרזים משותפים, במכרזים ובמכירת שירותים. יודגש, כי ההשלכות האמורות הן פוטנציאליות בלבד, ואין ביכולתה של החברה לצפות האם, איך ומתי יתממשו, בין היתר, משום שמדובר בנושאים שאינם בשליטת החברה שעשויים להיות בשיקול דעת, עסקי או מנהלי, לפי המקרה, של צדדים שלישיים. אם יתברר כי בוצעו פעולות בלתי חוקיות בקשר עם האמור לעיל, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על החברה, שבשלב זה אין ביכולתה להעריך. ראו בהקשרים אלו, באור 26(10) בדוחות הכספיים המאוחדים לעניין הסכמי האשראי וההלוואות של חברות הקבוצה.

1. כללי (המשך)

ב. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)

24. החברה הנכדה הזרה, SBI AG, הודיעה לרשויות המס והביטוח הלאומי בשווייץ על כוונתה לבצע גילוי מרצון בקשר עם תשלומי רכיבי שכר אשר ייתכן ולא טופלו כהלכה אל מול הרשויות לגבי עובדים המועסקים או הועסקו על ידי חברה זו. ההליך עודו תלוי, עומד ומתנהל אל מול רשויות המס והביטוח הלאומי בשווייץ. SBI AG, מעריכה כי היקף החשיפה הוא עד 12 מיליון פרנק שוויצרי (כ-44 מיליון ש"ח). להערכת SBI AG, בדוחות הכספיים נכללה הפרשה נאותה. נגד החברה ונגד SBI AG הוגשה בקשה לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת בהקשר זה. הבקשה נמחקה בהסכמה ביום 31 ביולי 2019.

25. ביום 8 ביוני 2021 נודע לחברה על קיומה של חקירת משטרת ישראל, במסגרתה, למיטב ידיעת החברה, קב"ט החברה נחקר במשטרה ונשלח למעצר בית. בנוסף, עובד בכיר של החברה מסר לה כי הוא זומן כעד למתן עדות, במסגרתה נמסרו מסמכים. לחברה לא נמסר על קיומו של קשר לפעילות החברה. כמו כן, החברה וחברות בנות של החברה נדרשו להמציא מסמכים לרבות בקשר לנשואי החקירה וכן להפקיד לקרן חילוט כל סכום כסף שהיא חייבת לנשואי החקירה, אם וככל שהיא חייבת להם סכום כלשהו. על פי הערכת החברה, לחקירה הנ"ל אין השלכה לפעילות או לעסקי החברה. ביום 9 ביוני 2021 הוגשה לבית המשפט בקשה לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת. לפרטים ראו באור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים.

1. כללי (המשך)

ג. התחייבויות תלויות, תביעות והליכים משפטיים

להלן פרטים לגבי תביעות ייצוגיות ונגזרות ותביעה מהותית כנגד החברה, אשר לדעת הנהלת החברה ויועציה, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי תביעות אלו ולא נכללה הפרשה בגינן בדוחות הכספיים:

1. ביום 22 בפברואר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אמוץ חורב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, בעלת השליטה בחברה לשעבר (אריסון השקעות בע"מ) ומנהלים ודירקטורים בה בהווה ובעבר ("בקשת חורב"). לטענת המבקש החברה הפרה את הוראות חוק ניירות ערך, ובכלל זה חובות הגילוי והאיסור על הכללת פרטים מטעים, בקשר עם טענות שהופנו כלפי החברה בדבר התנהלות בלתי תקינה ומתן שוחד בקשר עם פעילותה של חברה נכדה בחו"ל וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בבאור ג.1. הבקשה הוגשה על סך 92 מליון ש"ח וביום 19 במרץ 2018 הגיש המבקש בקשה בה ביקש בין השאר להגדיל את סכום התביעה ללמעלה מ-500 מליון ש"ח ולהוסיף נתבעים נוספים. ביום 1 במאי 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אילן ורדניקוב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, חברי דירקטוריון ומנהלים בה בעבר ובהווה, בעלת השליטה בה ונתבעים נוספים ("בקשת ורדניקוב"). טענתו העיקרית של המבקש היא כי החברה הפרה הוראות דין בקשר עם חובות גילוי, דיווח ופיקוח, בנוגע לעבירות מתחום טוהר המידות בפעילות של חברה נכדה זרה באפריקה וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בבאור ג.1. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019. סכום התביעה הייצוגית המוערך על ידי המבקש כנגד החברה עומד על סך של 565 מליון ש"ח. ביום 29 ביולי 2018, לבקשת המבקש בבקשת ורדניקוב, מחק בית המשפט את בקשת חורב. המבקש בבקשת חורב הגיש ערעור על החלטת המחיקה, והערעור נדחה ביום 25 באוגוסט 2020. הצדדים פונים לבית המשפט מעת לעת על מנת לעכב את הגשת התשובה לבקשת ורדניקוב נוכח התנהלות חקירת יאח"ה במשטרת ישראל ורשות ניירות ערך ומחשש לשיבוש, ובית המשפט קובע מועדים להגשת הודעות עדכון ביחס לסטטוס ההליך הפלילי. נכון למועד דוח זה על הצדדים להודיע לבית המשפט עד ליום 31 במאי 2022 היכן הדברים עומדים. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בגינה, לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

2. בימים 25-26 בפברואר 2018 הוגשו לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו (המחלקה הכלכלית) שלוש בקשות נגד החברה לגילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות לשם בחינת הגשת בקשות לאישור תביעות נגזרות (אחת מהבקשות הוגשה גם כנגד שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ וכנגד SBI AG). המידע והמסמכים המבוקשים במסגרת הבקשות קשורים לעניינים המתוארים בבאור ג.1. ביום 14 למאי 2018 נמחקה אחת הבקשות, וביום 30 ביוני 2019 הגישו המבקשים בשתי הבקשות האחרות בקשה מתוקנת ומאוחדת. הצדדים פונים לבית המשפט מעת לעת על מנת לעכב את ההליך, נוכח התנהלות חקירת יאח"ה במשטרת ישראל ורשות ניירות ערך ומחשש לשיבוש, בשל הצורך לקיים הליכי שימוע בעניינים של 15 חשודים (ובהם החברה). נכון למועד דוח זה ההליכים בתיק מעוכבים עד ליום 31 במאי 2022. בשלב זה אין בידי החברה להעריך אם יוגשו בקשות לאישור תביעות נגזרות ובמקרה שיוגשו - את סיכויי קבלתן. מכל מקום, להערכת החברה המתבססת על עמדת יועצים משפטיים, אין בבקשת גילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות כדי ליצור חשיפה כספית ישירה לחברה עצמה. לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

3. ביום 26 בנובמבר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי מגל קפיטל בע"מ (המבקשת) תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה ונגד Dune International S.A.R.L. . טענתה העיקרית של המבקשת היא כי החברה הפרה, לכאורה, הוראות דין בקשר עם החובה לבצע הצעת רכש בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בחברת אי.די.או. גרופ בע"מ. באשר לסכום התביעה נכתב כי הוא מעל 2.5 מליון ש"ח (לצרכי סמכות עניינית). ביום 2 באפריל 2019, הגישה החברה את תשובתה לבקשה לאישור תובענה ייצוגית, במסגרתה דחתה את הטענות שנטענו בבקשת האישור. ביום 26 בספטמבר 2019 ביקשה החברה לעכב את הדיון בבקשת האישור לאור הודעה שפרסמה אי.די.או בדבר עסקת מיזוג משולש הופכי עם חברת ADLER Real Estate AG שעתידיה לצאת בפועל תוך רכישת מלוא מניותיה. ביום 7 במאי 2020 הוגשה בקשה לתיקון הבקשה לאישור תביעה ייצוגית ובמסגרתה התבקש להחליף את המבקשת, לצמצם את הקבוצה המיוצגת, לתקן את הסעדים המבוקשים ולצרף חוות דעת מומחה המעריכה את הנזק המצרפי בכ-16.5 מיליון ש"ח. בית המשפט דחה ביום 6 ביולי 2020 את בקשת התיקון וקבע כי על המבקשת להודיע האם היא עומדת על דיון בבקשת האישור המקורית שהגישה תוך 14 יום. בהמשך לבקשת ארכה מטעם המבקשת, בסופו של יום הוגשה ביום 15 בספטמבר 2020 בקשה נוספת לתיקון בקשת האישור. ביום 29 באוקטובר 2020 הגישה החברה את תגובתה (התנגדותה) לבקשה הנ"ל, וביום 8 בנובמבר 2020 הגישה המבקשת את תשובתה לתגובת החברה. ביום 28 בדצמבר 2020 נערך דיון בבקשה השנייה לתיקון בקשת האישור, בו הוחלט שיש להמתין להכרעה בבקשת רשות ערעור אחרת בעניין הגדרתה של עמותת נציגי הציבור כארגון כמוכח בחוק תובענות ייצוגיות, שתליה ועומדת בבית המשפט העליון כעת. בית המשפט קבע תזכורת פנימית לעדכון מטעם הצדדים עד ליום 1 ביוני 2022 האם התקבלה החלטה כאמור. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בגינה, לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. כמו כן, מתוכנן בקשת התיקון (שנדחתה) עולה כי הנזק המצרפי הנטען נאמד בסכום שאינו מהותי לחברה.

4. ביום 16 ביולי 2019 עמותת אזרחים למען הסביבה הגישה לבית המשפט המחוזי בירושלים תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, נגד 30 משיבות ובהן החברה המאוחדת. בתביעה ובבקשה נטען כי המשיבות אחראיות לזיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, אשר גרם לתחלואה עודפת במספר מחלות לתושבי האזור. התביעה והבקשה אינן כוללות סכום פיצוי נדרש. ביום 23 בדצמבר 2019 הועבר הדיון לבית המשפט המחוזי בחיפה. בקשות לסילוק בקשת האישור על הסף שהגישה החברה לבדה ועם משיבות נוספות נדחתה בהחלטה מיום 4 בפברואר 2021, ללא צו להוצאות. בקשה לקביעת סדרי דיון שהגישו החברה ומשיבות נוספות, נדונה בדיון שהתקיים ביום 19 ביולי 2021, ונדחתה. ביום 10 בינואר 2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה מטעמה לבקשת האישור, ועם משיבות נוספות הגישה בקשה להתיר משלוח הודעת צד ג'. ביום 20 בפברואר 2022 התקיים דיון קדם משפט בבקשת האישור, במסגרתו נקבע, בין היתר, מועדים להגשת תשובה לבקשה להתיר משלוח הודעת צד ג'; להגשת תגובה לתשובות לבקשת האישור; להשלמת הליכי גילוי ועיון במסמכים; ולהגשת בקשות מקדמיות שונות. דיון קדם משפט נוסף נקבע ליום 10 ביולי 2022, ועל הצדדים להיערך לשמיעת ראיות מרוכזת בפברואר 2023. בשלב זה, שבו טרם הוגשה תגובת המבקשת לתשובת החברה המאוחדת וטרם התקיים דיון קדם המשפט השני, אין בידי החברה המאוחדת להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה לחברה בגינה לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

מידע נוסף**1. כללי (המשך)****ג. התחייבויות תלויות, תביעות והליכים משפטיים (המשך)**

כמו כן, ביום 14 באוקטובר 2020 התקבלה אצל החברה המאוחדת הודעה מטעם משיבות בתביעה ייצוגית אחרת, שהחברה המאוחדת אינה צד לה, שעניינה בטענות לעודף תחלואה במחלות עקב זיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, שבגינה נתבע פיצוי עתק לחברי הקבוצה הנטענת שם. המשיבות בתביעה מכחישות את הטענות, אך הן הודיעו כי בכוונתן להגיש בקשה להתיר להן להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת וחברות נוספות. החברה המאוחדת והמשיבות הסכימו כי בשלב זה לא תוגש בקשה למתן רשות להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת, וכי המועד להגשת בקשה כאמור יידחה עד לא יאוחר מ-30 יום ממועד מתן החלטה המקבלת את בקשת האישור האמורה, ככל שתיתכן (ואם תוגש בקשת רשות ערעור - עד 30 יום לאחר ההכרעה בה), תוך שכל טענותיה של החברה המאוחדת שמורות לה.

5. ביום 9 ביוני 2021 הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים על ידי מר שלמה וולפנר (המבקש) בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. בקשת הגילוי נסבה על הטענה לפיה החברה "בחרה להתקשר עם חברות אבטחה" שאינן אלא כסות לפעילות של גורמים עבריינים, תוך העברת סכומי כסף נכבדים - ובלתי חוקיים בעליל - לאותם גורמים עבריינים, וכי התנהלות זו "גרמה - ותוסיף לגרום - נזקים משמעותיים למשיבה". המידע והמסמכים המבוקשים בבקשת האישור נוגעים להתקשרות החברה בהסכמים לאבטחת אתרי הבנייה בהם היא פועלת, כל דוחות הביקורת (פנימית ו/או חיצונית) שהופקו על ידי החברה ו/או על ידי צד שלישי כלשהו בקשר עם האירועים בהם עוסקת בקשת הגילוי, כל הנהלים וההוראות הנוגעים לתוכנית הציות בחברה, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון, ועוד. ביום 24 ביוני 2021 הורה בית המשפט על העברת הדיון בתובענה לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז. החברה הגישה את תשובתה לבקשת הגילוי ביום 2 לינואר 2022. דיון בבקשה נקבע ליום 29 במרץ 2022. ביום 16 במרץ 2022 הוגשה מטעם התובע בקשה (בהסכמה) להסתלקות מהבקשה לגילוי מסמכים וביום 20 במרץ 2022 הורה בית המשפט למבקש להגיש תצהירים מטעמו מטעם בא כוחו המעידים כי לא קיבלו טובת הנאה בתמורה להסתלקות. כמו כן, הורה בית המשפט על ביטול הדיון הקבוע ליום 29 במרץ 2022.

6. ביום 30 באפריל 2020, נודע לחברה כי חברה מקומית בחוף השנהב ("התובעת"), אשר מוחזקת בעקיפין (45%) על ידי חברה נכדה זרה של החברה (ואשר יתרת מניותיה מוחזקות, למיטב ידיעת החברה, על ידי מדינת חוף השנהב), הגישה למוסד לבוררות מקומי בחוף השנהב בקשה לבוררות אזרחית על סך כ-109.5 מיליארד CFA (השווה לכ-186.2 מיליון דולר ארה"ב לפי שער החליפין ליום 31.12.2021) נגד החברה, החברה הנכדה הזרה, חברת האם שלה ומספר חברות קשורות נוספות וכן כנגד מנהלים לשעבר בחברה הנכדה הזרה ובתובעת, בטענות שעיקרן שימוש בציוד של התובעת ללא תשלום שכירות והעברתו למדינות אחרות שבהן יש לחברה הנכדה הזרה פעילות, הוצאת כספים מהתובעת והעברתם לחברה הנכדה הזרה, שימוש בהטעיה בשם התובעת בסניפים אחרים של החברה הנכדה הזרה וגניבת לקוחות. ביום 10 ביולי 2020, הוגשה תגובה מטעם החברה ונתבעים נוספים, במסגרתה נטענו בין השאר טענות חוסר סמכות והתיישנות, וכן הוגשה תביעה נגדית שסכומה טרם נקבע, בין היתר בגין הפרת חוקי עזר וניהול פוגעני מצדה של התובעת. בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף החשיפה, ככל שקיימת בגין הליך זה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

7. ביום 14 בפברואר 2022 הוגשה נגד החברה וכנגד חברת בת שבבעלותה, בקשה לתובענה ובקשה להכיר בתובענה כייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן ביחד: "התביעה"), לבית המשפט המחוזי בירושלים. התביעה הוגשה כנגד 17 משיבות שונות ביניהן החברה והחברה הבת (להלן: "המשיבות"). בתביעה שהוגשה על-ידי מר צחי פנטון ומר בן ציון בן שוהם (להלן: "המבקשים"), הועלו טענות כי המשיבות אחראיות, לכאורה, לגרימת זיהום אוויר חמור ואי-נקיטת האמצעים הנדרשים לשמירה על איכות הסביבה וכן למפגעים סביבתיים חמורים, מטרים ונזקים בריאותיים בעקבות הפרות חוק באופן המונע מחזור מוכר של פסולת ציוד חשמלי ואלקטרוני ופסולת סוללות ומצברים. לטענת המבקשים, התנהלות המשיבות עולה, בין היתר, כדי הפרת חובת מחזור והתקשרות עם גוף יישום מוכר, דיווח ורישום לפי סעיפים 5, 6(א), 3(א), 8(א) לחוק לטיפול סביבתי בציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012; גרימת מפגע סביבתי לפי סעיפים 1-2 לחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-; גרימת זיהום אוויר לפי סעיף 3 לחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008; גרימת זיהום מים לפי סעיפים 20א-20ב לחוק המים, התש"ט-1959 הפרת איסור לכלוך והשלכת פסולת לפי סעיף 2 לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984; פגיעה בזכות לחיים בתנאים סביבתיים ראויים לפי חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו; רשלנות לפי סעיף 35-36 והפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הניקיון [נוסח חדש]. הקבוצה שבשמה הוגשה התביעה כוללת את כל בתי האב במדינת ישראל בשבע השנים האחרונות. התביעה כוללת סכום תביעה אישי של מאות שקלים ואינה כוללת סכום תביעה קבוצתית (לצרכי סמכות עניינית צוין כי סכום התביעה הקבוצתית לא ניתן להערכה בשלב זה - ויהא בסמכות בית המשפט המחוזי, קרי על דרך האומדנה עולה על 2.5 מיליון ₪). המבקשים ציינו כי להערכתם הנזק הסביבתי לחברי הקבוצה הוא בגובה של למעלה מ-40 מיליון ש"ח וסך הנזק הלא ממוני לחברי הקבוצה עולה על 2.5 מיליון ש"ח. בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף החשיפה, ככל שקיימת בגין הליך זה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

למעט המפורט בסעיף ג' להלן, כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יישמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על הרווח הכולל

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות החברה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

מידע נוסף**2. עיקרי המדיניות החשבונאית שישומה במידע הכספי הנפרד (המשך)****תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו****ג. שינויים במדיניות החשבונאית****(1) תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.**

התיקון מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" וקיימת לסוף תקופת הדיווח. זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווגה כשוטפת או בלתי שוטפת, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024. עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

(2) תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

התיקון מחליף את הדרישה להכיר בהתחייבויות בצירופי עסקים בהתאם למסגרת המושגית. זאת מכיוון שהאינטראקציה בין הוראות אלו להוראות שנקבעו ב- IAS 37 - לעניין הכרה בהתחייבויות לא הייתה ברורה במקרים מסוימים.

התיקון מוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבויות ב- IFRS 3. בהתאם לחריג, התחייבויות תלויות יוכרו בהתאם לדרישות של IAS 37 ושל IFRIC 21 ולא בהתאם למסגרת המושגית. תיקון זה מונע פערים בעיתוי ההכרה בהתחייבויות שהיה עשוי לגרור רווחים והפסדים מיד לאחר צירוף העסקים (day 2 gain or loss) התיקון גם מבהיר, כי נכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים. התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

ליישום התיקון לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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

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

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

התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

מידע נוסף**3. מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
540,593	255,781
28,149	19,007
7	70,404
1	1
568,750	345,193

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בשקל חדש
מזומנים ושווי מזומנים צמודים לדולר
מזומנים ושווי מזומנים צמודים ליורו
מזומנים ושווי מזומנים צמודים למטבעות אחרים
סך הכל מזומנים ושווי מזומנים

מידע נוסף**4. מכשירים פיננסיים****א. סיכון נזילות**

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2021							
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים	
באלפי ש"ח							
							התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
812,549	819,929	469,007	350,922	-	-	-	הלוואות לזמן קצר מבנקים ומאחרים
9,620	9,620	9,620	-	-	-	-	ספקים
10,094	10,094	10,094	-	-	-	-	זכאים אחרים
21,333	21,333	21,333	-	-	-	-	זכאים חברות הקבוצה
175,050	180,878	1,829	1,853	177,196	-	-	הלוואות מבנקים
73,820	94,769	6,162	5,810	11,232	42,477	29,088	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
4,263,428	4,994,775	410,280	82,280	778,167	1,990,162	1,733,386	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות
							התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים חוזי אקדמה על המדד שאינם משמשים לגידור:
(11,030)	(11,091)	-	-	-	(11,091)	-	תקבולים, נטו חוזי אקדמה על שערי חליפין שאינם משמשים לגידור:
(5,012)	(5,008)	(5,008)	-	-	-	-	תקבולים, נטו

מידע נוסף**4. מכשירים פיננסיים (המשך)****א. סיכון נזילות (המשך)**

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:
ליום 31 בדצמבר 2020

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
באלפי ש"ח						
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
100,066	102,200	1,097	101,103	-	-	-
11,923	11,923	11,923	-	-	-	-
13,038	13,038	13,038	-	-	-	-
23,056	23,056	23,056	-	-	-	-
286,553	291,362	92,493	95,015	103,854	-	-
238,756	263,895	86,203	86,042	11,342	31,241	49,067
3,965,484	4,809,554	428,934	98,108	453,069	2,144,815	1,684,628
התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים חוזי אקדמה על המדד שאינם משמשים לגידור:						
36,545	42,618	-	-	-	34,525	8,093
3,918	3,977	-	3,977	-	-	-

מידע נוסף

4. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני מדד ומטבע חוץ
(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת החברה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

סך הכל	לא כספי	מט"ח אחר	ליום 31 בדצמבר 2021 מטבע חוץ		שקל	
			דולר	יורו	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
			אלפי ש"ח			
345,193	-	1	70,404	19,007	-	255,781
65,504	12,686	-	5,223	31	11,030	36,534
205,885	-	-	-	-	-	205,885
851,575	-	-	-	-	16,000	835,575
692,322	-	-	40,074	186,292	-	465,956
268,020	-	-	-	-	149,659	118,361
(1,166,441)	-	-	-	-	(264,355)	(902,086)
(105,000)	-	-	-	-	-	(105,000)
(9,620)	-	-	-	-	-	(9,620)
(17,134)	(7,040)	-	-	-	-	(10,094)
(21,333)	-	-	-	-	-	(21,333)
(240,635)	-	-	-	-	(5) (65,585)	(3) (175,050)
(3,917,777)	-	-	-	-	(7) (2,910,446)	(6) (1,007,331)
(3,049,441)	5,646	1	115,701	205,330	(3,063,697)	(312,422)

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים והשקעות לרבות נגזרים
חייבים חברות הקבוצה
הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות לחברות בנות (1)
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני (1)

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (2)
אשראי לזמן קצר מחברות בנות (4)
ספקים ונותני שרות
זכאים ויתרות זכות
זכאים חברות הקבוצה

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב

- (1) לא נקבע מועד פרעון.
(2) בגין הלוואות לזמן קצר, ריבית לשלם וחלויות שוטפות של הלוואות, התחייבויות בגין חכירה ואגרות חוב לזמן ארוך.
(3) ריבית פריים + (0.5% – 1.35%).
(4) ריבית 2.45% - 2.6%.
(5) התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך.
(6) ריבית של 2.8%-6.23%.
(7) ריבית של 3.25%-5.5%.

4. מכשירים פיננסיים (המשך)
ב. סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)
(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת החברה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020						
סך הכל	לא כספי	מטבע חוץ			שקל	
		מט"ח אחר	יורו	דולר	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
			אלפי ש"ח			
568,750	-	1	7	28,149	-	540,593
29,287	8,176	-	211	31	-	20,869
179,622	-	-	-	34,899	-	144,723
54,401	-	-	-	-	20,000	34,401
563,415	-	-	-	154,143	-	409,272
398,942	-	-	-	-	187,728	211,214
(617,664)	-	-	-	-	(240,941)	(376,723)
(160,000)	-	-	-	-	-	(160,000)
(12,142)	-	(10)	(23)	(3,371)	(1,661)	(7,077)
(62,367)	(7,375)	-	(3,917)	-	-	(51,075)
(23,056)	-	-	-	-	-	(23,056)
(246,131)	-	-	-	-	(5) (81,307)	(3) (164,824)
(3,641,815)	-	-	-	-	(7) (3,065,754)	(6) (576,061)
(2,968,758)	801	(9)	(3,722)	213,851	(3,181,935)	2,256

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים והשקעות לרבות נגזרים
חייבים חברות הקבוצה
הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות לחברות בנות (1)
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני (1)

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (2)
אשראי לזמן קצר מחברות בנות (4)
ספקים ונותני שרות
זכאים ויתרות זכות
זכאים חברות הקבוצה

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב

- (1) לא נקבע מועד פרעון.
(2) בגין הלוואות לזמן קצר, ריבית לשלם וחלויות שוטפות של הלוואות, התחייבויות בגין חכירה ואגרות חוב לזמן ארוך.
(3) ריבית פריים + (0.5% - 0.6%).
(4) ריבית פריים + 1%.
(5) התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך.
(6) ריבית של 6.23%.
(7) ריבית של 5.5%-3.25%.

מידע נוסף
4. מכשירים פיננסיים (המשך)
ב. סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)
(2) להלן פירוט בדבר חשיפת החברה לסיכון מדד ומטבע חוץ בגין מכשירים פיננסיים נגזרים:

ליום 31 בדצמבר 2021					
שוי הוגן	מועד פקיעה	סכום		מטבע / הצמדה לשלים	מטבע / הצמדה לקבל
		לשלים	סכום לקבל אלפי ש"ח		
5,012	07/03/2022	38,750	43,758	אירו	שקל חדש
	09/07/2025 עד				
11,030	19/02/2026	827,728	838,919	שקל חדש	שקל חדש
מכשירים שאינם משמשים לגידור:					
חוזי אקדמה על שערי חליפין					
ליום 31 בדצמבר 2020					
שוי הוגן	מועד פקיעה	סכום		מטבע / הצמדה לשלים	מטבע / הצמדה לקבל
		לשלים	סכום לקבל אלפי ש"ח		
(3,918)	04/10/2021	118,480	114,503	אירו	שקל חדש
	09/07/2025 עד				
(36,545)	19/02/2026	827,728	785,109	שקל חדש	שקל חדש
מכשירים שאינם משמשים לגידור:					
חוזי אקדמה על שערי חליפין					
חוזה אקדמה על המדד					

5. קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות
א. ערבויות

ביום 31 בדצמבר 2021 יתרת הערבויות לחברות מוחזקות הסתכמה לסך של כ- 4,071 מליון ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2020 סך של כ- 3,413 מליון ש"ח).

ב. הלוואות

ביום 31 בדצמבר 2021 יתרת ההלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות הסתכמה לסך של כ- 965 מליון ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2020 סך של כ- 974 מליון ש"ח). בשנת הדוח ניתנו הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות בסך 634 מליון ש"ח. סך הכנסות המימון נטו מחברות בנות במהלך שנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 54.4 מליון ש"ח (בשנת 2020 כ- 73.2 מליון ש"ח, בשנת 2019 כ- 19.4 מליון ש"ח). סך הכנסות המימון נטו מחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני במהלך שנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 34.0 מליון ש"ח (בשנת 2020 כ- 17.6 מליון ש"ח, בשנת 2019 כ- 31 מליון ש"ח).

ג. הסכם למתן שירותים

בין החברה לבין חברות מוחזקות נחתמו הסכמים לפיהם תקבל החברה תשלום עבור שירותים אותם היא מעניקה לאותן חברות. נקבע כי הסכומים שישולמו יהיו על בסיס החישוב הבא:

- הזמן ו/או הכסף שהושקע במתן השירותים.
- השווי הכספי של עלות שכרם של נושאי משרה שהועמדו לאותן חברות לצורך ביצוע פעילותן השוטפת.

התמורה שהתקבלה עבור השירותים שניתנו לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני במהלך שנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 6.6 מליון ש"ח (בשנת 2020 כ- 13.7 מליון ש"ח בשנת 2019 כ- 5 מליון ש"ח).

ד. דיבידנד

לפרטים בדבר דיבידנדים מחברות בנות ראו באור 39.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. למידע נוסף בדבר חברות מוחזקות ראו באור 18 ובאור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הנפקת אג"ח וניירות ערך מסחריים

ביום 28 באפריל 2021, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה 10 (סדרה חדשה) שאינה צמודה בריבית שנתית בשיעור של 2.8% תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 509 מליון ש"ח.

ביום 27 בדצמבר 2021, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים שאינם נושאים ריבית ואינם צמודים למדד תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 247 מליון ש"ח.

ב. העברת נכסים לחברת בת

1. ביום 26 בנובמבר 2020 נחתם הסכם בין החברה וחברת בת להעברת מלוא הזכויות בשותפות תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות רמת חובב") ולהעברת מלוא הזכויות בחברת חוות חשמל בע"מ אשר הינו שותף כללי בשותפות רמת חובב. בהתאם להסכם הנ"ל מתחייבת החברה להעביר זכויותיה בשותפות רמת חובב לחברת הבת כנגד הנפקת מניות לטובת החברה. קיום ההסכם תלוי במספר תנאים מתלים:

- קבלת אישור סופי של המממנים (התקבל אישור של המממנים אשר מותנה בין היתר, בחתימה על חלק ממסמכי המימון, רישום העברת הזכויות ורישום שעבודים).
- העברת 5% מהזכויות בשותפות רמת חובב אל אדלטק (השותפים בפרויקט) וזאת כפי שהוסכם בין הצדדים במועד הקמת שותפות רמת חובב כך שההחזקה בשותפות תהייה (50/50).

כל התנאים המתלים להעברת שותפות רמת חובב מהחברה לידי חברת הבת (בהתאם לסעיף 104א לפקודת מס הכנסה) הושלמו וההעברה בוצעה ביום 28 ביוני 2021.

2. ביום 18 במאי 2021 נחתם הסכם בין החברה וחברת בת להעברת מלוא הזכויות בחברת פי. אס. פי. השקעות בע"מ (להלן: "הזכיון"). בהתאם להסכם הנ"ל מתחייבת החברה להעביר לחברת הבת זכויותיה בזכיון כנגד הנפקת מניות לטובת החברה. קיום ההסכם תלוי במספר תנאים מתלים:

- קבלת אישורי רשות חשמל
- קבלת אישור סופי של המממנים (התקבל אישור של המממנים אשר מותנה בין היתר, בחתימה על חלק ממסמכי המימון, רישום העברת הזכויות ורישום שעבודים).

כל התנאים המתלים להעברת הזכיון מהחברה לידי חברת הבת (בהתאם לסעיף 104א לפקודת מס הכנסה) הושלמו וההעברה בוצעה ביום 13 ביולי 2021.

3. ביום 20 במאי 2021 נחתם הסכם בין החברה וחברת בת להעברת מלוא הזכויות ב-S&B US Energy Holdings (שותפות כללית הרשומה בדלאוור, ארה"ב; להלן: "אנרגיה ארה"ב"). בהתאם להסכם הנ"ל העבירה החברה את זכויותיה באנרגיה ארה"ב לחברת הבת כנגד הנפקת מניות לטובת החברה.

הנפקת המניות והמחאת חיובים בגין העברות הזכויות במסגרת 3 ההסכמים שתוארו לעיל בוצעו ביום 24 במאי 2021 :

- הונפקו מניות בפרמיה בסך של כ- 443 מליון ש"ח בהתאם לסעיף 104א לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 בעבור הזכויות ההוניות בהן החזיקה החברה בהסכמים שתוארו לעיל.
- בוצעה המחאת חיובים בגין יתרת ההלוואות שהועמדו לישויות כאמור לעיל אשר יתרתן למועד ההעברה הסתכמה בסך של כ- 241 מליון ש"ח.



שיכון ובינוי בע"מ
פרק ה' -
פרטים נוספים על התאגיד
ליום 31 בדצמבר 2021

מס' חברה: 52-003610-4

כתובת: רח' הירדן 1. א' קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

טלפון: 03 - 6301050, 03, פקסמיליה: 03 - 6301049

תאריך הדיווח: 31 בדצמבר 2021

תאריך הדו"ח: 22 במרץ 2022

תקנה 10 א' : תמצית דוחות רווח והפסד רבעונים

2021					
1-3	4-6	7-9	10-12	1-12	
אלפי ש"ח					
1,446,194	1,594,791	1,510,937	1,594,270	6,146,192	הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
(1,217,833)	(1,336,773)	(1,242,402)	(1,354,170)	(5,152,178)	עלות העבודות שבוצעו והמכירות
228,361	258,018	268,535	240,100	995,014	רווח גולמי
(9,819)	(10,514)	(11,096)	(14,228)	(45,657)	הוצאות מכירה ושיווק
(100,441)	(96,826)	(80,292)	(89,820)	(367,379)	הוצאות הנהלה וכלליות
40,807	(11,404)	66,836	6,260	102,499	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,002	9,035	26,344	34,888	79,269	הכנסות תפעוליות אחרות
(7,421)	(37,799)	(17,233)	(77,606)	(140,059)	הוצאות תפעוליות אחרות
160,489	110,510	253,094	99,594	623,687	רווח מפעולות
40,569	88,063	73,890	80,910	283,432	הכנסות מימון
(129,717)	(167,354)	(158,784)	(172,478)	(628,333)	הוצאות מימון
(89,148)	(79,291)	(84,894)	(91,568)	(344,901)	מימון, נטו
71,341	31,219	168,200	8,026	278,786	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(43,480)	(42,138)	(37,874)	(50,294)	(173,786)	מיסים על ההכנסה
27,861	(10,919)	130,326	(42,268)	105,000	רווח לתקופה

תקנה 10 ג': שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף

ביום 28 באפריל 2021 הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה, אגרות חוב (סדרה 10), תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 509,112 אלפי ש"ח. בנוסף, ביום 27 בדצמבר 2021 הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים, ניירות ערך מסחריים (סדרה 2), תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 247,223 אלפי ש"ח. השימוש שעשתה החברה בתמורת ניירות הערך הנ"ל הינו לפעילותה השוטפת של החברה, שימוש זה הינו בהתאם ליעדי השימוש בתמורה שנקבעו בתשקיף ובדוח הצעת המדף.

תקנה 11: השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות – ליום 31.12.2021

שם החברה	מס' מניות	ע.ג.	ערך בדוח על המצב הכספי	שעור אחזקה בהון	שעור אחזקה בהצבעה
		ש"ח	אלפי ש"ח	%	%
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	264,604,166 מנ' רגילות	264,604,166	1,573,000	85.88	85.88
שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות בע"מ	9,000,000,000 מנ' בכורה א' 33,999,998 מנ' רגילות א' 749,447 מנ' רגילות ב' 1,500 מנ' בכורה ב'	900,000 3,399.9 749,447 1,500	492,795	100	100
שיכון ובינוי אס.בי.איי. תשתיות בע"מ	32,200,000 מנ' רגילות 5 מנ' נדחות	32,200,005	2,042,723	100	100
Shikun & Binui Europe B.V	18,500 מניות	€ 18,500	1,087,174	100	100
שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ	599,386,075 מניות רגילות	599,386,075	674,269	100	100
שיכון ובינוי סביבה בע"מ	40,000,100 מניות רגילות	40,000,100	(289,291)	100	100
Shikun & Binui America Inc	600 מניות רגילות	ללא ערך נקוב	(160,219)	100	100
ישראל קנדה ניהול כבישים מהירים בע"מ	8,954 מניות רגילות	8,954	152,572	51	34.4

הערות:

הסמכות למנות דירקטורים הינה זהה לשיעור האחזקה אלא אם כן נאמר אחרת במפורש.

- (1) כל המניות הנדחות מוחזקות ע"י חברות של הקבוצה.
- (2) מתוכן מניה אחת מוחזקת ע"י חברת בת בבעלות מלאה – סוב חברה לנכסים ונאמנויות בע"מ.
- (3) החברה מחזיקה במישרין ב-99% ממניות Shikun & Binui America Inc ובעקיפין ב-1%.
- (4) בהתאם להסכם הקצאת מניות מיום 31 בדצמבר 2009 ותיקונים מחודש ינואר 2013 ומחודש יוני 2014, הוקצו לגופים המוסדיים כ-14.12% מהון מניות החברה וניתנו להם זכויות וטו בהחלטות מסוימות וכן זכות למנות משקיף בדירקטוריון החברה.
- (5) חברה המאוגדת תחת חוקי מדינת הולנד.
- (6) מתוכן מניה אחת מוחזקת ע"י חברת בת בבעלות עקיפה – שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.
- (7) החברה מחזיקה החברה ב-46% מההחזקות, במישרין ובעקיפין, בהון המניות של חברות המפעיל (חברות שהן המפעיל של פרויקטים זכייניים: כביש 6, כרמלסון ועוד) וב-51% מזכויות ההצבעה בהן.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת

ביום 26 במרץ 2021 נחתם על ידי חברה מאוחדת הסכם לרכישת 100% בחברה המחזיקה בזכויות בפרויקט בארה"ב, של תחנת כוח בשלב טרום הקמה, בטכנולוגיה פוטו וולטאית, בהספק של כ- MW 260 תמורת השקעת הון עצמי של כ-78 מיליוני דולר ארה"ב. הפרויקט ממוקם במחוז Brazoria בטקסס, דרומית מערבית לעיר יוסטון. ביום 23 בנובמבר 2021 הושלמה רכישת הפרויקט והסגירה הפיננסית שלו, במסגרתה הובטח מלוא המימון הנדרש להקמתו. הסגירה הפיננסית כוללת העמדת מסגרות מימון על ידי גופים בנקאיים, במתכונת של מימון פרויקטלי נון-ריקורס (Non-recourse Project Finance), בהיקף כולל של כ-173 מיליוני דולר ארה"ב לצורך מימון ההקמה של הפרויקט. לאחר השלמת רכישת הפרויקט, מחזיקה החברה המאוחדת ב-100% מההחזקות בהון המניות וזכויות ההצבעה.

תקנה 13: הכנסות לשנת 2021 של חברות קשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן למועד הדוח

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) כולל	דיבידנד התקבל	שירותים מקצועיים	הכנסות (הוצאות) מימון
אלפי ש"ח						
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	198,842	151,553	159,882	-	25,858	(812)
שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ	173,463	132,640	115,090	200,000	54,577	13,350
שיכון ובינוי - אס.בי.איי. תשתיות בע"מ	93,665	28,915	(36,402)	-	15,570	787
Shikun & Binui Europe B.V	62,929	63,255	(60,953)	-	5,596	(3,814)
שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ	55,023	53,150	205,118	-	15,212	22,037
שיכון ובינוי סביבה בע"מ	(108,543)	(108,548)	(108,563)	-	104	(495)
Shikun & Binui America Inc	(89,439)	(88,347)	(12,966)	-	-	(3,040)
ישראל קנדה ניהול כבישים מהירים בע"מ	70,950	54,801	54,869	22,238	-	1,781

תקנה 14: רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו למועד הדיווח, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקי העיקריים של התאגיד

אין.

תקנה 20: מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר -

1. ביום 28 באפריל 2021, הנפיקה החברה 514,026,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 10) (סדרה חדשה). כמו כן, ביום 27 בדצמבר 2021 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 2).
2. למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח לא הייתה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות מסחר קצובות, שנערכו ביוזמת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, הנהוגות בעת פרסום דוחות כספיים או בעת פרסום דוחות מיידים מהותיים.

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה

סך הכל	תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
	שכר כולל תנאים סוציאליים (2)	מענק	מענק אחר	תשלום מבוסס מניות (3)	תשלומים בקשר לסיום יחסי עובד- מעביד	שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד (לרבות בדילול מלא) (1)
7,660	2,933	1,721 (6)	-	3,007	-	מר תמיר כהן	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל שיכון ובינוי בע"מ (4)	מלאה	0.06% (בדילול) מלא: 1.06% (5)
3,729	1,818	- (7)	-	1,910	-	מר עמית בירמן	מנהל למנכ"ל ומנהל הכספים של שיכון ובינוי בע"מ	מלאה	0% (בדילול) מלא 0.14%
4,451	2,800	- (8)	950 (11)	1,651	-	מר ירון דונסקי	מנכ"ל SBI International Holdings AG	מלאה	0% (בדילול) מלא 0.07%
2,850	1,139	- (9)	-	1,711	-	מר גבי דוד	מנהל חטיבת הזכיינות	מלאה	0% (בדילול) מלא 0.09%
2,761	1,869	- (10)	-	253	639 (14)	מר אלון רוזה	מנהל שיכון ובינוי אנרגיה (12)	מלאה	0.02% (בדילול מלא) (13) 0.05%

(1) שיעורי ההחזקה בדילול מלא הינם תיאורטיים, שכן בפועל גם אם כל האופציות שהוקצו תבשלנה ותמומשנה במלואן, מימושן יהיה לפי מנגנון מימוש נטו, במסגרתו כמות מניות המימוש שתוקצה בפועל תחושב לפי שווי ההטבה הכספית שהיה גלום באופציות במועד המימוש.

(2) מובהר כי הטבלה שלעיל אינה כוללת מענקים בגין שנת 2021 החברה רשאית לאשר מענק שנתי בגין שנת 2021, בין היתר, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים. למועד זה טרם התקבלו החלטות בעניין. בדוחות הכספיים לשנת 2021 נכללה הפרשה כללית, למענקים שנתיים לעובדים ומנהלים, לרבות נושאי משרה בכירה בקבוצה. עלות השכר שנרשמה בשנת 2021 אינה כוללת מענקים ששולמו בשנת 2021 בגין שנת 2020.

(3) מייצג את סכום ההטבה התיאורטי שנרשם כהוצאה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 בגין הענקת תגמול הוני לנושא המשרה (ראו באור 2.8 לדוחות הכספיים לשנת 2021, וכן סעיפים 1-5 להלן לעניין תמצית תנאי ההעסקה).

(4) ביום 20 באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר תמיר כהן, יו"ר דירקטוריון החברה, גם כמנכ"ל החברה, בהיקף משרה של 100%, לתקופת כהונה של עד 18 חודשים. החל מתום תקופה זו, קרי מיום 20 באפריל 2022, מר כהן ימשיך לכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור (לא כיו"ר דירקטוריון).

(5) לפרטים בדבר הודעה שקיבלה החברה לפיה מר כהן ונאמנות בשליטת מר כהן ורעייתו התקשרו במערך הסכמים לרכישת מניות של החברה, קבלת הלוואה לשם כך וכן קבלת אופציה לרכישת מניות נוספות של החברה, אשר כניסתם לתוקף מותנית בתנאים, ראו תקנה 21.א לפרק זה.

(6) סכום המענק הינו לפי תנאי תכנית המענקים השנתיים ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה (לפרטים בדבר תוכנית המענקים השנתיים ראו הכללה על דרך הפנייה בסעיף 2 להלן). ביום 22 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, ובכפוף לאישור האסיפה הכללית, מענק נוסף למר כהן בגין שנת 2021 בסך של כ- 879 אלפי ש"ח, אשר יחד עם סכום המענק השנתי, לא יעלה על תקרת המענק השנתי, כפי שאושרה לו בעבר על ידי האסיפה הכללית.

(7) החברה רשאית לאשר לו מענק שנתי בגין שנת 2021, בין היתר, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים. למועד זה טרם התקבלו החלטות בעניין. בדוחות הכספיים לשנת 2021 נכללה הפרשה כללית, למענקים שנתיים לעובדים ומנהלים, לרבות נושאי משרה בכירה בקבוצה. יצוין כי בשנת 2021 שולם למר בירמן מענק בסך של 600 אלפי ש"ח בגין שנת 2020 (יצוין כי מר בירמן החל את כהונתו בחברה ביום 1 באוקטובר 2020).

(8) החברה בה הוא מועסק רשאית לאשר לו מענק שנתי בגין שנת 2021, בין היתר, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים. למועד זה טרם התקבלו החלטות בעניין. בדוחות הכספיים לשנת 2021 נכללה הפרשה כללית, למענקים שנתיים לעובדים ומנהלים, לרבות נושאי משרה בכירה בקבוצה. יצוין כי בשנת 2021 שולם למר דונסקי מענק בסך של 416 אלפי ש"ח בגין שנת 2020 (יצוין כי מר דונסקי החל את כהונתו בחודש דצמבר 2020 ולפני כן כיהן בתפקיד אחר בקבוצה).

(9) החברה רשאית לאשר לו מענק שנתי בגין שנת 2021, בין היתר, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים. למועד זה טרם התקבלו החלטות בעניין. בדוחות הכספיים לשנת 2021 נכללה הפרשה כללית, למענקים שנתיים לעובדים ומנהלים, לרבות נושאי משרה בכירה בקבוצה. יצוין כי בשנת 2021 שולם למר דוד מענק בסך של 250 אלפי ש"ח בגין שנת 2020, לא כולל מענק מיוחד בגין פרויקט רמת חובב (יצוין כי מר דוד החל את כהונתו בחודש אפריל 2021 ולפני כן כיהן בתפקיד אחר בחברה).

(10) החברה בה נושא המשרה הבכירה מועסק רשאית לאשר לו מענק שנתי בגין שנת 2021, בין היתר, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים. למועד זה טרם התקבלו החלטות בעניין. בדוחות הכספיים לשנת 2021 נכללה הפרשה כללית, למענקים שנתיים לעובדים ומנהלים, לרבות נושאי משרה בכירה בקבוצה. עוד יצוין כי בשנת 2021 שולם למר רוזה מענק בסך של 1,500 אלפי ש"ח בגין שנת 2020 (יצוין כי מר רוזה החל את כהונתו בחודש מאי 2021 ולפני כן כיהן בתפקיד אחר בחברה).

(11) מענק חתימה לעניין זה ראו סעיף 3 מטה.

(12) מר רוזה סיים את כהונתו בחברה ביום 5/01/2022.

(13) למיטב ידיעת החברה, ההחזקות נכונות ליום 31 בדצמבר 2021.

(14) לפרטים בדבר תשלומים ששולמו למר רוזה בקשר לסיום העסקתו ראו האמור בסעיף 5 להלן.

תמצית תנאי העסקת נושאי המשרה המנויים בטבלה לעיל

1. **תמיר כהן, מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון** - מר כהן מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 6 באוגוסט 2018, והחל מיום 20 באוקטובר 2020 החל לכהן, בנוסף, כמנכ"ל החברה. ביום 16 ביוני 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של יו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 28 בפברואר 2019 (וביחס לתוכנית המענקים השנתיים כאמור להלן החל מיום 1 בינואר 2019) ולמשך תקופה של שלוש שנים. ביום 20 באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את מינויו של מר תמיר כהן, גם כמנכ"ל החברה, בהיקף משרה של 100%, לתקופת כהונה של 18 חודשים, ובכלל זה כך שתנאי כהונתו והעסקתו ימשיכו לחול ללא שינוי, למעט התאמת המשכורת החודשית והמענק השנתי להיקף משרה של 100% בהתאם למפורט בחלק ב' (סעיפים 12-23) לדוח זימון מעודכן שפורסם על ידי החברה ביום 11 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-110673) (להלן: "**דוח הזימון מאוקטובר 2020**"), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה. בהתאם לתנאי הכהונה וההעסקה שאושרו החל ממועד מינויו גם כמנכ"ל, מר כהן זכאי למשכורת חודשית בסך של 144,706 ש"ח (ברוטו), צמודה לעליה במדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד כאמור הידוע ביום 1 בינואר 2019 148,905 ש"ח, נכון למועד זה). כמו כן, מר כהן זכאי להפרשות להסדר פנסיוני (לבקשתו החברה רשאית לבצע הפרשות פנסיוניות רק בגין חלק משכרו, בסכום שלא יפחת מסכום השכר המינימלי שנקבע לעניין זה על פי דין), לקרן השתלמות, לימי חופשה, מחלה ודמי הבראה, לרכב צמוד ותשלום הוצאות עלות השימוש והחזקתו כולל גילום המס בגינו ובגין ההוצאות כאמור וכן לתנאים נוספים כגון טלפון סלולארי, טלפון ואינטרנט בבית, עיתונים וכו', כולל גילום המס בגינם. בנוסף, שולם למר כהן מענק חתימה בסכום כולל של 3 משכורות חודשיות, שבעיקרו היה מותנה בתקופת כהונה שנקבעו. כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב של 6 חודשים מראש (במקרה בו לא ימשיך מר כהן לכהן בתפקידו במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, הוא יהיה זכאי בגין תקופה זו למשכורת החודשית, לתנאים הנלווים ולצבירת זכאות לתגמול הוני). כמו כן, במקרה של סיום יחסי העבודה, מר כהן יהיה זכאי לתשלום דמי הסתגלות בגובה של 6 משכורות, בצירוף שווי התנאים הנלווים, בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת. לפרטים נוספים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של מר כהן, לרבות בדבר תכנית המענקים השנתיים (כפי שעודכנה החל ממועד מינויו גם כמנכ"ל) ותגמול מבוסס מניות שהוענק לו, ראו חלקים ה', ז' ו-ח' לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 5 ביוני 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-056101) (להלן: "**דוח זימון האסיפה מיוני 2019**"), וחלק ב' לדוח הזימון מאוקטובר 2020, אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפנייה. ביום 22 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, ובכפוף לאישור האסיפה הכללית, מענק נוסף למר כהן בגין שנת 2021 בסך של כ- 879 אלפי ש"ח, אשר יחד עם סכום המענק השנתי, לא יעלה על תקרת המענק השנתי, כפי שאושרה בדוח הזימון מאוקטובר 2020.

2. **עמית בירמן, משנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי של שיכון ובינוי בע"מ** - מר בירמן מכהן בתפקידו כמשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי של שיכון ובינוי מאז חודש אוקטובר 2020. המנהל זכאי למשכורת חודשית בסך של כ-105 אלפי ש"ח, צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום תחילת כהונתו של העובד בתפקיד, 105 אלפי ש"ח, נכון למועד זה). כמו

כן, זכאי המנהל להטבות סוציאליות שונות, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה ומחלה, דמי הבראה, רכב חברה צמוד, נשיאה בהוצאות עלות השימוש ברכב ואחזקתו וכן גילום המס בגין כך, החזר הוצאות אש"ל והחזר הוצאות טלפון. המנהל עשוי להיות זכאי למענק שנתי בסכום שלא יפתח מסך של 3 משכורות חודשיות ולא יעלה על סך של 12 משכורות חודשיות, בכפוף להחלטת מנכ"ל החברה, ועדת התגמול והדירקטוריון, ובכפוף להתקיימות תנאי הסף הקבוע במדיניות התגמול של החברה. על אף האמור לעיל, במקרה שתנאי הסף לא יתקיימו ובנסיבות המצדיקות זאת, ועדת התגמול והדירקטוריון יוכלו לאשר בשיקול דעת בונס שנתי בסכום של עד 3 משכורות חודשיות. בנוסף, בהתאם להסכם העסקתו הוא עשוי להיות זכאי עבור כל שנה שבה יכהן בתפקידו לבונס נוסף בגובה של עד 3 משכורות חודשיות, בתנאי שתנאי הסף יתקיימו ובתנאי שהעובד או החברה ישיגו את היעדים שייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בחברה בקשר לבונס. בנוסף בשנת 2020 הוקצו למנהל 600,000 אופציות, אשר ניתנות למימוש למניות החברה, ב-4 מנות שנתיות שאינן שוות, אשר תבשלנה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020-2023. הקצאת האופציות הינה לפי מתאר מתוקן להקצאת ניירות ערך לעובדים, שהחברה פרסמה ביום 21 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-087196), הנכלל כאן על דרך ההפנייה (להלן: "**המתאר המתוקן**"). כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב, 90 ימים מראש מצד העובד ו-150 ימים מראש מצד החברה. במקרה של סיום העבודה בהחלטת החברה, במועד סיום העבודה יהיה זכאי המנהל לדמי הסתגלות בגובה של 4 משכורות חודשיות ברוטו, למעט במקרים בהם לא יהיה זכאי לפיצויי פיטורים על פי דין. בתקופת ההודעה המוקדמת העובד ימשיך לעבוד בחברה. החברה רשאית לוותר על עבודתו בפועל במהלך התקופה, כך שיסתיימו יחסי העבודה באותו מועד והמנהל יהיה זכאי לתשלום סכום השווה למשכורת בסיסית ולשווי מלוא התנאים הסוציאליים, עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת.

3. **ירון דונסקי, מנכ"ל SBI International Holdings AG** - מר דונסקי מכהן בתפקידו כמנכ"ל SBI International Holdings AG מאז חודש דצמבר 2020. הסכם ההעסקה מול מר דונסקי כפוף לדין השוויצרי. המנהל זכאי למשכורת חודשית בסך של כ-30,000 פרנק שוויצרי וכן לקצבה חודשית בסך של 20,000 פרנק שוויצרי לכיסוי עלויות שונות שנקבעו. כמו כן, זכאי המנהל להסדר פנסיוני ולתנאים נלווים לפי הדין החל, להעמדת רכב שעלות הליסינג בגינו לא תעלה על סך של 1,300 פרנק שוויצרי לחודש ולאחזקתו. כמו כן, המנהל היה זכאי לתנאים נלווים נוספים כגון החזר הוצאות במסגרת תפקידו, ימי חופשה ומחלה וכן ל-6 כרטיסי טיסה בשנה משוויץ לישראל במחלקת עסקים. המנהל עשוי להיות זכאי למענק שנתי ולתגמול הוני בכפוף להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה בה מועסק, ובהתאם לתכנית התגמול שתהיה נהוגה בחברה. בנוסף, שולם לעובד מענק חתימה בגובה 250,000 פרנק שוויצרי, בכפוף לכך שיכהן שנתיים ברצף בתפקידו. בנוסף לכך, בהתאם ובכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, בשנת 2019 (בגין תפקידו הקודם) הוקצו למנהל 49,071 אופציות אשר ניתנות למימוש למניות החברה ו-22,500 יחידות למניה חסומות, אשר בהתקיים תנאי הבשלה תמומשנה אוטומטית למניות החברה, ב-3 מנות שנתיות שוות, אשר תבשלנה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2021. הקצאת האופציות והיחידות למניה חסומות הינה לפי המתאר המתוקן, הנכלל כאן על דרך ההפנייה. בשנת 2020 בסמוך למינויו לתפקיד זה הוקצו למנהל 300,000 אופציות נוספות, בדרך של הקצאה פרטית, ב-4 מנות שנתיות שאינן שוות, אשר תבשלנה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020-2023. כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב של 6 חודשים מראש. במקרה שהחברה תודיע על סיום ההתקשרות עליה לשלם למנהל סכום של 90,000 פרנק שוויצרי.

4. **גבי דוד, מנהל חטיבת הזכיינות** - מר דוד מכהן בתפקידו כמנהל חטיבת הזכיינות מאז חודש אפריל 2021 (לפי כן כיהן סמנכ"ל נכסים של חטיבת הזכיינות בחברה). המנהל זכאי למשכורת חודשית בסך של כ-70 אלפי ש"ח. בתום 18 חודשי העסקה בתפקיד יעודכן שכרו ל-80,000 ש"ח, בכפוף לשביעות רצון ולאישור האורגנים המוסמכים. כמו כן, זכאי המנהל להטבות סוציאליות שונות, הפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה ומחלה, דמי הבראה, רכב חברה צמוד, נשיאה בהוצאות עלות

השימוש ברכב ואחזקתו וכן גילום המס בגין כך, החזר הוצאות אש"ל, מנוי לעיתון דיגיטלי, סקר רפואי וטלפון סלולרי. המנהל עשוי להיות זכאי למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול ולתכנית התגמול שתהיה נהוגה בחברה ובקבוצת שיכון ובינוי ובכפוף לתנאיה. בנוסף לכך, בהתאם ובכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, בשנת 2019 (בגין תפקידו הקודם) הוקצו למנהל 49,074 אופציות אשר ניתנות למימוש למניות החברה ו-22,500 יחידות למניה חסומות, אשר בהתקיים תנאי הבשלה תמומשנה אוטומטית למניות החברה, ב-3 מנות שנתיות שוות, אשר תבשלנה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2021. הקצאת האופציות והיחידות למניה חסומות הינה לפי המתאר המתוקן, הנכלל כאן על דרך ההפנייה. בשנת 2021 בסמוך למינויו הוקצו למנהל 300,000 אופציות נוספות, בדרך של הקצאה פרטית, ב-3 מנות שנתיות שוות, אשר תבשלנה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2023. כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב של 60 ימים מראש.

5. **אלון רווה, מנכ"ל שיכון ובינוי אנרגיה -** מר רווה כיהן בתפקידו כמנכ"ל שיכון ובינוי אנרגיה מאז חודש מאי 2021. המנהל היה זכאי למשכורת חודשית בסך של כ-103,733 אלפי ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס הינו המדד שפורסם באפריל 2021). כמו כן, היה זכאי המנהל להטבות סוציאליות שונות, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה ומחלה, דמי הבראה, תשלום הוצאות אחזקת רכב במקרה של שימוש ברכבו הפרטי של המנהל, בסך של 11,500 ש"ח בתוספת גילום המס בגינו (צמוד למדד) החזר הוצאות אש"ל, טלפון סלולרי, ציוד מחשב לשימוש בבית, עלות דמי חבר בארגונים מקצועיים, מנוי לעיתון יומי, החזר נסיעות בכבישי אגרה. המנהל עשוי להיות זכאי למענק שנתי בסכום שלא יעלה על סך של 12 משכורות חודשיות, לפי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה, בנוסף לכך, בהתאם ובכפוף להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בשנת 2019 (בגין תפקידו הקודם) הוקצו למנהל, בדרך של הקצאה פרטית, 274,806 אופציות אשר ניתנות למימוש למניות החברה ו-126,000 יחידות למניה חסומות, אשר בהתקיים תנאי הבשלה תמומשנה אוטומטית למניות החברה, ב-3 מנות שנתיות שוות, אשר תבשלנה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2021. בהתאם לתנאי העסקתו המנהל זכאי להודעה מוקדמת של 90 ימים מראש ולמענק דמי הסתגלות בגובה של שלושה חודשי שכר.

6. **יצוין,** כי לדירקטורים וליתר נושאי המשרה בחברה אושרו כתבי פטור מאחריות בגין הפרת חובת זהירות וכתבי התחייבות לשיפוי. בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 16 במאי 2016, לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה אושרו כתבי פטור מאחריות בגין הפרת חובת זהירות בתנאים שנקבעו בכתב הפטור. בהתאם לכתבי הפטור, הפטור אינו חל בקשר עם החלטה שקיבל נושא משרה או עם עסקה שאושרה על ידו, בתוקף תפקידו כנושא משרה, ושלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה עניין אישי באישורה (להלן: **"סייג לפטור"**). הענקת הפטור לנושאי משרה שלבעלת השליטה עניין אישי בהענקת פטור להם, מתייחסת לאירועים שיארעו בתקופה שעד לתום תשע שנים מיום 16 במאי 2016 (לאחר שוועדת הביקורת מצאה כי הענקת הפטור במהלך התקופה האמורה הינה סבירה בנסיבות העניין). כתבי הפטור אינם גורעים מתוקפם של כתבי פטור קודמים שאושרו לנושאי המשרה בחברה, כפי שהיו מעת לעת, למעט בקשר לאירועים הנופלים בגדר הסייג לפטור שאירעו לאחר מועד האסיפה הכללית האמורה. כמו כן, בהתאם לאישור ועדת התגמול ולאישור הדירקטוריון מיום 28 בינואר 2019 ובהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 26 במאי 2019 ולאישור האסיפה הכללית מיום 16 ביוני 2019, לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה אושרו כתבי שיפוי מעודכנים, כמפורט בחלק ו' ובנספח ג' לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 18 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 01-039193-2019), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה, וכן אושרו כתבי פטור מאחריות בגין הפרת חובת זהירות למנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון, באותם תנאים כפי שאושרו ליתר נושאי המשרה כאמור לעיל. לגבי הענקת כתב השיפוי המעודכן לנושאי משרה שהינם בעל שליטה ו/או קרובו ו/או שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי המעודכן להם - התקופה שעל האירועים במהלכה יחול כתב השיפוי תהא קצובה לתקופה בת 9 שנים (לאחר שוועדת הביקורת מצאה כי הענקת כתבי השיפוי המעודכנים במהלך התקופה האמורה הינה סבירה בנסיבות העניין) וזאת מבלי לגרוע מהמשך תוקפו של כתב

השיפוי המעודכן גם לאחר מכן. כתבי השיפוי המעודכנים אינם גורעים מתוקפם של כתבי שיפוי קודמים שאושרו לנושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת. בנוסף, נושאי המשרה זכאים להסדרים הנהוגים בחברה לגבי ביטוח דירקטורים ונושאי משרה כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 8 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016498) בעניין התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 ותקנה 29 א בפרק זה להלן וכן באור 34 ד לדוחות הכספיים לשנת 2021.

תקנה 21 (א)(3)

תשלומים ששולמו לשישה דירקטורים שאינם מועסקים בחברה: מר יצחק (חקי) הראל (כיהן עד 3 באפריל 2021), גב' לילי אילון, מר שלום שמחון, מר דורון ארבל, מר רועי דוד, מר אבינדב גרינשפון ואורלי זילברמן (החלה לכהן ביום 4 באפריל 2021): 1,748,271 ש"ח.

הגמול אשר שולם לדירקטורים בחברה שאינם מועסקים בחברה (לרבות לדירקטורים שהינם דירקטורים חיצוניים) הינו בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, כאשר הגמול לדירקטור חיצוני ולדירקטור בלתי תלוי שווה לסכום המרבי האפשרי בהתאם לתקנות האמורות וזאת בהתחשב בדרגתה של החברה ובמומחיותו של הדירקטור, ואילו הסכום ליתר הדירקטורים (שאינם מועסקים בחברה) שווה לסכום "הקבוע" בהתאם לתקנות האמורות וזאת בהתחשב בדרגתה של החברה ובמומחיותו של הדירקטור. לפרטים בדבר ההסדרים הנוהגים בחברה באשר לביטוח, פטור, שיפוי ראו סעיף 6 לעיל ותקנה 22 בפרק זה להלן.

תקנה 21.א:

למועד פרסום הדוח חברת OS ISRAEL INVESTMENTS COMPANY Ltd (להלן: "**OSIIC**") מחזיקה בכ- 46.63% מהון המניות בחברה²; ואילו זכויות ההצבעה מכוח מניות אלו מוחזקות בידי מר נתנאל ח. סיידוף, שנותר בעל השליטה בחברה מכוח יפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן לו על ידי OSIIC לתקופה של 10 שנים החל מיום 29.12.2020. לעניין אחריות בעל השליטה, ייראו גם ב-OSIIC כאחריות על פי סעיפים 31-34, 38, 52א(ב) ו-52ד לחוק ניירות ערך.

יצוין כי ביום 5 באפריל 2020, דיווחה החברה כי קיבלה הודעה כי מר תמיר כהן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה (להלן: "**כהן**") - ו-The Cohen Family Trust שלמיטב ידיעת החברה הינה נאמנות בשליטת כהן ורעייתו ואשר הנהנים בה הינם ילדיהם (להלן: "**נאמנות כהן**"), התקשרו במעריך הסכמים שחתימתם הושלמה ביום 5 באפריל 2020, במסגרתם הוסכם כי נאמנות כהן תרכוש מ-OSIIC 16,388,904 מניות החברה המהוות נכון למועד הדוח כ- 3.81% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא) בתמורה כוללת של כ-55,950,870 דולר ארה"ב. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית במספר תנאים שהעיקריים בהם הינם קבלת כל האישורים הנדרשים לעסקה מצד OSIIC ו/או החברה, ככל שנדרשים, חתימת הצדדים על הסכם בעלי מניות (אשר למועד הדוח נחתם, כמפורט להלן) והשלמת הסכם הלוואה (לפיו OSIIC תעמיד הלוואה לנאמנות כהן בגובה מלוא תמורת רכישת המניות הנ"ל). יצוין כי OSIIC העניקה לנאמנות כהן אופציה לרכוש 28,680,585 מניות נוספות של החברה, בתמורה כוללת של 97,914,033 דולר ארה"ב. למועד הדוח, תקופת האופציה שהוענקה לנאמנות כהן הסתיימה.

ביום 11 באוגוסט 2021, דיווחה החברה כי OSIIC ומר נתנאל ח. סיידוף (להלן: "**קבוצת סיידוף**") התקשרו עם נאמנות כהן בהסכם בעלי מניות, שבו נקבע, בין היתר, כי נאמנות כהן תצביע באסיפות בעלי מניות של החברה בהתאם להודעת קבוצת סיידוף על אופן הצבעתה וכי הצדדים יצביעו יחדיו באותו אופן כיחידה אחת. עוד כולל ההסכם הסכמות בדבר הזכות הבלעדית של קבוצת סיידוף להמליץ על מועמדים לכהונת דירקטורים בחברה, כאשר המלצה זו תכלול גם את מר כהן, וכן הסכמה בדבר השימוש בזכויות ההצבעה של הצדדים בעד מינוי הדירקטורים שיומלצו על ידי קבוצת סיידוף. ההסכם כולל גם התחייבות של נאמנות כהן למתן זכות סירוב ראשונה ל-OSIIC זכות של OSIIC לחייב את נאמנות כהן להצטרף למכירת מניותיה בחברה (Bring Along). הזכות לסיים את ההסכם הינה במספר מקרים וביניהם במקרה בו הצדדים יפסיקו להיות בעלי השליטה בחברה, קבוצת סיידוף תחזיק פחות מ-25% מזכויות ההצבעה בחברה ונאמנות כהן תחזיק פחות מ-2% מזכויות ההצבעה. ככל שתושלם עסקת מכירת המניות לנאמנות כהן ויעברו לידיה המניות, ועל בסיס המידע שנמסר לחברה על ידי מר כהן, אזי ייחשבו מר תמיר כהן ומר נתנאל ח. סיידוף, לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כמחזיקים יחד במניות החברה ולפיכך כבעלי שליטה משותפת בחברה. יודגש כי כנמסר לחברה למועד הדוח טרם התקיימו כלל התנאים לכניסתו לתוקף של הסכם הרכישה, ובפרט טרם התבקשו וטרם התקבלו האישורים הנצרכים לחברה, כגון מגופים רגולטוריים, מממנים, מכריזים ואחרים, בקשר עם רכישת המניות והסכם בעלי המניות.

תקנה 22: עסקאות עם בעל השליטה בתאגיד

להלן יובאו פרטים לפי מיטב ידיעתה של החברה בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בשנת הדיווח או במועד מאוחר ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח. מובהר כי נכון לתקופה כאמור לעיל, לא התקשרה החברה בעסקאות חריגות כהגדרתו בסעיף 270(4)

¹ כפי שנמסר לחברה - למועד הדוח OSIIC מוחזקת (100%) בידי חברת נאמנות זרה (irrevocable discretionary trust) שהנהנה הסופי בה הינו מר עופר סיידוף, אחיו של מר נתנאל ח. סיידוף. מר עופר סיידוף אינו מכהן כדירקטור ב-OSIIC; לאור כך שהנאמנות הינה irrevocable discretionary trust הנהנה בנאמנות לא מעורב בקבלת ההחלטות ב-OSIIC; ובהתאם למסמכי הנאמנות למועד דוח זה, אין לו (או למי טעמו) זכות להחליף את חברת הנאמנות המחזיקה במניות OSIIC.

² יעודכן כי למועד הדוח המניות משועבדות לגוף מוסדי (לאחר ששועבדו לחברת Capital Foresight Israel Investments Company, LLC).

לחוק החברות התשנ"ט – 1999, וכל העסקאות המפורטות להלן הינן בגדר "עסקאות אחרות" כהגדרתן בתקנה 22 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970.

א. מתן כתב התחייבות לשיפוי מראש -

בהתאם להחלטות אסיפת בעלי המניות של החברה, אושרו הענקות התחייבות לשיפוי מראש, בין היתר, לנושאי משרה שהינם בעל שליטה ו/או קרובו ו/או נושאי משרה שלבעל שליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם, אשר מכהנים בחברה כיום ו/או שכיהנו ו/או כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות יו"ר הדירקטוריון, באותם תנאים כפי שאושרו ליתר נושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו באור 34.ד. לדוחות הכספיים.

ב. מתן כתבי התחייבות לפטור -

בשנת 2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת כתבי פטור מהפרת חובת זהירות לכל הדירקטורים בחברה, לרבות אלו אשר לבעלת השליטה יש בהם עניין אישי, לרבות דירקטורים בחברה שכיהנו בחברה וכן לדירקטורים אחרים בחברה שימונו מעת לעת, עד לקבלת החלטה אחרת בעניין. בהתאם להחלטת ועדת הביקורת מחודש נובמבר 2011, נקצב המשך תוקפן של החלטות שאישרו מתן כתבי פטור וכן המשך תוקפם של כתבי הפטור שהוענקו ו/או שיוענקו בחברה לדירקטורים אשר בעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כמי שיש לה עניין אישי בהענקתם, לתקופה של 9 שנים ממועד החלטת ועדת הביקורת, וזאת לאחר שמצאה שפרק זמן זה הינו ראוי וסביר בנסיבות העניין. בחודש מאי 2016 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה לאשר הענקת פטור לדירקטורים וליתר נושאי משרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או שלבעלי השליטה עניין אישי בהענקת פטור להם, המכהנים או כפי שיהיו מעת לעת, מאחריות בשל כל נזק שייגרם לחברה ו/או לחברות מוחזקות על ידה, עקב הפרת חובת הזהירות על ידי נושא המשרה כאמור בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה, בכפוף להוראות הדין ותקנון החברה. בהתאם להחלטת האסיפה פטור שיוענק כאמור לא יחול בקשר עם החלטה שקיבל נושא המשרה או עם עסקה שאושרה על ידו, בתוקף תפקידו כנושא משרה, ושלבעל שליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה עניין אישי באישורה. הפטור שיוענק כאמור ביחס לנושאי משרה שלבעל שליטה עניין אישי בהענקת פטור להם, המכהנים או כפי שיהיו מעת לעת, יתייחס לאירועים שיארעו בתקופה שעד לתום תשע שנים ממועד אישור הפטור כאמור על ידי האסיפה הכללית. תוקף כתב הפטור שיוענק כאמור לנושאי משרה אשר אינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או שלבעל שליטה עניין אישי בהענקת פטור להם, המכהנים, או כפי שיהיו מעת לעת, איננו מוגבל בזמן והוא יהיה תקף ביחס לכל האירועים שיתרחשו במהלך כל תקופת כהונתם. פטור כאמור לבעל שליטה או קרובו, אם וככל שיכהנו כנושאי משרה, יהיה טעון אישור האסיפה הכללית אחת לשלוש שנים. כמו כן, קיבלה האסיפה הכללית החלטה לתקן את כתבי הפטור הקיימים, כך שכל שניתן פטור עובר למועד האסיפה הכללית (16/05/2016), לא יחול הפטור בשל הפרת חובת זהירות, שאירעה אחרי מועד האסיפה כאמור, בקבלת החלטה או באישור עסקה שלבעל שליטה בחברה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי.

ביום 26 במאי 2019 וביום 16 ביוני 2019, החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר הענקת כתב פטור ליו"ר הדירקטוריון, למי שמונה כמנכ"ל באותה תקופה ולמי שסיים את כהונתו כמנכ"ל באותה תקופה, באותם תנאים כפי שאושרו ליתר נושאי המשרה באסיפה הכללית משנת 2016 כאמור לעיל. בהתאם להחלטת ועדת הביקורת של החברה, ביחס לכתב הפטור שהענקתו אושרה לנושאי משרה שלבעל שליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב שיפוי מעודכן להם, לרבות יו"ר הדירקטוריון, התקופה שעל האירועים במהלכה יחול הפטור נקצבה ל-9 שנים, וזאת מבלי לגרוע מהמשך תוקפו של הפטור גם לאחר מכן. לפרטים נוספים ראו באור 34.ד. לדוחות הכספיים.

ג. ביטוח דירקטורים, ונושאי משרה -

ביום 8 בפברואר 2022 ועדת התגמול של החברה אישרה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, לעמדת רשות ניירות ערך מספר 21-101: מדיניות תגמול (Best Practice) (להלן: "עמדת הרשות") ולמדיניות התגמול של החברה, התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של שנה מיום 1 באוקטובר 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2022, שתחול בין היתר על כל נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים ו/או כפי שכיהנו ו/או יכהנו מעת לעת בחברה, וכן בחברות בנות שלה, לרבות ביחס למנכ"ל החברה וכן לדירקטורים ולנושאי משרה שמכהנים מטעם בעלת השליטה ו/או שלבעלת השליטה עשוי להיות עניין אישי בהכללתם בפוליסה ו/או בעלי שליטה אם יכהנו כדירקטורים ו/או כנושאי משרה. גבול האחריות שנקבע במסגרת הפוליסה הינו בסך של 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח. בחודש אוגוסט 2018 ובחודש אוקטובר 2018 אישרה ועדת התגמול של החברה תוספות מסוג Run-Off לפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, החל ממועד השלמת העברת השליטה בחברה, בתאריך 6 באוגוסט 2018 ולתקופה של 7 שנים, שתחול על כל נושאי המשרה והדירקטורים שכיהנו בחברה ו/או בחברות בנות שלה עד למועד השלמת העברת השליטה בחברה, לרבות ביחס למנכ"ל החברה באותה עת וכן לדירקטורים ולנושאי משרה שמכהנים גם בבעלת השליטה בגין תפקידיהם כדירקטורים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או חברות הבנות שלה ו/או שלבעלת השליטה עשוי להיות עניין אישי בהכללתם בפוליסה זו.

ד.

עסקאות זניחות -

- (1)** דירקטוריון החברה החליט לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה כ"עסקה זניחה" כמשמעותו במונח מתקנה 41 (א) (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדבר עסקה של החברה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**דוחות תקופתיים ומידיים**") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 וכן לבחינת הצורך במסירת דיווח מידי בגין עסקה כאמור של החברה, כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים. במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה או חברות מאוחדות שלה עשויות לבצע עסקאות עם בעלי עניין וכן התחייבויות לביצוע עסקאות עם בעלי עניין בקשר עם רכישת מוצרים או שירותים, לרבות, אך לא רק, עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: רכישת שירותים בנקאיים, עסקאות בקשר עם ניהול כספים המופקדים בקופת גמל וקרנות השתלמות, עסקאות תקשורת, רכש, רכישת ביטוחים (לרבות ביטוח אחריות נושאי משרה, ביטוח נאמנות עובדים, ביטוח נכסים ורכוש וביטוחי מנהלים), עסקאות שכירות, רכישות טובין, רכישת שירותים, רכישת שירותי יעוץ, התקשרויות בהסכמי חיתום ועוד.
- (2)** עסקאות שהחברה או חברה מאוחדת שלה צד להן, ואשר עונות לכל התנאים שלהלן, ייחשבו כ- "עסקאות זניחות":
 - ❖ העסקה איננה "עסקה חריגה" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, תשנ"ט-1999;
 - ❖ העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים;
 - ❖ השפעת התוצאות הצפויות של העסקה לא תעלה על 0.25% (רבע האחוז) מנכסי החברה, על 1% (אחוז אחד) מסך כל הכנסות החברה ועל 1% (אחוז אחד) מהרווח הנקי של החברה; לעניין זה "נכסי החברה", "התחייבויות החברה", "הכנסות החברה" ו- "הרווח הנקי של החברה" - כפי שאלו נקבעו בדוחות השנתיים המבוקרים (על בסיס מאוחד) של החברה, האחרונים שאושרו על ידי החברה;
 - ❖ אם העסקה מהווה שלב, מכלול או חלק מעסקאות אחרות שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי החברה במהלך 12 החודשים שקדמו להתקשרות בה או 12 החודשים שלאחריה - תבוצע בחינה אחת לכלל העסקאות כאמור, במשותף;
 - ❖ היקפה של העסקה אינו עולה על 8 מיליון ש"ח.
- (3)** התנאי האמור בס"ק (3) לעיל יהיה תקף לעסקאות שאושרו עד ליום 31 במרץ 2022. תנאי זה ייבחן על ידי הדירקטוריון מדי שנה, בסמוך למועד אישור הדוחות השנתיים של החברה.
- (4)** במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%) מהפרמטר הרלבנטי.
- (5)** בבחינת זניחותה של עסקה אשר אמורה להתרחש בעתיד יש לבחון, בין היתר, את מידת הסבירות להתממשותה והתממשות השפעותיה.
- (6)** בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסתירת החזקה בדבר זניחות העסקה כאמור לעיל. כך למשל, ולשם הדוגמא בלבד, עסקה לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה.
- (7)**

ה. לפרטים נוספים ראו באור 34 לדוחות הכספיים.

תקנה 24: מניות וני"ע אחרים המוחזקים ע"י בעל ענין בתאגיד

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, על אודות החזקות בעל עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון לתאריך הדוח, ראו דיווח מיידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 6.1.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-003957) וכן ראו דיווחיה המידיים של החברה בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין מהימים 6.1.2022, 16.1.2022, 20.1.2022 ו-28.2.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-003963, 2022-01-007408, 2022-01-009601 ו-2022-01-024115), בהתאמה, אשר המידע המופיע בהם נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א : הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

הון המניות הרשום של החברה 500,000,000 מניות.

הון המניות המונפק נכון ליום 22 במרץ 2022 הוא 437,015,955 מניות, מתוכן מחזיקה החברה 6,751,432 מניות רדומות המוחזקות ע"י החברה עצמה, בחלקן לצורך תוכנית תגמול לעובדים והן אינן מקנות זכויות הצבעה וזכות לקבלת דיבידנד. מספר המניות הכלולות בהון המונפק בניכוי המניות שאינן מקנות זכויות הצבעה וזכויות לקבלת דיבידנד נכון ליום 22 במרץ 2022 הוא 430,264,523 מניות. כמו כן, נכון למועד 22 במרץ 2022, לחברה 8,412,731 אופציות וכן 532,047 יחידות למניות חסומות (RSU).

תקנה 24 ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד

שם בעל המניות	מספר זיהוי	מספר מניות	כתובת
מזרחי טפחות חברה לרשומים בע"מ	510422249	437,015,929	רח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן
סהל החזקות (1967) בע"מ	520032418	10	רח' מנחם בגין 7, רמת גן (אצל חב' דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ)
יהודה בר לב	64837123	16	רח' אחד העם 9, תל אביב

תקנה 25א: מען רשום:

כתובת משרדה הרשום של החברה הינו רחוב הירדן 1א' קריית שדה התעופה. כתובת דואר אלקטרוני: hilat@shikunbinui.com, מספר טלפון: 6301517 - 03, פקסמיליה: 6301520 - 03

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד (לרבות דירקטורים שסיימו כהונתם במהלך תקופת הדוח)

1. תמיר כהן ת.ז. 029500311	
תאריך לידה:	17/06/1972
מען:	רח' הברוש 14, סביון ישראל
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	-
דירקטור חיצוני או בלתי תלוי:	לא
בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	לא
האם הינו עובד התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעלי עניין:	מנכ"ל החברה וכן דירקטור בחברות בנות בקבוצה
תאריך מינוי כדירקטור:	06/08/2018; תאריך מינוי כמנכ"ל: 20/10/2020
האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא
השכלה:	תואר בוגר במשפטים L.L.B. המרכז האקדמי רמת גן
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטור - Sleep Group Solutions LLC
תאגידיים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	The Capital Foresight limited Partnership; Capital Foresight Israel Investments Company LLC; O.S. Israeli Investment Company (בעלת עניין בחברה) וכן חברות בנות מקבוצת שיכון ובינוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא

2. שלום שמחון ת.ז. 054665096	
תאריך לידה:	07/12/1956
מען:	שדרות שאול המלך 8, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת כספים ואישור דוחות כספיים, ועדת תגמול
דח"צ:	לא
בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	לא
האם הינו עובד התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעלי עניין:	לא
תאריך מינוי כדירקטור:	26/05/2013
האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא
השכלה:	בוגר לימודי עבודה סוציאלית, אוניברסיטת חיפה
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יו"ר ניר שיתופי אגודה שיתופית להתיישבות עובדים עבריים בארץ ישראל בע"מ
תאגידיים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	יו"ר ניר שיתופי אגודה שיתופית להתיישבות עובדים עבריים בארץ ישראל בע"מ
בעל כשירות מקצועית:	כן
דירקטור בלתי תלוי:	כן

3. לילי אילון ת.ז. 059660043	
תאריך לידה:	17/06/1965
מען:	שדרות הפרחים 58, מודיעין מכבים רעות
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, יו"ר ועדת כספים ואישור דוחות כספיים, ועדת תגמול, ועדת ממשל תאגידי
דח"צ:	כן
בעלת מיומנות חשבונאית ופיננסית:	כן
האם הינה עובדת התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעלי עניין:	לא
תאריך מינוי כדירקטורית:	28/03/2017 (באסיפה כללית מתאריך 27/02/2020 הוארכה כהונתה לשלוש שנים נוספות החל מתאריך 28/03/2020)
האם הינה בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא
השכלה:	תואר שני (MBA) מנהל עסקים התמחות במימון- האוניברסיטה העברית ב-י.ם. תואר ראשון (B.A) חשבונאות וכלכלה ולימודי המשך בחשבונאות (רו"ח CPA), האוניברסיטה העברית בירושלים. תוכנית להכשרת בוררים – אוניברסיטת בר אילן והמרכז להכשרת בוררים. תוכנית למדיניות חברתית ולמנהל סגל הבכיר בשרות המדינה
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	כהונה בדירקטוריונים ובגופים מקצועיים וייעוץ עסקי. רשות החברות הממשלתיות – סגנית בכירה למנהל הרשות
תאגידיים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	אבן קיסר בע"מ, חברת השקעות דיסקונט בע"מ, הרץ פרופרטיס גלובל לימיטד, אלפא קוסמטיקס תכשיטים אקססורייז בע"מ, ווסטדייל אמריקה לימיטד, מיטב דש בע"מ
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
בעלת כשירות מקצועית:	כן
דירקטורית חיצונית מומחה:	כן

4. רועי דוד ת.ז. 014209399	
תאריך לידה:	12/11/1970
מען:	סמטת האתר 1, רשפון
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	לא
דירקטור חיצוני או בלתי תלוי:	לא
בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	כן
האם הינו עובד התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעלי עניין:	לא
תאריך מינוי כדירקטור:	06/08/2018
האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא
השכלה:	תואר בוגר במשפטים L.L.B. המכללה למנהל (בהצטיינות יתרה); תואר L.L.M במשפטים אוניברסיטת קולומביה ניו יורק (בהצטיינות יתרה)
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף גז פרטנרס – בנק השקעות, דירקטור ומיסד רידג'בק קפיטל פרטנרס בע"מ, מנהל פעילות בנקאות להשקעות – פועלים שוקי הון
תאגידיים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	ברגר קינג ישראל בע"מ (ב.ק.י. 2014), רידג'בק קפיטל פרטנרס בע"מ

5. דורון ארכלי ת.ז. 057430787	
תאריך לידה:	01/06/1962
מען:	הנביאים 68, קריית אתא
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת כספים ואישור ובחינת דוחות כספיים, ועדת ממשל תאגידי (י"ר)
דירקטור חיצוני:	לא
דירקטור בלתי תלוי:	כן
בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	כן
האם הינו עובד התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעלי עניין:	לא
תאריך מינוי כדירקטור:	26/11/2018
האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא
השכלה:	תואר ראשון (B.A.) במדע המדינה, אוניברסיטת חיפה; תואר שני במנהל ציבורי, אוניברסיטת חיפה (M.A.); תואר בראשון משפטים, מרכז אקדמי כרמל (B.A.); לימודי תואר שני במשפטים, אוניברסיטת חיפה; קורס דירקטורים אוניברסיטת חיפה
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	י"ר ומנכ"ל חברת דורון ארכלי בע"מ - ייעוץ בנושאי מס, מנכ"ל בנק הדואר, מנהל רשות המיסים במדינת ישראל
תאגידיים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	דורון ארכלי בע"מ, סופר חמניה בע"מ, חמניה כרמים בע"מ, יונט קרדיט שירותים פיננסיים בע"מ, הודיהלי בע"מ

6. אבינדב גרינשפון ת.ז. 028988715	
תאריך לידה:	15/02/1972
מען:	רחוב רקנאטי 2, תל אביב-יפו
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	לא
דירקטור חיצוני:	לא
דירקטור בלתי תלוי:	כן
בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	כן
האם הינו עובד התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעלי עניין:	לא
תאריך מינוי כדירקטור:	01/04/2020
האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא
השכלה:	תואר בוגר - חשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל, ר"ח מוסמך
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף מנהל - קרן השקעות קרדיט, שותף מנהל - קרנות גידור חצבים; מנכ"ל - קבוצת ממורנד ניהול בע"מ, י"ר דירקטוריון (ותפקידי הנהלה נוספים) - חברות מקבוצת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ
תאגידיים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	Day Two Ltd, כפית ירוקה בע"מ, ג.אדיה השקעות בע"מ, ג.אדיה ג'י. פי. גלובלי בע"מ, ג. אדיה ניהול קרנות גידור בע"מ, בייבארק בע"מ, תפוז שליחויות בע"מ

7. אורלי זילברמן ת.ז. 056037807 (החלה לכהן ביום 04/04/2021)	
תאריך לידה:	30/07/1959
מען:	הנשיא בן צבי 161, הרצליה 4639462
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדת התגמול, ועדת כספים ואישור דוחות כספיים, ועדת ממשל תאגידי
דירקטור חיצוני:	כן
דירקטור בלתי תלוי:	-
בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	כן
האם הינו עובד התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעלי עניין:	לא
תאריך מינוי כדירקטור:	04/04/2021
האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא
השכלה:	תואר בוגר כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת תל אביב, ר"ח מוסמכת; לימודי תעודה: קורס גישור- גומא המרכז הישראלי לגישור, קורס יועצי נדל"ן בכירים- ל.ה.ב. אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטורית במספר חברות ציבוריות: גולד-בונד בע"מ, רקח תעשיה פרמצבטית בע"מ, סופווייב מדיקל בע"מ, תיקון עולם קנביט בע"מ, כלכלית ירושלים בע"מ (עד ה- 11/2019); ספיר קורפ בע"מ (עד ה- 31/1/2022)
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	גולד-בונד בע"מ; ספיר קורפ בע"מ (עד ה- 31/1/2022); רקח תעשיה פרמצבטית בע"מ; סופווייב מדיקל בע"מ; תיקון עולם קנביט בע"מ
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
בעלת כשירות מקצועית:	כן
דירקטורית חיצוני מומחה:	כן

8. יצחק (חקי) הראל ת.ז. 54690201 (סיים לכהן ביום 03.04.2021)	
תאריך לידה:	14/05/1957
מען:	רחוב התומר 15, רעות 71908
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	י"ר ועדת ביקורת, ועדת כספים ואישור דוחות כספיים, י"ר ועדת תגמול, ועדת ממשל תאגידי, ועדת משאבי אנוש
דח"צ:	כן
בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	כן
האם הינו עובד התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעלי עניין:	לא
תאריך מינוי כדירקטור:	03/04/2012 (באסיפה כללית מתאריך 29/03/2018 הוארכה כהונתו לשלוש שנים נוספות החל מתאריך 03/04/2018)
האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא
השכלה:	B.A במדעי המדינה אוניברסיטת חיפה, 1997
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל וי"ר הראל יזום ניהול וייעוץ אסטרטגי בע"מ
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	י"ר הראל יזום ניהול וייעוץ אסטרטגי בע"מ
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
בעל כשירות מקצועית:	כן
דירקטור חיצוני מומחה:	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד³

1. עמית בירמן ת.ז. 024053746	
תאריך לידה:	23/11/1968
התאריך שבו החלה כהונתו:	01/10/2020
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי - CFO
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	חבר דירקטוריון בחברות בת בקבוצה
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	תואר בוגר (B.A) כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת תל אביב; תואר מוסמך (M.B.A) מינהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל כספים – שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
2. רונית רונצביג ת.ז. 058707985	
שנת לידה:	1964
התאריך שבו החלה כהונתה:	01/10/1994
התפקיד שהיא ממלאת בתאגיד:	ראש מערך הדיווח הכספי וסגנית מנהל כספים ראשי
התפקיד שהיא ממלאת בחברות בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	חברת דירקטוריון בחברות הקבוצה.
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	תואר בוגר (B.A) בכלכלה וחשבונאות ולימודי המשך בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, (ר"ח CPA); תואר מוסמך (M.B.A) במנהל עסקים – שלוחת אוניברסיטת הרויט-וואט בישראל
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סגנית סמנכ"ל הכספים וחשבת החברה, דירקטורית בחברות בקבוצה
3. הילה תירוש-אנקרי ת.ז. 037519782 (החלה לכהן ביום 4.4.2021)	
תאריך לידה:	28/10/1975
התאריך שבו החלה כהונתה:	1/4/2021
התפקיד שהיא ממלאת בתאגיד:	סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	יועצת משפטית של החברות הבנות: שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות בע"מ, שיכון ובינוי נדל"ן, שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ וכן יועצת משפטית בחברות בנות נוספות בקבוצה. בנוסף, מכהנת כדירקטורית בחברת שיכון ובינוי סולל בונה - מנורה מערכות בע"מ
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	תואר בוגר במשפטים L.L.B., המכללה למנהל
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	היועצת המשפטית של חברת שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות בע"מ ושל מקורות חברת מים בע"מ

³ על רקע חילופי תפקידים בקבוצה ומינוי חברי הנהלה בחברה שאירעו בתקופה האחרונה, במועד אישור דוח זה, החברה הגדירה את התפקידים הבאים כנושאי משרה בכירה בחברה: מנכ"ל Shikun & Binui America Inc, מנכ"ל סולל בונה, מנכ"ל שיכון ובינוי אנרגיה ומנכ"ל ושיכון בינוי נדל"ן.

4. דוד (דידי) פז ת.ז. 27862341	
תאריך לידה:	27/07/1970
התאריך שבו החלה כהונתו:	21/02/2019
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	COO- Chief Operating Officer
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	מנכ"ל נגב אנרגיה – אשלים תרמו-סולאר בע"מ
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	LLB במשפטים, BA בכלכלה, אוניברסיטת תל-אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל נגב אנרגיה – אשלים תרמו-סולאר בע"מ

5. איילת דביר זייצוב ת.ז. 23067754	
תאריך לידה:	28/09/1967
התאריך שבו החלה כהונתה:	01/11/2019
התפקיד שהיא ממלאת בתאגיד:	מנהלת משאבי אנוש
התפקיד שהיא ממלאת בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	מנהלת משאבי אנוש בחברות בנות בקבוצה
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	B.A. סוציולוגיה ואנתרופולוגיה - אוניברסיטת ת"א; לימודי MA - לימודי עבודה, ייעוץ ארגוני וניהול משאבי אנוש - אוניברסיטת ת"א
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	משאבי אנוש שיכון ובינוי בע"מ

6. ישי שמרלינג ת.ז. 25278326	
תאריך לידה:	30/05/1973
התאריך שבו החלה כהונתו:	02/02/2020
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	מנהל משאבים
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	אין
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	תיכנית ושמאי מקרקעין
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה בהפניקס אחזקות בע"מ

7. גבריאל (גבי) דוד ת.ז. 034986398 (החל לכהן ביום 1.4.2021)	
תאריך לידה:	18.12.1978
התאריך שבו החלה כהונתו:	1.4.2021
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	מנכ"ל חטיבת הזכיינות
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	יו"ר דירקטוריון דרך ארץ אשר מפעילה את כביש חוצה ישראל, יו"ר דירקטוריון פרוטפוליו שיכון ובינוי וכן דירקטור במספר חברות בנות של שיכון ובינוי
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	תואר ראשון כלכלה וניהול באוניברסיטת בן גוריון בנגב תואר שני במנהל עסקים (בהצטיינות) באוניברסיטה העברית ירושלים
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל נכסים של חטיבת הזכיינות בחברה

8. אסף בכר ת.ז. 024498156 (החל לכהן ביום 1.2.2022)	
תאריך לידה:	16.9.1969
התאריך שבו החלה כהונתו:	1.2.2022
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	מהנדס ראשי
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	-
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	Bsc בהנדסה אזרחית. ME בהנדסה אזרחית
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל סולל בונה תשתיות (פיתוח וכבישים) בע"מ

9. טל נתנוביץ' ת.ז. 034263236 (החל לכהן ביום 1.3.2022)	
תאריך לידה:	27.9.1977
התאריך שבו החלה כהונתו:	1.3.2022
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	סמנכ"ל בקרה, דיגיטל ומערכות מידע
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	-
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	Bsc בהנדסת תעשייה וניהול ו-MBA במנהל עסקים (התמחות במערכות מידע, אסטרטגיה ויזמות)
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל בקרה, תפעול ומערכות מידע בחברת שיכון ובינוי – סולל בונה תשתיות בע"מ (חברה בת של החברה)

10. שרון נובק ת.ז. 040144412 (החל לכהן ביום 1.2.2022)	
תאריך לידה:	03/10/1980
התאריך שבו החלה כהונתו:	01/02/2022 (בשנת 2020 מונה כמנכ"ל חברת הבת Shikun & Binui America Inc. וכן מנכ"ל חברת הבת Shikun & Binui Concessions USA Inc, וביום 01/02/2022 מונה כחבר הנהלה בשיכון ובינוי בע"מ)
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	-
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	מנכ"ל חברת הבת Shikun & Binui America Inc. וכן מנכ"ל חברת הבת Shikun & Binui Concessions USA Inc.
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ופסיכולוגיה ו-MBA במנהל עסקים
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף בחברת ייעוץ פיננסית (MNS), סמנכ"ל מימון – זכיינות שו"ב, מנהל פעילות ארה"ב – זכיינות שו"ב ומנכ"ל חברות בנות בקבוצה

11. אסף ענבר ת.ז. 027497452 (החל לכהן ביום 15.1.2022)	
תאריך לידה:	05/06/1974
התאריך שבו החלה כהונתו:	15/01/2022
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	-
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	מנכ"ל חברת הבת שיכון ובינוי – סולל בונה תשתיות בע"מ
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	MBA במנהל עסקים אוניברסיטת חיפה; תואר ראשון מהנדס אזרחי בטכניון
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל שותפות צמנטל סולל בונה

12. גלי גנה ת.ז. 059674770	
תאריך לידה:	02/06/1965
התאריך שבו החל כהונתו:	01/12/2019
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	מבקר פנים
התפקיד שהיה ממלא בחברות בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	מבקר פנים בחברות בנות בקבוצה.
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	רואה חשבון, BA חשבונאות ומנהל עסקים המכללה למנהל, MA מנהל ציבורי וביקורת פנימית אוניברסיטת בר אילן הסמכות: CIA CRMA האיגוד הבינלאומי של המבקרים הפנימיים CISA, CRISC איגוד מבקרי מערכות מידע
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף במשרד רואי חשבון רוזנבלום הולצמן

13. אלון רווה ת.ז. 027914290 (סיים את כהונתו ביום 5.1.2022)	
שנת לידה:	1970
התאריך שבו החלה כהונתו:	31/05/2021
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	-
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	לשעבר מנכ"ל שיכון ובינוי אנרגיה וחבר דירקטוריון בחברות בת בקבוצה
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	מוסמך מימון London Business School U.K בוגר חשבונאות אוניברסיטת תל אביב בוגר משפטים אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנהל חטיבת הזכינות (גלובלי בתחום התשתיות). סמנכ"ל כספים ומנהל כספים ראשי בקבוצת בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (09/2016-05/2017). סמנכ"ל כספים XT החזקות וספנות בע"מ ינואר 2013 - ספטמבר 2016

14. יקי מנדל ת.ז. 025043407 (סיים את כהונתו ביום 9.7.2021)	
תאריך לידה:	20/01/1973
התאריך שבו החל כהונתו:	07/03/2018
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד:	לשעבר סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	יועץ משפטי ומזכיר חברות בנות בקבוצה
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	תואר בוגר במשפטים, אוניברסיטת תל אביב, תואר בוגר חשבונאות אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יועץ משפטי חברת צים שירותי ספנות משולבים בע"מ

15. רועי יקיר ת.ז. 05960133 (סיים את כהונתו ביום 31.5.2021)	
תאריך לידה	02/05/1965
התאריך שבו החלה כהונתו:	16/01/2020
התפקיד שהוא ימלא בתאגיד:	לשעבר משנה למנכ"ל ומנהל תחום קרנות ההשקעה
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל ענין בו:	חבר דירקטוריון בחברות בת בקבוצה, מנכ"ל חברת בת בקבוצה
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין:	לא
השכלה:	תואר בוגר כלכלה וניהול – אוניברסיטת ת"א תואר מוסמך מנהל עסקים התמחות מימון – אוניברסיטת ת"א
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	משנה למנכ"ל הפניקס אחזקות בע"מ, ומנכ"ל חב' הפניקס השקעות ופיננסים בע"מ

תקנה 27:

רואה החשבון של התאגיד – סומך חייקין רואי חשבון, רחוב הארבעה 17, תל-אביב.

תקנה 29:

ביום 4 באפריל 2021, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, כדלקמן:
1. לאשר את חידוש מינויים של ה"ה: תמיר כהן, רועי דוד, שלום שמחון, דורון ארבל ואבינדב גרינשפון כדירקטורים בחברה, עד לתום האסיפה השנתית הכללית הבאה של החברה.
2. לאשר את מינויה של גב' אורלי זילברמן, לתפקיד דירקטורית חיצונית לתקופת כהונה בת 3 שנים החל ממועד אישור מינויה על ידי האסיפה הכללית.

תקנה 29 א':

לפרטים בדבר מתן פטור שיפוי וביטוח ראו באור ד.34. ובאור ה.34. לדוחות הכספיים.

שיכון ובינוי בע"מ

22 במרץ 2022

תפקיד החותמים

מנהל כללי ויו"ר
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי
דירקטור

שמות החותמים

(1) תמיר כהן
(2) עמית בירמן
(3) דורון ארבל



שיכון ובינוי בע"מ
פרק ו' -
שאלון ממשל תאגידי
לשנת 2021

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 239 לחוק החברות		✓	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': לילי אילון. דירקטור ב': יצחק (חקי) הראל עד ליום 3.4.2021 ומיום 4.4.2021 אורלי זילברמן. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2 .
חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)9א ו-48(ג)9א לתקנות הדוחות	—	—	2. א. מספר הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 5 (2) מתוכם דירקטורים חיצוניים.
		✓	ב. נכון למועד פרסום שאלון זה - - בתאגיד שיש בו בעל שליטה או מי שמחזיק בדבוקת שליטה (בסעיף זה - בעל שליטה) - שליש מבין חברי הדירקטוריון, לפחות, בלתי תלויים. - בתאגיד שאין בו בעל שליטה - רוב חברי הדירקטוריון בלתי תלויים.
	x		ג. התאגיד קבע בתקנון כי יכהן בו שיעור ¹ /מספר מינימאלי של דירקטורים בלתי תלויים. אם תשובתכם הינה "נכון" יצוין - שיעור/מספר הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון: ____. התאגיד עמד בפועל בהוראת התקנון בשנת הדיווח (לענין כהונת דירקטורים בלתי תלויים): • כן • לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).

¹ בשאלון זה "שיעור" - מספר מסוים מתוך כל הדירקטורים. כך, לדוגמה, בתאגיד בו נקבע שיעור של שליש דירקטורים בלתי תלויים יצוין 1/3.

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיפים 240(ב), 241, 245א. ו- 246 לחוק החברות		✓	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-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). אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין הגורם שערך את הבדיקה האמורה: יועמ"ש.
חוק החברות - סעיף 3 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אין כפופים² 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 מספר הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.
סעיפים 255, 269 ו- 278 לחוק החברות		✓	5. טרם התחלת כל ישיבת דירקטוריון ביקש התאגיד מכל הדירקטורים המשתתפים בדיון ו/או בהצבעה כאמור, גילוי לגבי קיומו של עניין אישי ו/או ניגוד עניינים שלהם בנושא שעל סדר יומה של הישיבה, לפי העניין.³ בנוסף, יצוין האם דירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי ו/או ניגוד עניינים, השתתפו בדיון ו/או בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה שלרוב הדירקטוריון היה עניין אישי כאמור בסעיף 278(ב) לחוק החברות): • כן. שיעור הדירקטורים כאמור שהשתתפו בדיון ו/או בהצבעה: _____. (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדיונים/הצבעות שהיו בשנת הדיווח). ☐ לא.
סעיף 266(א) לחוק החברות			6. בשנת הדיווח, לא סירב הדירקטוריון להעמיד שירותי ייעוץ מקצועי על חשבון התאגיד, בהתאם לבקשת דירקטור לפי סעיף 266(א) לחוק החברות, ככל שנתבקש לכך. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטוריון סירב כאמור) – יפורטו נימוקי הדירקטור לבקשה ונימוקי הדירקטוריון לא-היענות לבקשה, או לחלופין תינתן הפנייה לדיווח המידי בו ניתן גילוי לאמור: _____. ☐ לא רלוונטי (הדירקטוריון לא נתבקש כאמור).

² עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק, לא ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

³ בשנת היישום לראשונה, תאגיד רשאי שלא לענות על שאלה זו.

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיף 106 לחוק החברות		✓	7. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), <u>שאינו</u> דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, <u>לא נכח</u> 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) – יצינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות האדם הנוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד: _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים: • כן • לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) שיעור נוכחותו בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח: _____. • לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

כשירות וכישורי הדירקטורים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיפים 85 ו-222 לחוק החברות, סעיף 46ב. לחוק ניירות ערך		✓	8. בתקנון התאגיד <u>לא</u> קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –
			א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: ____.
			ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: ____.
			ג. מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: ____.
			ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: ____.
הוראת חובה סעיפים 224א ו-224ב. לחוק החברות		✓	9. כל הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח הצהירו עובר למועד זימון האסיפה הכללית שעל סדר יומה היה מינום, כי יש להם הכישורים הדרושים (תוך פירוטם) והיכולת להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידם וכי לא מתקיימות לגביהם ההגבלות האמורות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות, ולעניין דירקטור בלתי תלוי מתקיים בהם גם האמור בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "דירקטור בלתי תלוי" שבסעיף 1 לחוק החברות. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוינו שמות הדירקטורים <u>שלא</u> התקיים האמור לגביהם: ____.
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	10. לתאגיד יש תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן תוכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
חוק החברות - סעיף 4 (ב) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	11. יו"ר הדירקטוריון (או אדם אחר שמינה הדירקטוריון) אחראי על הטמעת הוראות הממשל התאגידי החלות על התאגיד, ופעל לעדכון הדירקטורים בנושאים הקשורים בממשל תאגידי במהלך שנת הדיווח. אם הדירקטוריון מינה אדם אחר לתפקיד האחראי (חלף יו"ר הדירקטוריון), נא ציינו את שמו ותפקידו: יועמ"ש ומזכיר החברה.

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 92(א)(12) לחוק החברות		✓	12. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 3.
הוראת חובה סעיף 219(ד) לחוק החברות		✓	ב. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד, בנוסף לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית ופיננסית, דירקטורים נוספים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו קבע הדירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים נוספים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים כאמור: _____.
סעיפים 92(א)(12), 219(ד), 240(א1) לחוק החברות, תקנה 10(ב)(9)(א) ו-48(ג)(9) לתקנות הדוחות	_____	_____	ג. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: 7 בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית: 5. בעלי כשירות מקצועית: 4. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.
הוראת חובה סעיף 239(ד) לחוק החברות	_____	✓	13. א. במועד מינוי דירקטור חיצוני בשנת הדיווח, קוימה הוראת סעיף 239(ד) לחוק החברות לענין גיוון הרכב הדירקטוריון משני המינים. □ לא רלוונטי (לא מונה דירקטור חיצוני בשנת הדיווח)
חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	ב. 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: _____.
	_____	_____	ג. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5 , נשים: 2.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

מסגרת נורמטיבית								לא נכון	נכון				
14.			א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: ⁴ רבעון ראשון (שנת 2021): 5 רבעון שני: 6 רבעון שלישי: 3 רבעון רביעי: 6				_____	_____	סעיפים 97, 98 ו- 224א. לחוק החברות			
				ב.	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפות בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).				_____	_____			
					שם הדירקטור	שיעור השתתפות בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפות בישיבות ועדת ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפות בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפות בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)				
				יצחק הראל (חקי) (סיים כהונתו ביום 3.4.2021)	100%	100%	100%	ועדת תגמול – 100%	_____	_____			
				שלום שמחון	100%	100%	100%	ועדת תגמול – 100%	_____	_____			
				לילי איילון	100%	100%	100%	ועדת תגמול – 100% ועדת ממשל תאגידי – 100%	_____	_____			

⁴ לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון.

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון								
			ועדת תגמול – 100% ועדת ממשל תאגידי- 100%	100%	100%	100%	אורלי זילברמן (החלה את כהונתה ביום 4.4.2021)			
	—	—	—	—	—	100%	תמיר כהן			
	—	—	—	—	—	100%	רועי דוד			
	—	—	ועדת ממשל תאגידי – 100%	100%	—	100%	דורון ארבלי			
	—	—	—	—	—	94%	אביננדב גרינשפון			
חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)	✓		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							15.
הוראת חובה סעיף 60 לחוק החברות		✓	בשנת הדיווח כונסה אסיפה שנתית (ולא יאוחז מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה).							16.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 94(א) לחוק החברות		✓	17. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.
הוראת חובה סעיף 119 לחוק החברות		✓	18. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: 0.
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		✓	19. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. אם תשובתכם הינה "נכון" - נא הפנו לדיווח המידי אודות האסיפה הכללית אשר אישרה את כפל הכהונה ו/או הפעלת הסמכויות כאמור: 2020-01-105388. לעניין זה יצוין כי ביום 28.2.2022 דיווחה החברה (מס' אסמכתא: 2022-01-024055) כי דירקטוריון החברה אישר ביום 28.2.2022 למנות את מר דורון ארבל (דירקטור בלתי תלוי) לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 20 באפריל 2022, במקום מר תמיר כהן שמכהן כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה עד למועד זה. יובהר, כי מר כהן ימשיך בכהונתו כמנכ"ל החברה לאחר מועד זה. ❑ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות	_____	_____	20. המנכ"ל <u>אין</u> קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) – יו"ר הדירקטוריון מכהן כמנכ"ל
	_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.
	_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: • כן • לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
סעיף 106 לחוק החברות		✓	21. בעל שליטה או קרובו <u>אין</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. (יו"ר החברה המכהן גם כמנכ"ל התקשר בהסכם לרכישת מניות החברה מחברת OS ISRAEL INVESTMENTS COMPANY Ltd. ⁵ , אם וככל שיתממש ויושלם ההסכם הנ"ל יחשבו המנכ"ל ומר נתנאל ח. סידוף, לפי חוק ניירות ערך, כמחזיקים יחד במניות החברה ולפיכך כבעלי שליטה משותפת בחברה, ראו לעניין זה דיווחים מידיים בעניין מיום 05/04/2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-035787 ומיום 11/08/2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-130605)). • לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

⁵ לפירוט בדבר מבנה ההחזקה ב- OS ISRAEL INVESTMENTS COMPANY Ltd. ראו תקנה 21א בפרק הפרטים הנוספים.

ועדת ביקורת

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות		✓	22. כל הדירקטורים החיצוניים היו חברים בוועדת הביקורת במהלך שנת הדיווח.
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות		✓	23. יו"ר ועדת הביקורת הוא דירקטור חיצוני.
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות	—	—	24. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -
		✓	א. בעל השליטה או קרובו. • לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
		✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.
		✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
		✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
		✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. • לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		✓	25. מי שאינו ראוי 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.
הוראת חובה סעיף 116א. לחוק החברות		✓	26. מנין חוקי לדין ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, 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 : _____.
הוראת חובה סעיף 117(1) לחוק החברות, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	27. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		✓	28. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראוי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).
הוראת חובה סעיף 117(6) לחוק החברות		✓	29. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתיתן לעובדים שהתלוננו כאמור.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.		✓	30. א. המלצותיה של הועדה בנוגע לדוחות הכספיים שהוגשו בשנת הדיווח הובאו בפני הדירקטוריון זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון, ודיווחה לו על כל ליקוי או בעיה שהתגלו במהלך הבחינה.
	—	—	ב. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות לקראת ישיבת הדירקטוריון בה יאושרו הדוחות התקופתיים או הרבעוניים: 2.
	—	—	ג. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 2. דוח רבעון שני ⁶ : 2. דוח רבעון שלישי: 2. דוח שנתי: 2.
הוראת חובה סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.		✓	31. רואה החשבון המבקר של התאגיד הוזמן לכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, והמבקר הפנימי קיבל הודעות על קיום הישיבות כאמור, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.
הוראת חובה תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.	—	—	32. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח, כל התנאים המפורטים להלן:
		✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).
		✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת). **
		✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.
		✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.
		✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
		✓	ו. חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.
		✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.
	—	—	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יפורט אילו מהתנאים כאמור לא התקיים: _____.

⁶ לאור הנסיבות ולאור קיום מספר דיונים קודמים ומעמיקים הן בועדה לבחינת הדוחות כספיים והן בדירקטוריון ביחס לדוחות הכספיים ולמצאים שהוצגו בפניהם, קבע ואישר הדירקטוריון כי המלצות ועדת המאזן לעניין אישור הדוחות הכספיים הועברו לדירקטוריון זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

רואה חשבון מבקר

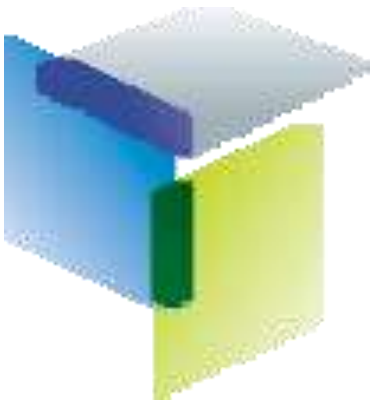
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיף 117(5) לחוק החברות		✓	33. ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת בשנת הדיווח ושכר טרחתו ביחס להיקף שעות הביקורת בשנת הדיווח, הינם נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת ראויה.
סעיף 117(5) לחוק החברות		✓	34. טרם מינויו של רואה החשבון המבקר, העבירה ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) את המלצותיה לאורגן הרלוונטי בתאגיד, בקשר עם היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר. • לא רלוונטי (בשנת הדיווח לא מונה רואה חשבון מבקר). אם תשובתכם הינה "נכון" - ציון האם האורגן הרלוונטי בתאגיד פעל על פי המלצות ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים): ☒ כן • לא (במקרה שהתשובה היא "לא", נא פרטו בהערות סיום שאלון זה כיצד האורגן הרלוונטי (תוך ציון זהותו) הניח דעתו בקשר עם היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר). (יש לסמן x במשבצת המתאימה).
חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")		✓	35. ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) בחנה בשנת הדיווח כי לא היתה מגבלה על עבודת רואה החשבון המבקר.
תקנה 2 לתקנות אישור הדוחות הכספיים, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		✓	36. ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) דנה בשנת הדיווח עם רואה החשבון המבקר בממצאי הביקורת והשלכותיהם.
חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")		✓	37. ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה, טרם מינויו של רואה החשבון המבקר, בדבר התאמת כשירותו לביצוע ביקורת בתאגיד וזאת לאור אופי פעילות התאגיד ומורכבותו. • לא רלוונטי (בשנת הדיווח לא מונה רואה חשבון מבקר).
חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")	_____	_____	38. נא פרטו את מספר השנים בהם מכהן השותף המטפל במשרד רואה החשבון המבקר בתפקידו (כרואה חשבון מבקר בתאגיד): 2.
סעיף 168 (ב) לחוק החברות, תקנה 2 לתקנות אישור הדוחות הכספיים		✓	39. רואה החשבון המבקר השתתף בשנת הדיווח בכל ישיבות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים אליהן הוזמן.

עסקאות עם בעלי עניין

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיפים 117, 253, 255, 270-278 לחוק החברות		✓	40. התאגיד אימץ נוהל שאושר בידי ועדת הביקורת, שעניינו עסקאות בעלי עניין על מנת להבטיח כי עסקאות כאמור יאושרו כדין.
סעיף 270(4) לחוק החברות		✓	41. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) <u>אין</u> 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 המועסקים על-ידי התאגיד מקרב בעל השליטה בו ו/או קרובו (לרבות חברות שבשליטתם): ____. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון: • כן • לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) • לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ____.
סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק ניירות ערך (פרט חשוב למשקיע הסביר)		✓	42. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה <u>אין</u> 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).

תמיר כהן, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל: _____ אורלי זילברמן, יו"ר ועדת הביקורת: _____ לילי איילון, יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

תאריך החתימה: 22/03/2021



שיכון ובינוי בע"מ פרק ז' -

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 83ג (א)

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 שיכון ובינוי בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה של הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. תמיר כהן, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל שיכון ובינוי בע"מ
2. עמית בירמן, משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי שיכון ובינוי בע"מ
3. גבי דוד, מנהל חטיבת הזכיינות שיכון ובינוי בע"מ
4. רונית רוזנצביג, ראש מערך הדיווח הכספי וסגנית מנהל כספים ראשי שיכון ובינוי בע"מ
5. הילה תירוש, סמנכ"ל ויועץ משפטי שיכון ובינוי בע"מ
6. ירון דונסקי, מנכ"ל שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ
7. אסף ענבר, מנכ"ל שיכון ובינוי - סולל בונה - תשתיות - בע"מ
8. דורון בשן, מנכ"ל Shikun & Binui Europe B.V.

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 מידע 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 היתר, 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 אשר כללה :

1. עדכון, ככל שנדרש בהתאם לשינויים שחלו במהלך שנת 2021, של הערכת סיכונים הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית. תיאורי התהליכים, מטריצות הסיכונים והבקורות של התהליכים שהוגדרו כמהותיים מאוד.
2. בדיקת והערכת אפקטיביות בקורות תוך ביצוע מבדקים פנימיים וחיצוניים.
 - א. מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתת על ארבעת הרכיבים להלן :
 - א. בקורות ברמת הארגון (Entity Level Controls).
 - ב. תהליכי עריכה וסגירת הדוחות הכספיים.
 - ג. בקורות כלליות על מערכות מידע (ITGC).
 - ד. תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי שהינם:
 - תהליך אשראי לזמן קצר וזמן ארוך.
 - תהליך מלאי בניינים למכירה.
 - תהליך עבודות קבלניות בביצוע.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב (ד) (1)

הצהרת מנהל כללי

אני תמיר כהן מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של שִׁכּוּן וּבִינּוּי 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, לוועדת הביקורת ולועדת הכספים ובחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד 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 פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת מנהלים

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני עמית בירמן מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של שיכון ובינוי 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 והמידע הכספי האחר 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, לוועדת הביקורת ולועדת הכספים ובחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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, בה 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 ביחד 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 הכספי האחר 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 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, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.



שיכון ובינוי בע"מ

פרק ח' -

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021 של
תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת (חברה
כלולה)

תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת

דוחות כספיים

לשנה שהסתיימה

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	דוח על המצב הכספי
5	דוח על רווח והפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
6	דוח על השינויים בהון השותפים
7	דוח על תזרימי המזומנים
8-37	ביאורים לדוחות הכספיים

קדרון ושות' רואי חשבון
רחוב המסגר 9
תל אביב 67776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600

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

דוח רואי החשבון המבקרים לשותפים בשותפות תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של שותפות תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות על הרווח (ההפסד) הכולל, הדוח על השינויים בהון השותפים והדוחות על תזרימי המזומנים של השותפות לכל אחת מהשנים בתקופה שהסתיימה ב-31 בדצמבר, 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של השותפות. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של השותפות ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים בתקופה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

קדרון ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

3 במרץ, 2022

דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	ביאור	נכסים
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)		
37,561	126,363		מזומנים ושווי מזומנים
87,583	186,041		לקוחות והכנסות לקבל
67,270	24,907	4	חייבים ויתרות חובה
192,414	337,311		סה"כ נכסים שוטפים
65,239	45,246	ג.15	פיקדונות מוגבלים
160,214	160,214	א.11.(2)	חייבים אחרים
2,578,278	2,560,493	א.5	רכוש קבוע
1,635,467	1,542,992	ב.5	נכסים בלתי מוחשיים
43,613	41,208	16.(2)	נכסי זכות שימוש
4,482,811	4,350,153		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
4,675,225	4,687,464		סה"כ נכסים
141,738	191,845	6	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין הלוואות
65,914	94,811	7	מתאגידים בנקאיים ואחרים
8,167	5,976	8	ספקים
29	410	15	זכאים ויתרות זכות
215,848	293,042		מכשירים נגזרים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
3,843,041	3,259,189	6	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
299,197	268,257	17,9	הלוואות מבעלי זכויות וצדדים קשורים
-	46,702	15	מכשירים נגזרים
4,142,238	3,574,148		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			הון השותפות
330,000	330,000		שטרי הון
(29)	311,384		קרנות הון
(12,832)	178,890		עודפים
317,139	820,274		סה"כ הון השותפות
4,675,225	4,687,464		סה"כ התחייבויות והון השותפות

אפרת הדר
סמנכ"ל כספיםאסף מאיר
מנכ"ל03 במרץ 2022
תאריך אישור הדוחות
הכספיים

הביאורים המצורפים לתמצית דוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוח רווח והפסד ורווח (הפסד) כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(מבוקר)	ביאור	
75,334 (*)	1,007,614		הכנסות
(35,521)	(438,693)		עלות הפעלת תחנת הכח
(5,760)	(105,147)		עלויות אנרגיה
			עלויות הפעלה אחרות
(41,281)	(543,840)		סה"כ עלות הפעלת תחנת הכח ללא פחת והפחתות
34,053	463,774		סה"כ רווח מהפעלת תחנת כח לפני פחת והפחתות
(14,360)	(221,263)	16, א.5, ב.5	פחת והפחתות
19,693	242,511		רווח מהפעלת תחנת הכח
(30,684) (*)	58,248	12	הכנסות (הוצאות) אחרות
(2,988)	(11,448)	13	הוצאות הנהלה וכלליות
(13,979)	289,311		רווח (הפסד) תפעולי
12,128	29,047		הכנסות מימון
(10,981)	(126,636)		הוצאות מימון
1,147	(97,589)	14	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
(12,832)	191,722		רווח (הפסד) לשנה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
-	358,712		שינוי נטו של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי – חוב בכיר
-	(47,344)		שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי – חוזי מדד
(29)	45		שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי – חוזי שער חליפין
(29)	311,413		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
(12,861)	503,135		רווח (הפסד) כולל לשנה

(*) סיווג מחדש

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוח על השינויים בהון השותפים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

שטרי הון	קרן הון בגין גידור	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ
אלפי ש"ח			
330,000	(29)	(12,832)	317,139
יתרה ליום 1 בינואר 2021			
-	-	191,722	191,722
סה"כ רווח כולל לשנה			
-	311,413	-	311,413
רווח כולל אחר לשנה			
-	311,413	191,722	503,135
סה"כ רווח כולל לשנה			
330,000	311,384	178,889	820,274
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

שטרי הון	קרן הון בגין גידור	יתרת הפסד	סה"כ
אלפי ש"ח			
-	-	-	-
לשנה שהחלה ביום 1 בינואר 2020			
יתרה ליום 1 בינואר 2020			
330,000	-	-	330,000
הנפקת שטרי הון			
-	-	(12,832)	(12,832)
סה"כ הפסד כולל לשנה			
-	(29)	-	(29)
הפסד לשנה			
-	(29)	(12,832)	(12,861)
הפסד כולל אחר לשנה			
330,000	(29)	(12,832)	317,139
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020			

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
		רווח (הפסד) לשנה
		התאמות:
		פחת והפחתות
		הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
14,360	221,263	
(1,839)	97,589	
(311)	510,574	
(87,583)	(98,458)	שינוי בלקוחות והכנסות לקבל
(225,604)	39,691	שינוי בחייבים ויתרות חובה
65,914	4,463	שינוי בספקים ונותני שירותים
(4,882)	3,145	שינוי בזכאים ויתרות זכות
29	(616)	שינוי במכשירים נגזרים
(252,126)	(51,775)	
(252,437)	458,799	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
		השקעה בפיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
		מימוש פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
		רכישת פעילות תחנת כח רמת חובב
		השקעה ברכוש קבוע
		השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
		השקעה בנכסי זכות שימוש
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
		אשראי לזמן קצר
		הנפקת שטרי הון
		קבלת הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות וצדדים קשורים
		פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי זכויות וצדדים קשורים
		קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
		פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
		ריבית ועמלות ששולמו
		הוצאות גיוס חוב
		מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
		גידול נטו במזומנים ושווי מזומנים
		השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה
39,441	(39,523)	
330,000	-	
296,212	-	
-	(56,000)	
4,006,316	-	
-	(103,117)	
(2,572)	(103,418)	
(42,442)	-	
4,626,955	(302,058)	
37,561	89,746	
-	(944)	
-	37,561	
37,561	126,363	

פעילות שאינה במזומן בפעילות השקעה:

ראה ביאור 5.1

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות") התאגדה ביום 19 בדצמבר 2019 במטרה לעסוק בייצור חשמל ובהקמת התשתית הנדרשת לפעילות זו. החברה החלה את פעילותה במהלך שנת 2020. ביום 30 במאי 2021 שיכון ובינוי בע"מ העבירה לאדלטק אחזקות 2006 בע"מ ללא תמורה 5% מזכויותיה והתחייבויותיה כשותף מוגבל בשותפות תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת, ובנוסף, העבירה, ללא תמורה, 5% ממניותיה בחברת חוות החשמל בע"מ המהווה את השותף הכללי בשותפות.

ביום 28 ביוני 2021 שיכון ובינוי בע"מ העבירה לשיכון ובינוי אנרגיה בע"מ את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה כשותף מוגבל בשותפות (50%), ובנוסף, העבירה את מלוא מניותיה בחברת חוות החשמל בע"מ (50%).

ביום 11 בנובמבר 2021 שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ העבירה לשיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה כשותף מוגבל בשותפות (50%), ובנוסף, העבירה את מלוא מניותיה בחברת חוות החשמל בע"מ (50%). נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, בעלי הזכויות בשותפות הינם:

- שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ (שותף מוגבל) – 50%
- אדלקום בע"מ (שותף מוגבל) – 25%
- אדלטק אחזקות 2006 בע"מ (שותף מוגבל) – 25%
- חוות חשמל בע"מ (שותף כללי) – מהווה השותף הכללי המנהל של השותפות (שיעור החזקותיהם של השותפים המוגבלים בזכויות השותפות זהים לשיעור החזקותיהם במניות השותף הכללי).

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. ביום 10 ביוני, 2020 קיבלה השותפות הודעה בדבר זכייתה במכרז שפרסמה חברת החשמל לישראל בע"מ (חח"י) למכירת תחנת הכוח רמת חובב, הממוקמת על חלקות 10 (בשטח של 35,490 מ"ר), 11 (בשטח של 6,000 מ"ר) והמגרשים הידועים כ- 1/א, 2/א, ב, ג/3, ג/4, ג/5 ו- ד, המהווים חלק מחלקה 12 (בשטח כולל של 89,008 מ"ר) בגוש 39772 ("תחנת הכוח רמת חובב").

ביום 25 ביוני, 2020 נחתם הסכם מכר לפיו רכשה השותפות מאת חח"י את תחנת הכוח רמת חובב ("הסכם המכר").

ביום 23 ביולי, 2020 הגישה השותפות לרשות מיסוי מקרקעין שומה עצמית בגין העסקה מושא הסכם המכר ("השומה העצמית"). השומה העצמית הגדירה את מועד ההודעה על הזכייה במכרז (10.06.2020) כ"מועד העסקה" לצורך השומה העצמית ("המועד הקובע"), והתייחסה אך ורק למקרקעין הידועים כחלקות 10 ו- 11 בגוש 39772 הנ"ל ("מתחם ב"), העונים על הגדרת "זכות במקרקעין", הואיל ולגביהם תקופת החכירה מסתיימת בתאריך 22.02.2058, קרי יתרת תקופת החכירה לגביהם עולה על 25 שנה.

לגבי המגרשים הידועים כ- 1/א, 2/א, ב, ג/3, ג/4, ג/5 ו- ד, המהווים חלק מחלקה 12 בגוש 39772 ("מתחם א"), מסרה השותפות למיסוי מקרקעין הודעה למען הזהירות בלבד, שכן נכון למועד הקובע, זכויות החכירה לגביהם אינן עולות כדי "זכות במקרקעין", כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שכן על פי הסכמי החכירה לגבי מתחם א' בין חח"י לבין רמ"י, תקופת החכירה מסתיימת בתאריך 23.11.2029, קרי נכון למועד הקובע, יתרת תקופת החכירה לגביהם קצרה מ- 25 שנה, ולחוכר אין זכות משפטית מוקנית להארכת התקופה.

במסגרת השומה העצמית, השותפות הצהירה על שווי קרקע בגין מתחם ב' בסך של 17,300,000 ש"ח, וזאת בהסתמך על חוות דעת שמאית שניתנה לשותפות ואשר קבעה את השווי הנ"ל בהתאם לגישת ההשוואה, תוך השוואה לעסקאות אחרות בקרקע ביעוד לתעשייה. ביום 22 במרץ, 2021 הוצאה לשותפות ע"י רשות מיסוי מקרקעין שומת מס רכישה בסך של 260 מ' ש"ח, וזאת בטענה כי כמעט מלוא התמורה על פי הסכם המכר בסך של כ- 4.3 מיליארד ש"ח (בתוספת דמי ההיתר שהשותפות נדרשה לשלם לרמ"י) הינה תמורה ששולמה על זכויות במקרקעין.

ביום 30 בדצמבר 2021, הגישה השותפות השגה על שומת מס הרכישה. על פי חוות דעת משפטית שהשותפות קיבלה מאת יועציה המשפטיים בנושא, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי במידה שהמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית העקרונית שנקטה השותפות בדיווחיה למיסוי מקרקעין תתקבל. לפיכך בדוחות כספיים אלה לא נכללה הפרשה מעבר לשומה העצמית ששולמה.

2. ביום 13 במאי, 2021 התרחשה תקלה ביחידה מס' 5, טורבינת קיטור אשר מהווה חלק ממכלול של יחידות ייצור במחזור משולב ("היחידה"), אשר גרמה להשבתת היחידה. להערכת הנהלת השותפות, מקור התקלה הינו כשל בווסת לחץ אוויר מכשירים, שהתפרק וגרר אחריו שרשרת של אירועים אשר גרמו להצפת הטורבינה במים. כתוצאה מהצפה זו נוצרו מאמצים תרמיים בטורבינה אשר עצרו אותה מיידית ופגעו ברוטור הטורבינה. לאור האמור נדרש תיקון הרוטור ורכיבים נוספים בטורבינה. משך זמן התיקון הוערך בכ- 7 חודשים, אשר בהם לא תהיה תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת ("שותפות הפרויקט") זכאית לתשלומי זמינות בגין יחידה מס' 5 וכן לא יתאפשר לה ליהנות מתשלומים בגין ייצור אנרגיה. כמו-כן, בוצעה הפחתה מלאה של הרכיב התקול. בהתאם להסכמי הפרויקט, תפעול ותחזוקת היחידה נעשה ע"י תחנת כוח רמת חובב תפעול ותחזוקה, שותפות מוגבלת ("קבלן התפעול"), מכח הסכם התפעול שנחתם בין קבלן התפעול לבין השותפות ביום 26 בנובמבר, 2020. טיפולי התחזוקה הכבדה (Major Maintenance) של היחידה, לרבות תחזוקה בלתי מתוכננת ושירותים

ביאור 1 - כללי (המשך)**ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

2. נוספים, הינם באחריות חברת Shanahan Engineering Services Limited ("קבלן ה-LTSA"), מכח הסכם שירותים שנחתם בין שותפות הפרויקט לבין קבלן ה-LTSA ביום 27 בנובמבר, 2020 ("הסכם ה-LTSA"). בהתאם להוראות הסכם ה-LTSA, עם היוודע התקלה פנתה הנהלת שותפות הפרויקט לקבלן ה-LTSA לצורך הפעלת סעיף ה-Unplanned Maintenance, לפיו אחראי קבלן ה-LTSA לטפל בתיקון התקלה. אחריות כוללת טיפול בתקלה וכן התחייבות לזמני תיקון ונשיאה בחלק מעלויות התיקון, בהתאם למתואר בהסכם ה-LTSA. לשותפות הפרויקט פוליסה לביטוח רכוש ואובדן רווחים שהונפקה על ידי מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ ("המבטחת"). עם היוודע דבר התקלה פנתה השותפות הפרויקט למבטחת ומסרה לה הודעה בנוגע לתקלה. לדעת השותפות ובהתבסס על יועצי הביטוח שלה עפ"י נסיבות התקלה הנזקים שייגרמו כתוצאה ממנה (לרבות נזקים ישירים ונזקי אובדן רווחים) מכוסים עפ"י פוליסת הביטוח בכפוף להשתתפויות העצמיות הנקובות בה. הערכת הנזק נטו הינה כ-10-20 מ' ש"ח.

במועד החתימה על הדוחות, רוטור הטורבינה חזר לאתר והיחידה שבה לזמינות. כמו-כן, אושרו מקדמות מהביטוח על סך של כ-13 מ' דולר, אשר התקבלו ברובן בתוך מועד הדיווח.

3. ביום 9 בספטמבר, 2021 החליט דירקטוריון השותף הכללי המנהל של השותפות על פירעון הלוואות בעלים בכפוף להוראות הסכם המימון, בסך של 56 מ' ש"ח, פירעון הלוואות חוב נחות בסך של כ-6.7 מ' ש"ח ותשלום עמלה לסינדיקציה בסך של כ-2.3 מ' ש"ח.

4. החל מיום 18 בנובמבר, 2021, יחידה מס. 1 באתר אינה זמינה ואינה זכאית לתשלומי זמינות ו/או תשלומים בגין ייצור אנרגיה וזאת על רקע תקלה חוזרת של רעידות בעת הפעלת היחידה, ולאחר ניסיון לפתור את הרעידות באמצעות החלפת אחד המיסבים בטורבינה שלא צלח. בבדיקות שבוצעו נתגלה סדק ברוטור הטורבינה ובעקבות כך הגיעה החברה למסקנה כי נדרשת החלפה של הרוטור. לאור האמור, החליט דירקטוריון החברה על רכישה של רוטור בסכום של 1.25 מיליון אירו ועל ביצוע העבודות הנדרשות להחלפתו. להערכת השותפות, השלמת העבודות להחלפת הרוטור ביחידה וחזרה לזמינות מלאה תתרחש במהלך חודש מרץ 2022, ועד אז היחידה לא תהיה זכאית לתשלומי זמינות ו/או תשלומים בגין ייצור אנרגיה כאמור.

בהתאם להוראות הסכם ה-LTSA, עם היוודע התקלה פנתה הנהלת שותפות הפרויקט לקבלן ה-LTSA לצורך הפעלת סעיף ה-Unplanned Maintenance, לפיו אחראי קבלן ה-LTSA לטפל בתיקון התקלה. אחריות כוללת טיפול בתקלה וכן התחייבות לזמני תיקון ונשיאה בחלק מעלויות התיקון, בהתאם למתואר בהסכם ה-LTSA. הערכת הנזק נטו הינה כ-10-15 מ' ש"ח.

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

- צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- כל הפניות לחוקים, לתקנות, להליכים משפטיים מתייחסות למדינת ישראל אלא אם כן צוין אחרת.

ד. רישיונות, מסגרת חוקתית

1. בחודש יולי 2019 פרסמה חברת החשמל מכרז למכירת תחנת הכח ברמת חובב (להלן – "המכרז"). המכרז היה המכרז השני שפורסם על ידי חברת החשמל לישראל (להלן – "חח"י") תחת הרפורמה במשק החשמל, אשר במסגרתה היא נדרשת, בין היתר, למכור לגופים פרטיים 5 תחנות כוח שבבעלותה. בהתאם לתנאי הרפורמה נדרשה חברת החשמל להשלים את הליך המכירה של תחנת הכוח ברמת חובב עד ליום 3 בדצמבר 2020. תחנת רמת חובב נמצאת בסמוך לאזור התעשייה נאות חובב והינה תחנת כוח פעילה הכוללת שתי יחידות ייצור במחזור משולב (שכל אחת מהן כוללת טורבינות גז וטורבינת קיטור), ועוד ארבע טורבינות גז במחזור פתוח, בהספק כולל של 1,194.5 מגה וואט. בחודש מאי 2020 הגישה השותפות הצעה למכרז לרכישה ותפעול של תחנת הכח רמת חובב ("המכרז"). בהמשך לכך, ביום 10 ביוני 2020, התקבלה אצל השותפות הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של חברת החשמל, לפיה הצעתה של השותפות נבחרה כזוכה במכרז. ביום 25 ביוני 2020, נחתם הסכם לרכישת הפרויקט בין השותפות לבין חברת החשמל וביום 3 בדצמבר 2020 הושלמה המסירה (Handover) של תחנת הכוח לשותפות על פי הסכם הרכישה ("יום מסירת האתר"), לאחר שהתמלאו כל התנאים המוקדמים למסירה, ובכלל זה הענקת רישיונות ייצור חשמל לשותפות.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. רישיונות, מסגרת חוקתית (המשך)

2. הסכם רכישת התחנה מחח"י – בהתאם להסכם הרכישה, השותפות רכשה את תחנת הכוח מחח"י במצבה כפי שהיא וללא מצגים כלשהם בנוגע למצבה ("as-is"), בתמורה ל- 4,256,500 אלפי ש"ח. על פי הסכם הרכישה, התחייבה השותפות "לשאול" מחח"י כ- 60 עובדים של חח"י אשר עובדים כיום בתחנה, למשך 5 שנים. השותפות מחויבת לשאת בעלות העסקתם של העובדים (באמצעות תשלום שוטף לחח"י), והכל בתנאים זהים לתנאים החלים על העסקתם של אותה עובדים בחח"י בכל הקשור לשכר, ימי חופשה, תנאים סוציאליים וכיו"ב. בהתאם לתנאי ההסכם, השותפות העמידה לחח"י ערבות בנקאית בסכום של 50 מלש"ח להבטחת מחויבויותיה על פי ההסכם. סכום הערבות הופחת ל- 30 מלש"ח החל מיום 1 בפברואר 2021.

3. הסכם PPA

השותפות התקשרה בהסכם לרכישת יכולת זמינה ואנרגיה (PPA) עם חח"י. הסכם זה עתיד להיות מוסב לחברת ניהול המערכת בהתאם לרפורמה במשק החשמל. ההסכם מסדיר את התנהלות תחנת הכוח אל מול מנהל מערכת החשמל ואת זכאותה של השותפות לתשלומי זמינות ואנרגיה בהתאם למפורט באישורים התעריפיים שהוענקו לשותפות על ידי רשות החשמל (ר' ביאור 1.1). כמו כן, ההסכם קובע שורה של חובות שחלות על השותפות בהיבטים תפעוליים.

4. אסדרות ספציפיות

האסדרה החלה על התחנה פורסמה במסגרת החלטה מס' 11 (57211) של רשות החשמל משיבה 572. האסדרה כוללת הבטחת תשלומי זמינות לאורך תקופת הרישיונות. יחידות ייצור 1 עד 5 15 שנים ויחידות ייצור 6 עד 9 20 שנים.

תשלומי הזמינות ישולמו ליחידת הייצור בהתאם להצהרה היומית שתגיש השותפות למנהל המערכת בקשר לזמינות היחידה לטובת הפעלה על ידו.

תעריף הזמינות שנקבע לתחנה הוא 3.76 אג' לקילוואט עבור כל היחידות והוא יותאם על בסיס תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ 8.5 שנים במועד הסגירה הפיננסית. התעריף מוצמד למדד המחירים לצרכן ולסל מט"ח שנקבע על פי בחירת השותפות מראש.

ההסדרים השונים והתשלומים בגין ייצור אנרגיה בתחנה מוסדרים באמות המידה שנקבעו ליצרנים חדשים ברשת ההולכה ופורסמו בהחלטת רשות החשמל מס' 5 (מישיבה 558). על פי האסדרה, בכל יום מגישים יצרני החשמל הכפופים לאסדרה, למנהל המערכת, טבלה המתארת את ההספק הזמין לייצור (עליו יקבלו תשלום זמינות) ואת מחיר האנרגיה המבוקש עבור כל חצי שעה ביום הבא. מנהל המערכת גוזר מכלל הטבלאות את סדר ההעמסה ומפעיל את יחידות הייצור, באופן העונה על מלוא הביקוש ובהתחשב באילוצים תפעוליים, מהיחידה הזולה ביותר ליחידה היקרה ביותר בחישוב יומי (של סה"כ שעות ההעמסה הצפויה). התעריף השולי שישולם לכל היחידות שהועמסו בכל חצי שעה נתונה הוא המחיר שהוצע עבור ייצור הקילוואט הראשון שלא נכנס לסדר ההעמסה באותה חצי שעה (מחיר ה-SMP).

התעריף כאמור לעיל משולם ליצרן כל האנרגיה המתוכננת להיות מוזרמת לרשת בתוכנית יום מראש ללא תלות בשאלה האם האנרגיה יוצרה בפועל או לא.

במקרה בו היצרן מייצר אנרגיה נוספת מעבר לעומס שתוכנן יום מראש, בין אם לפי הנחיית מנהל המערכת ובין אם כתוצאה מסטייה הוא זכאי לתשלום לפי המחיר החצי שעתי זמן אמת (Real-time SMP). מחיר זה נקבע בדיעבד בהתאם לביקושים ולזמינות התחנות בפועל.

במקרה בו היצרן אינו מייצר את מלוא האנרגיה המתוכננת, הוא מחויב עבור האנרגיה החסרה לפי המחיר החצי שעתי זמן אמת.

מאחר וכאמור היצרן קיבל תשלום לפי מחיר יום מראש עבור האנרגיה בתוכנית ההעמסה, אזי לפי מנגנון זה, אם היצרן היה מתוכנן לייצר יום מראש כאשר המחיר החצי שעתי היה גבוה, ולאחר מכן הוחלט שלא להעמיס אותו, כי הביקוש ירד ואיתו ירד גם המחיר החצי שעתי ירד, היצרן ייהנה מפער המחירים בין המחיר החצי שעתי יום מראש לבין המחיר החצי שעתי בזמן אמת. לעומת זאת, אם הביקוש נותר גבוה והיצרן לא ייצר, הוא עשוי לשאת בפער העלות בין המחיר החצי שעתי שישולם לו לבין המחיר החצי שעתי הגבוה יותר שאותו עליו לשלם למנהל המערכת בזמן אמת.

ישנם מצבים בהם יצרן אשר מסונכרן לרשת מועמס באופן חלקי למרות שהצעת המחיר שלו לאנרגיה עבור עומס גדול יותר נמוכה מהמחיר החצי שעתי (יום מראש או זמן אמת). מצבים אלו יכולים לנבוע בין היתר מהצורך לשמור רזרבה תפעולית (עתודה סובבת), או בגלל אילוצים תפעוליים כגון עומסי מינימום של יחידות ייצור, משכי זמן מינימליים להפעלת יחידות וכו'.

כאשר מתרחש מצב כזה, היצרן "מפסיד" הזדמנות לרווח בשוק האנרגיה הנובע מהפער בין מחיר השוק להצעת המחיר שלו ולכן נקבע כי היצרן יפוצה בגובה ההזדמנות שהוא הפסיד, כלומר ההפרש בין הצעת המחיר שלו ל-SMP יום מראש, או זמן אמת, לפי העניין.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. רישיונות, מסגרת חוקתית (המשך)

4. אסדרות ספציפיות (המשך)

- ישנם מצבים בהם היצרן מועמס באופן שגורם לו הפסד. ניתן לחלק מצבים אלו לשני חלקים:
1. העמסה מחוץ לסדר העמסה לעיתים היצרן נדרש לייצר אנרגיה למרות שהמחיר החצי שעתי נמוך מהצעת המחיר שלו. מצבים אלו יכולים לנבוע בין היתר כתוצאה מאילוצי גודש או אילוצים טכניים של יחידות ייצור. על מנת לפצות את היצרן בגין ההפסד שנגרם לו כאמור, ישלם מנהל המערכת ליצרן תשלום בגובה ההפרש בין המחיר יום מראש, או המחיר זמן אמת, לפי העניין, לבין הצעת המחיר של היצרן.
 2. רווח מייצור אנרגיה שאינו מספיק כדי לכסות את העלויות הכרוכות בייצור העלות בה נושא היצרן לצורך ייצור החשמל ביחידת הייצור כוללת מספר רכיבים, ובכלל זה היא כוללת את עלות התנעה, עלות עבודה בעומס מינימלי ועלות עבודה בעומסים שונים מעל לעומס המינימלי, עד לעבודה בעומס מלא.

במצב בו יחידת הייצור מועמסת מעל לעומס המינימלי שלה, עלות ההתנעה של היחידה ועלות העבודה בעומס מינימלי הן עלויות קבועות שלא משתנות בהתאם לעומס בו פועלת יחידת הייצור. במצב דברים זה, ייתכנו מקרים, בהם סך התשלום לו יהיה זכאי היצרן בגין האנרגיה שייצרה יחידת הייצור על פני יממה, שכאמור יבוצע בהתאם לעלות השולית יום מראש (ה-SMP), לא יכסה את כלל העלות בה נושא היצרן לצורך הפעלת יחידת הייצור, ובכלל זה את עלות ההתנעה ועלות העבודה היצרן בעומס מינימלי. על מנת להבטיח שלא יגרם ליצרן הפסד כאמור לעיל, נקבע ה"תעריף המשלים". התעריף המשלים נועד למעשה לפצות את היצרן ולהשלים את הפער בין העלות היומית בה נושא היצרן לצורך ייצור החשמל ביחידת הייצור, ובכלל זה עלות ההתנעה של יחידת הייצור ועלות העבודה בעומס מינימלי, לבין ההכנסה הכוללת שקיבל היצרן בגין ייצור החשמל ביחידת הייצור באותו יום והכל בהתאם לנוסחאות הקבועות באמות המידה.

5. העלאת שיעורי הבלו המוטלים על סוגים שונים של דלק-

בהמשך להחלטת הממשלה מס' 286 מיום 1 באוגוסט 2021 בנושא "תמחור פליטות גזי חממה", הוצע לתקן את צו הבלו על דלק (הטלת בלו), התשס"ה-2005 (להלן - צו הטלת בלו) ולהעלות את שיעורי הבלו המוטלים על סוגים שונים של דלק בהדרגה החל מיום 1 בינואר 2023, במתווה מדורג אשר יאפשר לשוק תקופת הסתגלות וכן ודאות כלכלית ורגולטורית, יביא להפנמת העלויות החיצוניות של הפליטות ויתמרץ התייעלות אנרגטית ומעבר לדלקים נקיים.

היות והתעריפים למגוואט שעה בגין ייצור באמצעות סולר נקבעו באישור התעריפי ע"י מנהל המערכת והם כאמור צמודים לתעריפי הסולר והבלו, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השותפות לא צופה השפעה מהותית בגין החלטה זו.

ה. הסכמות השותפים / הסכם בעלי מניות

קבלת החלטות בשותפות ובשותף הכללי מחייבת הסכמה פה אחד של כל השותפים ובעלי המניות (לפי העניין). במקרה שהאחזקות בשותף הכללי והאחזקות בשותפות שונות מהאמור לעיל (ראה ביאור 1 א'), אזי הצדדים קבעו רשימת נושאים מפורטת אשר דורשת אישור ספציפי של כל שותף או בעל מניות (לפי העניין) המחזיק בלפחות 25% מזכויות הון המצרפיות בשותפות.

הגבלה על העברת זכויות/מניות - במשך שנתיים מיום מסירת האתר חל איסור על השותפים להעביר זכויות בשותפות ו/או מניות בשותף הכללי (להלן: "תקופת אי-מכירה"). לאחר תקופת אי-מכירה, העברות זכויות בשותפות / בשותף הכללי תהיינה כפופות לזכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות בעת מכירה (Tag Along) של יתר השותפים. על אף האמור לעיל, השותפים רשאים להעביר את זכויותיהם בשותפות לנעבר מותר שלהם, בתנאי שאותו שותף (או נעבר מותר מטעמו) ממשיך להחזיק ב-25% מזכויות הון המצרפיות בשותפות, ובכפוף לאישור המממנים ושאר אישורים רגולטוריים הנדרשים לצורך אישור העברה.

העברות בשותפות תחייבנה גם העברה בהתאם של זכויות השותפים בקבלן התפעול של הפרויקט, אשר מוחזק באופן שווה (50-50) על ידי השותפים כמפורט בביאור 1.

כל צד מתחייב לשפות את השותפות במידה והשותפות תמצא בהפרת הסכמי המימון עקב אותו שותף. כמו כן, כל שותף ישפה את השותף האחר, אם השותף האחר יישא בנזקים או הוצאות מעבר לחלקו היחסי באחזקות בשותפות.

ביאור 1 - כללי (המשך)**ו. צירוף עסקים**

בהמשך לאמור בביאור 2.ד.1 בעת השלמת רכישת התחנה מח"י, החברה ביצעה את ייחוס התמורה לנכסים והתחייבויות שנרכשו וזאת בהתבסס על עבודת מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, הערכת שווי של שמאי ציוד חיצוני וכן בהתבסס על הערכות של הנהלת החברה בהתבסס על יועצי המקרקעין של החברה.
פרטים נוספים בדבר עלויות עסקה שהתהוו והוכרו ברווח והפסד ניתן לראות בביאור 12.

(1) נכסים מזוהים שנרכשו:

אלפי ש"ח	
100,000	מלאי סולר
2,475,000	רכוש קבוע - ציוד ומכונות לייצור חשמל
1,584,935	נכסים בלתי מוחשיים - רשיונות
40,384	נכסי זכות שימוש
4,200,319	נכסים מזוהים, נטו

(2) קביעת השווי ההוגן**נכסים בלתי מוחשיים**

השווי ההוגן של הרישיונות, מבוסס על הערך המהוון של תזרימי המזומנים הצפויים מהפעלת תחנת הכח.
רכוש קבוע
השווי ההוגן של הרכוש הקבוע נקבע בהתבסס על עלות החלפת הרכוש ברכוש חדש, זהה או דומה לרכוש הקיים המאפייניו הפונקציונאליים ולאחר יישום פחת, על בסיס אורך החיים של הרכוש הנתון ביחס לרכוש חדש.

(3) מוניטין

בעקבות הרכישה הוכר מוניטין כמפורט להלן:

אלפי ש"ח	
4,256,500	תמורה שהועברה
4,200,319	בניכוי שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
56,181	מוניטין

המוניטין שנוצר במסגרת צירוף עסקים משקף את פוטנציאל הפעילות העתידית של תחנת הכוח בשוק בו היא פועלת ומתייחס לחיוב תורם חיובי בגין הון חוזר וכוח עבודה

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות כספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי השותפות בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").
הדוחות הכספיים אושרו על ידי הנהלת השותפות ביום 03 במרץ, 2022.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהנחות אלו בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.
בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של השותפות, נדרשה הנהלת השותפות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת השותפות על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות כספיים (המשך)**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)**

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. מידע בדבר הנחות שהניחה השותפות לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה.

אורך חיים שימושיים של רכוש קבוע וערך גרט - החל מיום מסירת האתר התחילה הפחתה שיטתית של תחנת הכח ("הנכס"). בהתאם לכך ביצעה השותפות בחינה של אורך החיים השימושיים של כל רכיב משמעותי מפריטי הרכוש הקבוע כמפורט בביאור 3. בדוחות הכספיים השנתיים, תוך הבאה בחשבון של ערך הגרט הצפוי בתום החיים השימושיים המושפע מכמות ההתנעות/שעות ההפעלה עד סוף תקופת הרישיון. האומדנים בדבר שיטת הפחתה, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

ירידת ערך נכסים - השותפות בוחנת בכל תאריך חתך ביחס לרכוש הקבוע אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה בהם ירידת ערך. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכת בחינה האם הסכום בו מוצג הרכוש קבוע ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהווים הצפויים מאותו הנכס או מהשווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה ("מחיר מכירה נטו") של אותו נכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

הערכת סיכויי החזר תשלום תחת מחאה התחייבויות תלויות לרבות היטלים ומסי רכישה - השותפות יוצרת הפרשות או מבטלת הפרשות בגין התחייבויות תלויות, בין היתר, בהתבסס על ההנחה האם יותר סביר מאשר לא שיצאו משאבים כלכליים בגין ההתחייבויות האמורות והערכות החברה לאומדן התשלום לרשויות בגין היטלים ומס רכישה על נכס מקרקעין. כמו כן, החברה מעריכה מהו הסכום אשר יותר סביר מאשר לא כי יושב בגין תשלום תחת מחאה.

קביעת תקופת החכירה - לצורך קביעת תקופת החכירה, השותפות לוקחת בחשבון את התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות אופציות הארכה שוודאי באופן סביר שימומשו ו/או אופציות לביטול שוודאי באופן סביר שלא ימומשו. גידול או קיטון במדידה לראשונה של נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה ובהוצאות הפחת והמימון בתקופות עוקבות.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. עסקאות במטבע חוץ**

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות הרלוונטי של השותפות לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינו ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

ב. מכשירים פיננסיים**(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הכרה ומדידה לראשונה**

השותפות מכירה לראשונה בלקוחות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות מוכרים לראשונה במועד בו השותפות הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. ככלל, נכס פיננסי או התחייבות פיננסית נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת, במקרה של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להפקה של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו.

נכסים פיננסיים – סיווג ומדידה עוקבת

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומצדדים קשורים, ספקים וזכאים אחרים.

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

גרירת התחייבויות פיננסיות

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

קיצוז מכשירים פיננסיים

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

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידורמדידה של מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור

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

גידור תזרימי מזומנים

כאשר מכשיר נגזר מיועד כמכשיר מגדר בגידור תזרים מזומנים, החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של הנגזר נזקף לרווח כולל אחר, ישירות לקרן גידור. החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של נגזר, אשר נזקף לרווח כולל אחר, מוגבל לשינוי המצטבר בשווי ההוגן של הפריט המגודר (לפי ערך נוכחי), ממועד יצירת הגידור. בגין החלק שאינו אפקטיבי, נזקף השינוי בשווי ההוגן לרווח והפסד באופן מיידי.

השותפות מיעדת כמכשיר מגדר ביחסי גידור תזרים מזומנים רק את השינוי בשווי ההוגן בגין אלמנט המחיר המיידי של חוזי אקדמה ('רכיב הספוט'). השינוי בשווי ההוגן המיוחס לאלמנט המחיר העתידי של חוזי אקדמה ('רכיב הפרוורדי') אינו נכלל כחלק מיחסי הגידור ומטופל כעלות הגידור, תוך זקיפת השינוי לקרן עלות הגידור. **כאשר התוצאה של העסקה החוזיה היא הכרה בפריט לא-פיננסי (למשל, מלאי), הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי, במועד ההכרה בו.** עבור כל גידורי העסקאות החוזיות האחרים, הסכומים שנצברו בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש לרווח והפסד באותה תקופה, או באותן תקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החוזיים המגודרים משפיעים על רווח והפסד.

אם הגידור אינו עונה עוד לקריטריונים לגידור חשבונאי, או שהמכשיר המגדר נמכר, פוקע, מבוטל או ממומש, אזי נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, באופן פרוספקטיבי. כאשר נפסק הטיפול לפי חשבונאות גידור, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור נשארים בקרן, עד למועד שבו הם נכללים בעלות הראשונית של הפריט הלא-פיננסי (עבור גידורי עסקאות שתוצאתן היא הכרה בפריט לא-פיננסי), או עד למועד שבו הם מסווגים מחדש לרווח והפסד בתקופה, או בתקופות, שבמהלכן תזרימי המזומנים העתידיים החוזיים המגודרים משפיעים על רווח והפסד (עבור גידורי תזרים מזומנים אחרים).

אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חוזיים עוד להתרחש, הסכומים שנצברו בעבר בקרן הגידור ובקרן עלות הגידור מסווגים מחדש באופן מיידי לרווח והפסד.

גידור כלכלי

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ג. רכוש קבוע****(1) הכרה ומדידה**

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. עלות של רכוש קבוע כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת נכס.

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

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

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

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו.

הפחתה של פריט רכוש קבוע מתחילה כאשר הוא זמין לשימוש, כלומר כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. כאמור בביאור 3ג(1), השותפות החלה להפחית את הרכוש הקבוע החל מיום מסירת אתר תחנת הכח בהתאם לשיעורי הפחת המפורטים להלן. פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר (למעט אם מצוין אחרת) על פני אומדן אורך החיים השימושיים של כל חלק משמעותי מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת הינו כדלקמן:

שיעורי פחת (באחוזים)

5-6.7
לפי שעות הפעלה
ברובו 33
לפי צריכה

- רכיבי טורבינות
- תחזוקה כבדה
- ציוד ומכשירים
- סולר לגיבוי

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

(4) מלאי חלקי חילוף

מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "נכנס ראשון יוצא ראשון" (FIFO), והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ד. נכסים בלתי מוחשיים**

- (1) הכרה ומדידה**
נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים לא כספיים ניתנים לזיהוי חסרי מהות פיזית. הנכסים הבלתי מוחשיים העיקריים של השותפות הם רשיונות להפעלת תחנת הכח, עלויות של מערכות תוכנה (מערכות תפעוליות ומערכת ERP) אשר הותאמו לצרכי השותפות ומוניטין שהוכר במועד רכישת תחנת הכח לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה בניכוי הסכום שיוחס לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו. הנכסים הבלתי מוחשיים שנרכשו על ידי השותפות הינם בעלי אורך חיים מוגדר והם נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.
- (2) מוניטין – מוניטין שנוצר כתוצאה מרכישה של שותפות, מוצג במסגרת נכסים בלתי מוחשיים. למידע בדבר מדידת המוניטין בעת ההכרה לראשונה ראה סעיף 1.3(3).**
בתקופות עוקבות מוניטין נמדד לפי עלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.
- (3) עלויות עוקבות**
עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו. יתר העלויות, לרבות עלויות הקשורות למוניטין, נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
- (4) הפחתה**
הפחתה היא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, בניכוי ערך השייר שלו. הפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש, מאחר ושיטות אלו משקפות את תכנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בכל נכס בצורה הטובה ביותר.
אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת הינו כדלקמן:

שיעורי פחת (באחוזים)5-6.7
33

- רשיונות ייצור
- מערכות תוכנה

האומדנים בדבר שיטת הפחתה ואורך החיים השימושיים נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

ה. ירידת ערך

- (1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**
נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי
בכל מועד דיווח, השותפות מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.
- (2) נכסים שאינם פיננסיים**
עיתוי בחינת ירידת ערך
הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של השותפות, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.
- קביעת יחידות מניבות מזומנים**
למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ה. ירידת ערך (המשך)****(2) נכסים שאינם פיננסים (המשך)****מדידת סכום בר השבה**

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

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס או יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה ונזקפים לרווח והפסד.

ביטול הפסד מירידת ערך

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

ו. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לשותפות יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן ומוכר כהוצאות מימון.

ז. הכנסות

הכנסות השותפות כוללות בעיקר הכנסות ממכירת חשמל לחברת חשמל והעמדת זמינות למנהל מערכת.

זיהוי חוזה

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

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה והם מחויבים לקיים את מחויבויות המימוש להם.
- (ב) השותפות יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי השירותים אשר יועברו.
- (ג) השותפות יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית.
- (ה) צפוי שהשותפות תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.
- (ו) השותפות בוחנת, בין היתר, את אופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

זיהוי מחויבויות ביצוע

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

- (א) שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים.
- (ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

השותפות מזהה שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהשירות בעצמו או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של השותפות להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, השותפות בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת עודפי גז טבעי אין לשותפות מחויבות ביצוע למעט מכירת עודפי גז ראשוניים לצדדים קשורים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ז. הכנסות (המשך)****תמורה משתנה**

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהחזרים, זיכויים, קנסות, וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים. השותפות כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת השותפות במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

קיום מחויבויות ביצוע

הכנסות מוכרות כאשר השותפות מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על שירות שהובטחו ללקוח. השותפות מעבירה את השליטה על השירותים בנקודת זמן, ובהתאם, מכירה בהכנסות בנקודת זמן.

הכנסות

השותפות מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו השותפות מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

קביעת מחיר עסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו השותפות מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

ח. הטבות לעובדים**תכניות להפקדה מוגדרת**

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים. התחייבויות להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת אשר עומדות לתשלום תוך יותר מ- 12 חודשים מתום התקופה בה העובדים סיפקו את השירות, מוכרות לפי ערכן הנוכחי.

ט. חכירות**(1) קביעה אם הסדר מכיל חכירה**

במועד ההתקשרות בחכירה, השותפות קובעת אם ההסדר הוא חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם ההסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, השותפות מעריכה לאורך תקופת החכירה אם יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- (א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
- (ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

(2) נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לשותפות שליטה בשימוש בנכס מזוהה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה השותפות מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשיעור), ובמקביל מכירה השותפות בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם מבניהם.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ט. חכירות (המשך)****(3) תקופת החכירה**

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

(4) הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מביניהם כדלקמן:
מקרקעין ומתקן PRMS – 15 או 20 שנים.

י. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, עמלות, ושינויים בערך הזמן בגין הפרשות. בדוחות על תזרימי מזומנים ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריבית ששולמה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים ובגין מכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורווחים (הפסדים) ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).

יא. עסקאות עם בעלי שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישר ההוני, זקפת השותפות את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

יב. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

1. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת
התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה זה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.
התיקון ייושם בתקופת דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023 אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

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

2. תיקון ל- IAS 16 רכוש קבוע - עלויות שניתן לייחס במישרין לרכוש קבוע
התיקון ביטל את הדרישה לפיה בחישוב עלויות שניתן לייחס במישרין לרכוש קבוע, יש לנכות מעלויות בדיקת תקינות פעולות הנכס את התמורה נטו ממכירת פריטים כלשהם שיוצרו בתהליך כגון דוגמיות שיוצרו בעת בדיקת הציוד). במקום זאת, תמורה זו תוכר ברווח והפסד בהתאם לתקנים הרלוונטיים ועלות הפריטים שנמכרו תימדד בהתאם IAS 2 לדרישות המדידה של מלאי.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה, אך רק עבור פרטי רכוש קבוע אשר הובאו למיקום ולמצב הדרושים לכך שיוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה לאחר תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת במועד יישום התיקון לראשונה. ההשפעה המצטברת של התיקון תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים של תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת.

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	2,722
41,418	298
25,659	21,881
193	6
67,270	24,907

מקדמות לספקים
מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש
אחרים

ביאור 5 - רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב ותנועה ברכוש קבוע

תחנת כח	מלאי סולר	מלאי חלקי חילוף	ריהוט וציוד	סה"כ
אלפי ש"ח				
עלות				
-	-	-	-	-
2,475,000	100,000	-	-	2,575,000
-	8,961	-	1,157	10,118
2,475,000	108,961	-	1,157	2,585,118
47,134	23,884	32,894	4,629	108,541
2,522,134	132,845	32,894	5,786	2,693,659
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021				
פחת				
-	-	-	-	-
6,818	-	-	22	6,840
6,818	-	-	22	6,840
107,342	17,904	475	605	126,326
114,160	17,904	475	627	133,166
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021				
2,407,974	114,941	32,419	5,159	2,560,493
2,468,182	108,961	-	1,135	2,578,278

הערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2021
ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 5 - רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. הרכב ותנועה בנכסים בלתי מוחשיים

רשיונות	תוכנות	מוניטין אלפי ש"ח	סה"כ	עלות
-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020
1,584,935	-	56,181	1,641,116	תוספות במסגרת רכישת תחנת הכח
-	1,681	-	1,681	תוספות
1,584,935	1,681	56,181	1,642,797	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-	58	-	58	תוספות
1,584,935	1,739	56,181	1,642,855	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-	-	-	-	פחת
7,286	44	-	7,330	יתרה ליום 1 בינואר 2020
7,286	44	-	7,330	תוספות
7,286	44	-	7,330	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
91,959	574	-	92,533	תוספות
99,245	618	-	99,863	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
1,485,690	1,121	56,181	1,542,992	הערך בספרים
1,577,649	1,637	56,181	1,635,467	ליום 31 בדצמבר 2021
				ליום 31 בדצמבר 2020

ג. שעבודים

ראה ביאור 11(ג) בדבר שעבוד נכסי השותפות להבטחת התחייבויות השותפות ובעלי הזכויות לגופי המימון.

ד. רכישת רכוש קבוע באשראי

במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, רכשה השותפות רכוש קבוע באשראי בסך של 21,611 אלפי ש"ח. למועד הדיווח טרם שולמה עלות הרכישה.

ביאור 6 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים של השותפות, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של השותפות לסיכונים ריבית ונזילות, ניתן בביאור 15, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. אשראי מתאגידים בנקאיים במסגרת התחייבויות שוטפות

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר	31.12.2021	מטבע ובסיס הצמדה	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
2021	ריבית נקובה		
אלפי ש"ח	%		
31,108	3.2	שקלי לא צמוד	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
160,737	2.345	אירו	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
191,845			

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר	31.12.2020	מטבע ובסיס הצמדה	קו אשראי מתאגידים בנקאיים
2020	ריבית נקובה		
אלפי ש"ח	%		
39,523	2-3.5	שקלי לא צמוד	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
16,586		שקלי לא צמוד	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
85,629	2-3	אירו	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
141,738			

(*) ראה גם ביאור 11א(1) בדבר תנאי האשראי ואמות מידה פיננסיות.

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות**הלוואות ואשראי - פרטים בדבר ריבית והצמדה (*)**

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר	31.12.2021	מטבע ובסיס הצמדה	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2021	ריבית נקובה		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
אלפי ש"ח	%		בניכוי – הוצאות גיוס חוב
277,709	3.2	שקלי לא צמוד	בניכוי - חלויות שוטפות
3,214,680	2.345	אירו	
(41,355)			
(191,845)			
3,259,189			

ביאור 6 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות (המשך)

הלוואות ואשראי - פרטים בדבר ריבית והצמדה (*) (המשך)

ערך בספרים ליום	31.12.2020	מטבע ובסיס	הלוואות מתאגידים בנקאיים הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בניכוי – הוצאות גיוס חוב בניכוי - חלויות שוטפות
31 בדצמבר	ריבית נקובה	הצמדה	
2020	%		
אלפי ש"ח			
299,924	2-3.5	שקלי לא צמוד	
3,687,725	2-3	אירו	
(42,393)			
(102,215)			
<u>3,843,041</u>			

(*) ראה גם ביאור 11א(1) בדבר תנאי האשראי ואמות מידה פיננסיות.

ביאור 7 - ספקים

31 בדצמבר	31 בדצמבר	חובות פתוחים הוצאות לשלם
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,481	14,172	
49,433	80,639	
65,914	94,811	

ביאור 8 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	31 בדצמבר	ריבית לשלם שכר ונלוות מוסדות
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,994	468	
170	309	
3	5,199	
<u>8,167</u>	<u>5,976</u>	

ביאור 9 - הלוואות מבעלי זכויות ומצדדים קשורים

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
146,633	-
2,965	-
-	134,129
40,282	67,064
109,317	67,064
299,197	268,257

בעל הזכויות/ צד קשור (*):
 שיכון ובינוי בע"מ
 שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ
 שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ
 אדלקום בע"מ
 אדלטק אחזקות 2006 בע"מ

(*) יתרה כוללת ריבית שנצברה.

ע"פ הסכמי הלוואות הבעלים, ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת של 8.5%. בהתאם להסכמי המימון ובכפוף לעמידת השותפות באמות מידה פיננסיות ובמחויבויות נוספות כמפורט בהסכם, יתאפשר ביצוע החזר הלוואות הבעלים.
 לגבי פירעון הלוואות בעלים במהלך התקופה ראה ביאור 3.ב.1.

ביאור 10 - מסים על ההכנסה

פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת השותפות

(1) על פי פקודת מס הכנסה רווחים ו/או הפסדים של השותפות לצרכי מס מיוחסים לשותפים בשותפות בהתאם לחלקם היחסי בזכויות השותפות.

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות**א. התקשרויות****(1) הסכמי מימון**

ביום 29 בנובמבר 2020 (להלן - "מועד הסגירה הפיננסית"), חתמה השותפות על הסכם מימון ומספר הסכמים נלווים עם בנק מזרחי טפחות בע"מ כמלווה ונציג החוב ועם בנקים וגופים מוסדיים (ביחד, להלן - "גופי המימון") להעמדת מימון בסך של כ- 4,143 מיליון ש"ח בכפוף לתנאי הוראות הסכם המימון וההסכמים הנלווים (להלן - "הסכמי המימון"). כמו כן, הועמדו ערבויות בנקאיות לצדדים שלישיים בהתאם למסמכי הפרויקט. הסכם המימון כולל מצגים והתחייבויות ביחס לשותפות ולפרויקט אשר הפרתם עשויה, בין היתר, לגרום להעמדת האשראים לפירעון מידי ו/או להפרת התחייבויותיה של השותפות ו/או לביטול הרישיון. בהתאם לאמור לעיל, נדרשת השותפות לעמוד ביחסי כיסוי שהוגדרו בהסכמי המימון.

במסגרת הסכם המימון התחייבה השותפות לדאוג להשגתו ושמירתו בתוקף של דירוג אשראי לחוב הבכיר. חברת מדרוג העניקה בדצמבר 2020 לחוב הבכיר דירוג העומד בדרישות הסכם המימון.

להבטחת אשראי כספי התחייבה השותפות לעמוד בין היתר במגבלות ואמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

- ה- ADSCR כפי שנקבע במועד חישוב ל-12 החודשים האחרונים קודם למועד החישוב נמוך מ-1.05:1.05.
- ה- ADSCR כפי שנקבע במועד חישוב ל-12 החודשים הבאים ממועד החישוב ואילך נמוך מ-1.05:1.05.
- ה- LLCR כפי שנקבע במועד חישוב נמוך מ-1.05:1.05.

למועד הדיווח, השותפות עומדת באמות פיננסיות הנדרשות.

הסכם הזרמת הון

הסכם זה כולל את התחייבות השותפים כלפי השותפות וכלפי גופי המימון, להזרים, בנפרד וכל אחד על פי חלקו היחסי, במזומן (להלן - "השקעת הבעלים"), וזאת בין כנגד השקעה בהון השותפות ובין בדרך של הלוואות בעלים, אשר בכל מקרה תהיינה נחותות ומשועבדות להתחייבויות השותפות כלפי גופי המימון, בהתאם לתנאי הסכמי המימון. בהתאם להסכם הזרמת ההון, העמידו בעלי הזכויות בסמך לפני המשיכה הראשונה של החוב הבכיר מזומן בגובה התחייבותם להזרים את השקעת הבעלים; זאת, בניכוי הון אשר הזרם לשותפות קודם למועד זה. הסכם הזרמת ההון כולל מצגים והתחייבויות ביחס לבעלי המניות ולפרויקט אשר הפרתם עשויה בין היתר לגרום להעמדת האשראים לפירעון מידי ו/או להפרת התחייבויות השותפות. בהתאם להסכם ההלוואה הנחותה, החל ממועד הסגירה הפיננסית, כל סכום שיועמד כהלוואה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל ובתוספת 8.5% וכן נקבע כי כל חלוקה לבעלים, לרבות החזר הלוואות, יהיה אפשרי בכפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בהסכמי המימון. כמו כן שטרי הון שהונפקו אינם נושאים ריבית ופרעונם מותנה בהחלטה בלעדית של השותף הכללי. במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי באחזקתם היחסית של השותפים למעט המתואר בביאור 1.א. במסגרת הסכם המימון, כל הזכויות בשותפות שועבדו לטובת החברה לנאמנות של נציג החוב, כנאמן עבור גופי המימון. כמו כן, בהתאם להסכם התחייבו השותפים להעמיד לשותפות ערבויות ו/או הזרמות כספיות בהתקיים אירועים מוגדרים.

(2) התקשרות לחכירת קרקע

על פי מסמכי "אישור זכויות" שהונפקו ע"י רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), השותפות הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות מאת רמ"י של המקרקעין עליהם בנויה תחנת הכוח. מקרקעין אלה כוללים את חלקות 10 (בשטח של 35,490 מ"ר) ו-11 (בשטח של 6,000 מ"ר) בגוש 39772, לגביהם תקופת החכירה מסתיימת בתאריך 22.02.2058 (להלן: "מקרקעי יחידות ייצור 8-9"), וכן את המגרשים הידועים כ-1/א, 2/א, 3/א, 4/א, 5/א ו-ד, המהווים חלק מחלקה 12 בגוש 39772, בשטח כולל של 89,008 מ"ר, לגביהם תקופת החכירה מסתיימת בתאריך 23.11.2069 (להלן: "מקרקעי יחידות הייצור 1-7"). על אף הנפקת מסמכי אישור הזכויות כאמור לעיל ובשל מחלוקות ביחס למקרקעי יחידות הייצור 1-7, טרם נחתם הסכם חכירה חדש פורמאלי בין השותפות לבין רשות מקרקעי ישראל. המחלוקות מתייחסות הן למתווה העסקה, הן לתקופת החכירה (כאשר השותפות דורשת בהסתמך על יועציה המקצועיים ו/או המשפטיים כי יתרת תקופת החכירה ביחס למקרקעי יחידות 1-7 תהיה תואמת לתקופת הרישיונות של יחידות 1-7, דהיינו תעמוד על תקופה של 20 שנה), והן לשווי הקרקע (בהסתמך על מומחה שמאות מקרקעין מטעמה), וכפועל יוצא מכך - לגובה התשלום שהשותפות תידרש לשלם לרשות מקרקעי ישראל בעקבות העסקה ביחס למקרקעי יחידות הייצור 1-7. בהתאם לנוהל ההשגות הקבוע בכללי רמ"י, על מנת להשלים את העסקה ביחס למקרקעי יחידות 1-7, תוך שמירה על זכותה של השותפות להגיש השגה משפטית ביחס למתווה העיסקה והשגה שמאית ביחס לסכום לתשלום שנדרש ע"י רמ"י בגינם, השותפות שילמה לרמ"י תחת מחאה סכום של 163,633 אלפי שח המהווה 75% מהסכום לתשלום שדרשה רמ"י, והמציאה לרמ"י ערבות בנקאית בסך 54,545 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ המהווה 25% הנוותרים. השותפות, בהסתמך על יועציה המקצועיים כאמור לעיל, מעריכה את שווי מקרקעי יחידות הייצור 1-7 בסך של כ-25,810 אלפי ש"ח בתאריך 17 במרץ 2021, הגישה השותפות לרמ"י "השגה משפטית".

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)**א. התקשרויות (המשך)**

(2) התקשרות לחכירת קרקע (המשך)
 ביום 7 בנובמבר 2021, התקבל מענה מאת רמ"י להשגה המשפטית נוכח דיונים שמתקיימים בין הצדדים הוסכם על הקפאת מרוץ הזמן לנקיטת הליכים משפטיים כנגד מענה רמ"י להשגה המשפטית.
 בתאריך 30 באוגוסט 2021 הגישה השותפות "השגה" בעניין הוצאות הפיתוח. בתאריך 17 בנובמבר 2021, השיבה רמ"י ל"השגה" בנושא הוצאות הפיתוח במענה לאקוני שלא כלל כל התייחסות לטענות השותפות, ובעקבות זאת פנתה השותפות אל רמ"י בדרישה למענה ענייני, אך זה טרם התקבל.
 בתאריך 20 בפברואר 2022, הגישה השותפות השגה שמאית ביחס לשווי מקרקעי יחידות 1 - 7. להשגה השמאית צורפה שומה נגדית. נכון למועד הדוחות טרם התקבל מענה להשגה השמאית.

(3) הסכם O&M-
 לצורך ביצוע שירותי התפעול והתחזוקה של הפרויקט התאגדו השותפים כשותפות מוגבלת בשם תחנת כוח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת (להלן: "קבלן התפעול"). מטרת קבלן התפעול היא ביצוע שירותי התפעול והתחזוקה בפרויקט וכן שאר מטרות חוקיות, בתנאי שאושרו על ידי השותף הכללי של קבלן התפעול.
 אופן קבלת החלטות בקבלן התפעול זהה לאופן קבלת ההחלטות בשותפות. כל עוד מבנה האחזקות בקבלן התפעול נותר 50-50, כלל ההחלטות תתקבלנה פה אחד. להסכם השותפות של קבלן התפעול צורפה רשימה של נושאים המצריכים הסכמה של כל מי שמחזיק בלפחות 25% מזכויות ההון המצרפי בקבלן התפעול, במידה ומבנה האחזקות יהיה שונה ממצב של 50-50.
 הגבלה על העברת זכויות/מניות – כעיקרון, נדרשת התאמה מלאה בין האחזקות בשותפות הפרויקט לבין האחזקות בקבלן התפעול. בהתאם, ניתן להעביר זכויות בקבלן התפעול ו/או מניות בשותף הכללי של קבלן התפעול, רק אם קדמה לכך או מבוצעת בד בבד לכך העברה בהתאם של זכויות ו/או מניות בשותפות הפרויקט. על אף האמור, ניתן להעביר זכויות בשותפות הפרויקט ו/או מניות בשותף הכללי של שותפות הפרויקט ללא צורך בביצוע העברות בקבלן התפעול ו/או בשותף הכללי של קבלן התפעול בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) אם הנעבר הוא חברה באחזקה מלאה (100%) של המעביר; (2) אם הנעבר הוא חברה אחות של המעביר.
 הסכם התפעול והתחזוקה בין קבלן התפעול לשותפות נחתם ביום 26 בנובמבר, 2020, נעשה למלוא תקופת הפרויקט (20 שנה) והוא כולל תפעול ותחזוקה של כל האתר, ובכלל זה נשיאה של קבלן התפעול בעלות כוח האדם (למעט עלות העובדים המושאלים מחח"י ב- 5 השנים הראשונות), עלות התחזוקה השוטפת (המתוכננת והלא מתוכננת, עד לתקרה) ואחריות על כל המתקנים שאינם תחת אחריות קבלני ה-LTSA (המספקים שירותי תחזוקה כבדה לטורבינות). על פי ההסכם, קבלן התפעול התחייב לעמוד בשיעורי זמינות מינימליים שנתיים לקבלן התפעול ישולמו תשלומים חודשיים קבועים וכן תשלומים משתנים בהתאם לשעות הפעלת התחנה. כמו כן, קבלן התפעול יהיה זכאי לבונוסים עבור ביצועים עודפים של זמינות היחידות. קבלן התפעול ישלם פיצויים אם לא ישיג את שיעורי הזמינות המובטחים בכפוף לתקרה שנתית.
 מגבלת האחריות של קבלן התפעול משתנה לאחר ה-5 השנים הראשונות. כמו כן קיימת מגבלת אחריות לקבלן, על גובה הקנסות שיטיל מנהל המערכת על התחנה.

(4) הסכם הולכת גז
 ביום 29 בנובמבר 2020, השותפות התקשרה בהסכם לקבלת שירותי הולכת גז טבעי עם נתיבי גז טבעי לישראל בע"מ (נתג"ז) לכל תקופת הפרויקט. ההסכם עם נתג"ז נערך בנוסח סטנדרטי וכולל רכיב תשלום קבוע בגין הקצאת מקום בצנרת ההולכה, ותשלום משתנה בגין כמות הגז המוזרמת בפועל. על פי ההסכם, בתחילת הפעילות הקיבולת באתר תעמוד על 6,475 MMBTU. קיבולת זאת נקבעה בשל מגבלת קיבולת במערכת ההולכה של חברת נתג"ז. לנוכח מגבלה זו, בטרם הליך המכרז קבעה רשות החשמל כי קיבולת בהיקף של 6,475 MMBTU, תאפשר ליצרן לקבל תשלומי זמינות בגין מלוא הספק של תחנת הכוח, ובלבד שיש לה יכולת עבודה בסולר. עוד נקבע בהחלטת רשות החשמל, כי ככל שקיבולת קו הולכת הגז לאחר שנת 2024 לא תעלה על 6,475 MMBTU בשל מגבלות של נתג"ז, ימשיך היצרן ליהנות מתשלומי הזמינות עבור כל יחידות הייצור, ובלבד שהן יהיו זמינות בסולר. על פי ההסכם עם נתג"ז, הקיבולת שנתג"ז תוכל להציע תגדל מ- 6,475 MMBTU ל- 7,900 MMBTU, עם השלמת העבודות להגדלת הקיבולת במערכת ההולכה אותן מבצעת נתג"ז, אך בכל מקרה לא לפני 31.12.2023.

(5) הסכם אספקה ואחסון סולר
 ביום 24 בנובמבר 2020 התקשרה השותפות בהסכם עם סונול ישראל בע"מ בקשר עם אחסון ואספקה של סולר עבור האתר לתקופה של 3 שנים.
 עיקרו של ההסכם בהוראות שמתרתן: (א) לאפשר לשותפות לאחסן חלק מהסולר אותו היא נדרשת להחזיק כמלאי החירום בהתאם להוראות בדין באתר תש"ן באשל הנשיא, וזאת כנגד תשלום "גב-אל-גב" של עלות החכרת נפח האחסון מתש"ן על ידי סונול; ו-(ב) להסדיר את התנאים אשר על פיהם השותפות תרכוש מלאי הסולר הראשוני וכן מעת לעת במהלך תקופת ההסכם מלאי נוסף של סולר שנצרך בתחנת הכח לצורך השלמת מלאי החירום כאמור לעיל ("המלאי הנוסף"), עלות הסולר מורכבת מרכיבים שונים כאשר מרביתם הם מחירים מופקחים או מחושבים על ידי מינהל הדלק במשרד האנרגיה.

ביאור 11 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)**א. התקשרויות (המשך)****(6) התקשרות לרכישת גז טבעי**

ביום 23 בספטמבר 2020 התקשרה השותפות בהסכם רכש גז עם השותפות במאגר ליוויתן לתקופה שתחל במועד העברת האתר ותסתיים במוקדם מבין (1) 30 חודשים מאותו מועד; או (2) מועד תחילת הזרמת הגז ממאגר כריש/תנין.

ההסכם כולל כמות יומית בהיקף הדרוש לשותפות על מנת להפעיל את הפרויקט בתקופת ההסכם. השותפות רשאית למכור עודפי גז שהיא רוכשת בהתאם להסכם, לצדדים שלישיים ולגופים קשורים בהתאם למגבלות הקבועות בהסכם.

מחיר הגז בהסכם נקוב בדולר ל- MMBTU.

(7) התקשרות לרכישת גז טבעי

ביום 15 בספטמבר 2020 חתמה השותפות על הסכם עם חברת אנרג'יאן ישראל בע"מ בקשר לרכישת גז טבעי, מהמאגרים כריש ותנין המוחזקים על ידה, על פני תקופה של 20 שנה. כמות הגז היומית בהסכם היא הכמות הנדרשת להפעלת הפרויקט ומחיר הגז נקוב במחיר בדולר ל- MMBTU והוא צמוד בהתאם למנגנוני ההצמדה הקבועים בהסכם.

עפ"י הסכם הגז של השותפות מול אנרג'יאן, כמויות הגז היומיות לצריכה אותה מתחייבת אנרג'יאן לספק, הולכות ופוחות לאורך חיי ההסכם, בהתאם לצפי הפחתה בשעות העבודה של היחידות באתר. ההסכם מאפשר מכירה של עודפי גז לצדדים שלישיים.

ב. ערבויות בנקאיות

למועד הדוח העמידה השותפות, באמצעות מסגרת הערבויות שהועמדה לרשותה על פי הסכמי המימון, ערבויות בנקאיות לטובת רמ"י (בהתאם לנוהל ההשגה על שומת רמ"י), נתג"ז, רשות החשמל (לצורך עמידה בתנאי הרישיונות שהוענקו לשותפות) וכן, לטובת חברת החשמל וספק הגז, בהתאם להוראות הסכמי הפרויקט בהם התקשרה השותפות.

ג. שעבדים

להבטחת התחייבויות השותפות כלפי גופי המימון, שעבדה השותפות את נכסיה, כמפורט להלן:

- שעבוד קבוע**
שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל הנכסים והזכויות של השותפות בקשר עם תחנת הכח, כמפורט בהסכמי המימון.
- שעבוד מקרקעי הפרויקט** באמצעות קבלת כתב התחייבות לרישום משכנתא מרמ"י ואישור זכויות, לטובת הנאמן, עבור גופי המימון.
- השותפים בשותפות שיעבדו לטובת הנאמן, עבור גופי המימון, בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה את כל זכויותיהם בשותפות ואת כל מניותיהם בשותף הכללי.

ביאור 12 - הכנסות (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(30,129)	-
(1,047)	-
492 (*)	5,352
-	52,896
(30,684)	58,248

הוצאות רכישת פעילות תחנת כח
מס רכישה
רווח ממכירות גז לחיצוניים
הכנסות שיפוי מביטוח (ראה ביאור 2.ב.1)

(*) סווג מחדש.

ביאור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
640	4,290
2,178	2,973
-	3,800
170	385
2,988	11,448

שכר, משכורות והוצאות נלוות
שירותים מקצועיים
דמי ניהול (*)
אחרות

(*) ראה גם ביאור 17 צדדים קשורים

ביאור 14 – (הוצאות) הכנסות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,128	29,047
8,076	92,812
2,164	25,060
741	8,764
10,981	126,636
1,147	(97,589)

הכנסות מימון -

הפרשי שער, נטו

הוצאות מימון

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים ואחרים

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות מצדדים קשורים

עמלות ואחרות

(הוצאות) הכנסות מימון, נטו

ביאור 15 - מכשירים פיננסיים**א. כללי**

השותפות חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של השותפות לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות השותפות, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

בכדי להתמודד עם סיכונים אלו וכמפורט להלן, מתקשרת השותפות בעסקאות עם מכשירים פיננסיים נגזרים. להלן הרכב הנגזרים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16	(29)
(47,128)	-

נגזרים המוצגים במסגרת התחייבויות שוטפות
חוזי אקדמה על שער החליפין
חוזי אקדמה על המדד

ב. המסגרת לניהול סיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של השותפות ולפקח עליה מצויה בידי השותף הכללי. השותף הכללי הקים ועדה פיננסית, האחראית על התווית מדיניות ניהול הסיכונים. הועדה מדווחת באופן שוטף על פעולותיה.

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לשותפות באם הצד שכנגד למכשיר הפיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות.

פיקדונות מוגבלים

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לשותפות פיקדון מוגבל בהתאם לדרישת הסכמי המימון של השותפות בסך של 45,246 אלפי ש"ח. הפיקדון המוגבל של השותפות מופקד בחשבון עו"ש יעודי המהווה קרן לתחזוקה כבדה.

לקוחות וחייבים אחרים (נכסים שוטפים)

החשיפה של השותפות לסיכונים אשראי מושפעת מהאיפיון האישי של כל לקוח. השותפות קבעה מדיניות אשראי לפיה כל לקוח חדש נבחן פרטנית בדבר איכות האשראי שלו, הבדיקה שנעשית ע"י השותפות כוללת דירוג אשראי חיצוני, באם קיים. הגבייה מלקוחות השותפות מתבצעת בשוטף.

גופים שהעמידו מימון לרכישת הפרויקט

סיכון אשראי של גופים שהעמידו לשותפות מימון לרכישת הפרויקט בקשר עם הסכמי המימון כמפורט בביאור 11א1. לגופים אלו קיים דירוג אשראי גבוה.

ביאור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהשותפות תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת השותפות לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין. לשותפות קיימות מחויבויות חוזיות בעיקר בגין הסכמי המימון, הסכם ה-O&M, הסכם לרכישת גז והסכם להולכת גז. למידע נוסף, ראה ביאור 11. להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים וזאת בהתבסס על השערים למועד הדיווח, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2021						
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח						
95,252	95,252	95,252	-	-	-	-
5,976	5,976	5,976	-	-	-	-
3,492,389	4,193,250	141,020	134,107	589,159	1,152,158	2,176,806
3,593,617	4,294,478	242,248	134,107	589,159	1,152,158	2,176,806

התחייבויות פיננסיות שאינן

נגזרים

ספקים

זכאים ויתרות זכות

הלוואות מתאגידים בנקאיים

צפי פירעון הלוואות הבעלים הינו בהתאם להערכת הנהלת השותפות ועמידה ביחסי כיסוי.

ליום 31 בדצמבר 2020						
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח						
39,523	39,523	39,523	-	-	-	-
65,914	65,914	65,914	-	-	-	-
7,994	7,994	7,994	-	-	-	-
3,987,649	4,864,642	85,589	119,959	617,928	1,295,182	2,745,984
4,101,080	4,978,073	199,020	119,959	617,928	1,295,182	2,745,984

התחייבויות פיננסיות שאינן

נגזרים

אשראי לזמן קצר מתאגידים

בנקאיים

ספקים

זכאים ויתרות זכות

הלוואות מתאגידים בנקאיים

צפי פירעון הלוואות הבעלים הינו בהתאם להערכת הנהלת השותפות ועמידה ביחסי כיסוי.

ביאור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק
סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, ישפיעו על הכנסות השותפות. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.
נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הסיכונים העיקריים להערכת ההנהלה הינם: שינויים במצב שוק החשמל והגז, תקלות ותחזוקות בלתי מתוכננות ואירועים ביטחוניים.

(1) סיכון מדד ומטבע חוץ
כתוצאה מהלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים כמפורט בביאור 6, חשופה השותפות לשינויים בשער האירו/שקל. על מנת לצמצם חשיפה זו נקשרה השותפות בעסקאות אקדמה (Forward) לרכישת אירו כנגד שקל. בנוסף, הלוואות בעלים אשר צמודות למדד המחירים לצרכן, השותפות חשופה לשינויים במדד מחירים לצרכן.

(א) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת השותפות לסיכון מדד ומטבע חוץ הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021					
פריט לא פיננסי	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד דולר	צמוד אירו	סה"כ
אלפי ש"ח					
נכסים שוטפים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	122,661	-	20	126,363
הכנסות לקבל	-	148,502	-	1,200	186,041
חייבים ויתרות חובה	24,602	305	-	-	24,907
נכסים שאינם שוטפים:					
פיקדונות מוגבלים	-	45,246	-	-	45,246
חייבים אחרים	-	160,214	-	-	160,214
רכוש קבוע	2,560,493	-	-	-	2,560,493
נכסים בלתי מוחשיים	1,542,992	-	-	-	1,542,992
נכסי זכות שימוש	41,208	-	-	-	41,208
התחייבויות שוטפות:					
אשראי לזמן קצר מתאגידים	-	(31,108)	-	(160,737)	(191,845)
בנקאיים ואחרים	-	(89,891)	-	(3,847)	(94,811)
ספקים ונותני שירותים	-	(5,557)	-	(419)	(5,976)
זכאים ויתרות זכות מכשירים נגזרים	-	(426)	-	12	(410)
התחייבויות שאינן שוטפות:					
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	41,355	(245,602)	-	(3,054,942)	(3,259,189)
הלוואות מבעלי זכויות וצדדים קשורים	-	(268,257)	-	-	(268,257)
מכשירים נגזרים	-	(46,702)	-	-	(46,702)
סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי בגין נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות					
4,210,650	(210,615)	-	38,960	(3,218,721)	820,274

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

(א) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת השותפות לסיכון מדד ומטבע חוץ הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020

צמוד למדד המחירים לצרכן					
פריט לא פיננסי	לא צמוד	צמוד דולר	צמוד אירו	סה"כ	
אלפי ש"ח					
נכסים שוטפים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	32,898	-	4,663	37,561
הכנסות לקבל חייבים ויתרות חובה	-	75,630	-	-	87,583
	25,659	41,611	-	-	67,270
נכסים שאינם שוטפים:					
פיקדונות מוגבלים	-	65,239	-	-	65,239
חייבים אחרים	-	160,214	-	-	160,214
רכוש קבוע	2,578,278	-	-	-	2,578,278
נכסים בלתי מוחשיים	1,635,467	-	-	-	1,635,467
נכסי זכות שימוש	43,613	-	-	-	43,613
התחייבויות שוטפות:					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	(56,109)	-	(85,629)	(141,738)
ספקים ונותני שירותים	-	(21,748)	-	(1,399)	(65,914)
זכאים ויתרות זכות מכשירים נגזרים	-	(960)	-	(7,207)	(8,167)
	-	-	-	-	(29)
התחייבויות שאינן שוטפות:					
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	42,393	(283,338)	-	(3,602,096)	(3,843,041)
הלוואות מבעלי זכויות וצדדים קשורים	-	(291,212)	(7,985)	-	(299,197)
סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי בגין נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות	4,325,410	(277,775)	(7,985)	(30,843)	317,139

ביאור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(א) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת השותפות לסיכון מטבע חוץ בגין מכשירים פיננסיים נגזרים הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021					מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:
שוי הוגן אלפי ש"ח	מועדי פקיעה	ערך נקוב באלפים	מטבע/הצמדה לשלם	מטבע/הצמדה לקבל	
4	עד שנה	670	שקל	אירו	חווי אקדמה על שערי חליפין
12	עד שנה	3,000	שקל	דולר	חווי אקדמה על שערי חליפין
(47,128)	מעל שנה	860	שקל	מדד	חווי אקדמה על מדד

(ב) ניתוח רגישות

שינוי בשערי החליפין של המטבעות הבאים אל מול השקל, כאמור להלן, לתאריך 31 בדצמבר ושינוי במדד המחירים לצרכן, היו מגדילים (מקטינים) את הרווח וההפסד ואת ההון בסכומים המוצגים. הניתוח שלהלן מבוסס על שינויים בשערי החליפין ובמדד המחירים לצרכן, שלדעת השותפות הם אפשריים באופן סביר נכון לתום תקופת הדיווח. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שיעורי הריבית, נשארו קבועים.

לשנת 2021		הערה	
ירידה	עליה		
רווח והפסד	רווח והפסד		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(2,415)	2,415	(1)	שינוי בשער החליפין של:
(4,829)	4,829	(1)	דולר ארה"ב ב- 5%
160,818	(160,818)	(2)	דולר ארה"ב ב- 10%
321,636	(321,636)	(2)	אירו ב- 5%
9,446	(9,446)	(3)	אירו ב- 10%
18,893	(18,893)	(3)	שינוי במדד המחירים לצרכן ב- 1%
			שינוי במדד המחירים לצרכן ב- 2%

(1) הרגישות נובעת בעיקרה מיתרות הכנסות לקבל, נגזרים, ספקים וזכאים הנקובים במטבע חוץ.

(2) הרגישות נובעת בעיקרה מיתרת הלוואות לזמן ארוך, ספקים וזכאים הנקובים במטבע חוץ.

(3) הרגישות נובעת בעיקרה מיתרת הלוואות מבעלי זכויות וזכאים הנקובים במטבע חוץ.

השותפות מבצעת עסקאות הגנה בגין החשיפות הנ"ל.

ביאור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. שווי הוגן

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, פיקדונות מוגבלים, אשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים ויתרות זכות והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (למעט חוב בכיר – ראה פירוט להלן מטה) תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

3,211,024

3,214,680

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מבנקים לזמן ארוך (חוב בכיר) (*)
(רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)

(*) כולל חלויות שוטפות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים המהווים למועד המדידה בהתאם לריבית מרווח הוגן צמודה לאירו לפי מח"מ וסיכון חוב בכיר בדירוג a2.

(2) היררכיית שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

ליום 31 בדצמבר 2021			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			
-	(47,128)	-	(47,128)
-	16	-	16

נגזרים המשמשים לגידור

חוזי אקדמה על המדד

חוזי אקדמה על שער החליפין

ליום 31 בדצמבר 2020			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			
-	(29)	-	(29)

נגזרים המשמשים לגידור

חוזי אקדמה על שער החליפין

(3) נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ברמה 2

חוזה אקדמה (Forward) - השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים, כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכונים האשראי של הצדדים. עבור נגזרים שמדידתם מתבססת על מדד המחירים לצרכן בישראל, השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון ההפרש בין המדד שקבוע בחוזה לבין המדד הצפוי נכון למועד המדידה, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכונים האשראי של הצדדים.

ביאור 15- מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מדדים ושערי חליפין

להלן פרטים על שערי החליפין היציגים ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין של הדולר ביחס לשקל	שער החליפין של האירו ביחס לשקל	מדד המחירים לצרכן	ליום 31 בדצמבר 2021 ליום 31 בדצמבר 2020
3.11	3.5199	104.7	
3.215	3.9441	102.6	
(3.3%)	(10.8%)	2.1%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
(6.9%)	1.9%	(5.5%)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

ח. חשבונאות גידור

מטבע הפעילות של השותפות הינו שקל. כל טרנזקציה במטבע שונה מהשקל או בהצמדה למדד חושף את השותפות לשינויים בשערי החליפין או במדד. לשותפות מדיניות ניהול סיכונים ומדיניות גידור אשר מיושמת ע"י הנהלת השותפות על מנת לגדר את חשיפותיה, למנוע תנודתיות בדוחות הכספיים ולשמר את הרווח על פי מודל הפעילות.

מטבע:

לשותפות הכנסות מזמינות צמודות לאירו. השותפות גידרה את הכנסותיה הצמודות לאירו באמצעות נטילת חוב באירו אותו היא ייעדה ותייעדה לגידור הכנסותיה העתידיות בהתאם לתקינה החשבונאית (IFRS9). כתוצאה מכך, השפעת השינויים בשער החליפין על יתרת החוב באירו בספרים המיועדת לגידור הכנסות עתידיות נוקפת לקרן הון גידור במקום להוצאות מימון עד למועד ההכרה בהכנסה שגודרה ואז תסווג מחדש קרן הון גידור לשורת ההכנסות. למעשה השותפות קיבעה את עלות המימון על פי שער ה-SPOT שהיה בנקודת החתך בה החלה ליישם חשבונאות גידור וכן את ההכנסות הצמודות לאירו המגודרות על ידי החוב. לשותפות גם הוצאות דולריות החושפות אותה להתחזקות הדולר מול השקל. השותפות מגדרת את חשיפתה לשינויים בשער החליפין של הדולר מול השקל בטווח הקצר באמצעות עסקאות פרוורד.

מדד:

לשותפות הכנסות מזמינות צמודות למדד המחירים לצרכן. השותפות מגדרת חשיפה זו באמצעות עסקאות סוואפ ארוכות טווח.

השותפות מיישמת חשבונאות גידור על כל ההגנות בהתאם לתקינה החשבונאית, IFRS9 כל שהשפעת ההגנות באה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד בשורה הרלוונטית רק במועד ההכרה בהכנסה ו/או בהוצאה

ביאור 16 - חכירות

(1) מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים

ראה ביאור 11א(2).

(2) נכסי זכות שימוש -

הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר 2021			יתרה ליום 1 בינואר 2021 תוספות פחת בגין נכסי זכות שימוש יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
סה"כ	מתקן PRMS אלפי ש"ח	מקרקעין *	
43,613	29,254	14,359	
-	-	-	
2,405	1,649	756	
41,208	27,605	13,603	

* יתרת המקרקעין כוללת סיווג של תשלום מראש של דמי חכירה, ראה לעיל בביאור 11א(2).

ביאור 16 – חכירות (המשך)

(2) נכסי זכות שימוש (המשך)

הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר 2020		
סה"כ	מתקן PRMS	מקרקעין *
	אלפי ש"ח	
-	-	-
40,384	29,384	11,000
3,419	-	3,419
190	130	60
43,613	29,254	14,359

יתרה ליום 1 בינואר 2020
תוספות במסגרת רכישת תחנת הכח
תוספות
פחת בגין נכסי זכות שימוש
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

* יתרת המקרקעין כוללת סיווג של תשלום מראש של דמי חכירה, ראה לעיל בביאור 11א(2).

ביאור 17 - צדדים קשורים

עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים -
להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים:

באלפי ש"ח		לשנה שהסתיימה		ליום 31 בדצמבר	
ביום 31 בדצמבר 2021		ביום 31 בדצמבר 2020		2021	
סכומי העסקאות		היתרה בדוח על		המצב הכספי	
(מבוקר)		(מבוקר)		(מבוקר)	
-		-		-	
165,000		-		-	
-		-		-	
134,129		12,529		1,900	
67,064		6,144		82,500	
-		241		-	
-		34		1,900	
67,064		6,144		82,500	
-		-		-	
14,230		46,342		16,035	
79,461		-		-	

מהות העסקה

הלוואת בעלים (1)

שטר הון (1)

הלוואת בעלים (1)

הלוואת בעלים (1)

דמי ניהול (3)

הלוואת בעלים (1)

שטר הון (1)

הלוואת בעלים (1)

עמלת ערבות

דמי ניהול (3)

הלוואת בעלים (1)

שטר הון (1)

צד קשור

שיכון ובינוי בע"מ

שיכון ובינוי אנרגיה ישראל

בע"מ

שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ

שיכון ובינוי אנרגיה ישראל

בע"מ

שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ

אדלטק אחזקות 2006 בע"מ

אדלטק אחזקות 2006 בע"מ

אדלטק אחזקות 2006 בע"מ

אדלטק אחזקות 2006 בע"מ

אדלטק אחזקות 2006 בע"מ

אדלקום בע"מ

אדלקום בע"מ

תחנת כוח רמת חובב תפעול

ותחזוקה שותפות מוגבלת

רמת נגב אנרגיה בע"מ

- (1) בקשר לתנאי הלוואות מבעלי זכויות ושטרי הון ראה גם ביאורים 9, 11א. (1) בדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. ביום 24 במאי 2021 נקבע כמועד המחאת הלוואה משיכון ובינוי בע"מ לשיכון ובינוי אנרגיה בע"מ בסכום של 151,559,516 ש"ח. ביום 11 בנובמבר 2021 החזקות בשותפות עברו משיכון ובינוי אנרגיה בע"מ לשיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ. בנוסף, ראה ביאור 1א ו-1.ב. (3).
- (2) ראה גם ביאור 11א. (3).
- (3) דמי ניהול – בהתאם להערכת השותפות, בהתבסס על דרישת הבעלים והסכם השירותים מיום ה-29 בנובמבר 2020. נכון למועד הדיווח, עדכון הסכם השירותים נמצא במשא ומתן מול המממנים.
- (4) מכירות גז – במהלך השנה השותפות בוצע עסקאות מכירת עודפי גז לצד קשור.

ביאור 17 - צדדים קשורים (המשך)

עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים -
להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר 2020	לשנת 2020	באלפי ש"ח	
היתרה בדוח על המצב הכספי (מבוקר)	סכומי העסקאות (מבוקר)	מהות העסקה	צד קשור
146,633	1,027	הלוואת בעלים (1)	שיכון ובינוי בע"מ
165,000	-	שטר הון (1)	שיכון ובינוי בע"מ
2,965	55	הלוואת בעלים (1)	שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ-
-	160	עמלת ערבות	שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ
-	5,580	הוצאות פיתוח פרויקט רכישת תחנת הכוח (2)	שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ
-	9,074	הוצאות פיתוח פרויקט רכישת תחנת הכוח (2)	שיכון ובינוי בע"מ
106,351	745	הלוואת בעלים (1)	אדלטק אחזקות 2006 בע"מ
82,500	-	שטר הון (1)	אדלטק אחזקות 2006 בע"מ
2,965	55	הלוואת בעלים (1)	אדלטק אחזקות 2006 בע"מ
-	160	עמלת ערבות	אדלטק אחזקות 2006 בע"מ
-	14,654	הוצאות פיתוח פרויקט רכישת תחנת הכוח (2)	אדלטק אחזקות 2006 בע"מ
40,282	282	הלוואת בעלים (1)	אדלקום בע"מ
82,500	-	שטר הון (1)	אדלקום בע"מ
1,980	1,980	שירותי תפעול ותחזוקה (3)	תחנת כוח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת

(1) בקשר לתנאי הלוואות מבעלי זכויות ושטרי הון ראה גם ביאורים 9, 11.א. (1) לדוחות הכספיים השנתיים.

(2) ראה גם ביאור 12.

(3) ראה גם ביאור 11.א. (3).