



דוח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרתו בתקנה 5ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.
החברה בחרה ליישם את ההקלות המפורטות בתקנה 5ד' בנושאים הבאים:
דיווח במתכונת חצי שנתית, צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד, צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה, דיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

תוכן עניינים

פרק א'	תיאור עסקי התאגיד	א-3 - א-26
פרק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	ב-1 - ב-19
פרק ג'	דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד	ג-1 - ג-78
פרק ד'	דוחות כספיים נפרדים של התאגיד	ד-1 - ד-10
פרק ה'	פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי	ה-1 - ה-27
פרק ו'	הצהרות מנהלים	ו-1 - ו-3

פרק א

תיאור עסקי התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

סעיף	נושא	עמוד
1	תיאור התפתחות כללית של עסקי החברה	א-5
1.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	א-5
1.2	תחום הפעילות	א-7
1.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	א-7
1.4	חלוקת דיבידנדים	א-7
2	מידע אחר	א-7
2.1	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	א-7
2.2	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	א-8
3	תיאור עסקי החברה לפי תחום פעילות	א-13
3.1	מידע כללי על תחום הפעילות	א-13
3.2	מוצרים ושירותים	א-15
3.3	פילוח הכנסות מוצרים ושירותים	א-16
3.4	לקוחות	א-16
3.5	צבר הזמנות	א-17
3.6	תחרות	א-18
3.7	עונתיות	א-19
3.8	רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים	א-19
3.9	נכסים לא מוחשיים	א-21
3.10	הון אנושי	א-21
3.11	חומרי גלם וספקים	א-22
3.12	הון חוזר	א-22
3.13	השקעות	א-22
3.14	מימון	א-23
3.15	מיסוי	א-23
3.16	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	א-23
3.17	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	א-24
3.18	הסכמים מהותיים	א-24
3.19	הליכים משפטיים	א-24
3.20	יעדים ואסטרטגיה עסקית	א-24
3.21	דיון בגורמי סיכון	א-25

תיאור עסקי התאגיד סוקר את עסקי החברה והחברות המוחזקות המהותיות והתפתחות עסקיהן בשנת 2021 (להלן - שנת הדיווח). הדוח נערך בהתאם לתוספת הראשונה בתקנות ניירות ערך (פרטי התשי"ף וטיטת תשי"ף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.

1. תיאור התפתחות כללית של עסקי החברה

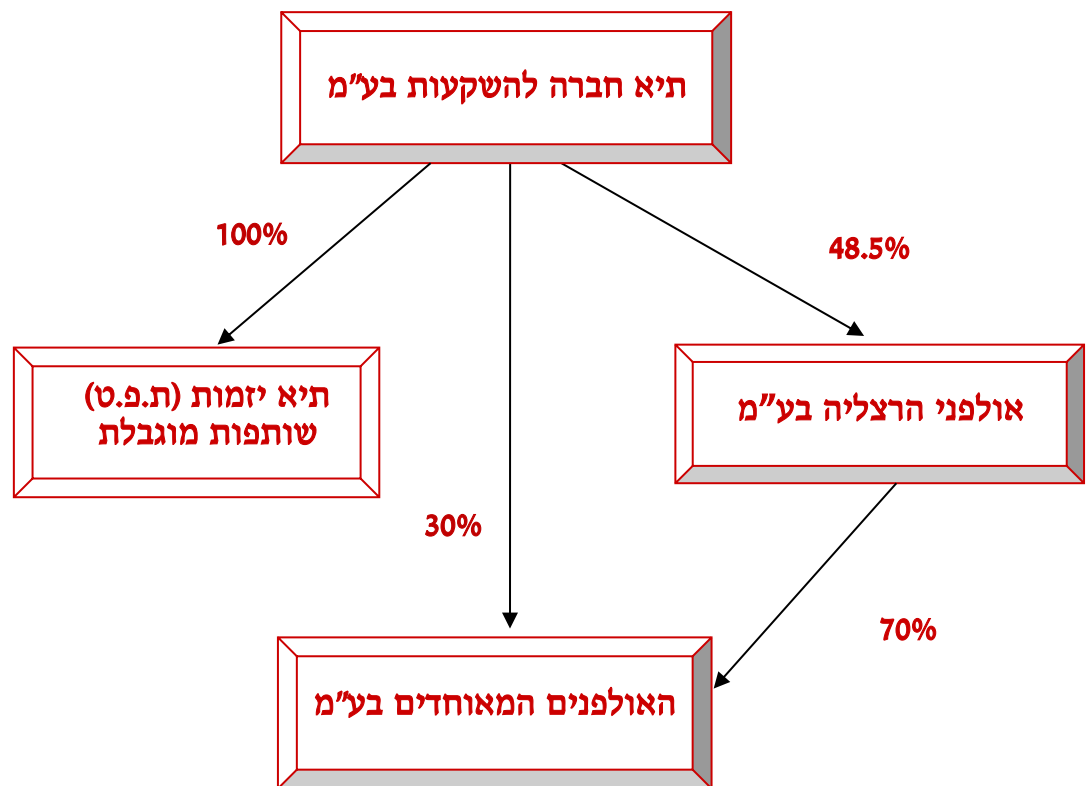
1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

א. תיאור חברה להשקעות בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בישראל ביום 31 ביולי 1935, והחלה לפעול כחברה פרטית בשם תיאור תמרוקי ישראל בע"מ. ביום 6 במאי 1991 שינתה החברה את שמה לתיאור חברה להשקעות בע"מ.

ב. ניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב: מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. נייר ערך מס' 796011. אגרות חוב רכישה (סדרה ב') בנות 1 ₪ ע.ג. נייר ערך מס' 7960032 - נמחקו מהמסחר בבורסה לני"ע, במועד הפדיון הסופי ביום 31 בדצמבר 2021.

ג. החברה עוסקת בניהול ותפעול עסקים בתחום המדיה והתקשורת הכוללים: האולפנים המאוחדים בע"מ וחברות ושותפויות המוחזקות על ידי האולפנים המאוחדים בע"מ (להלן יחד - האולפנים המאוחדים), אולפני הרצליה בע"מ (להלן - אולפני הרצליה), תיאור יזמות (ת.פ.ט) שותפות מוגבלת (להלן - תיאור יזמות) וכן חברות ושותפויות נוספות. החברה פועלת להקמת קריית תקשורת במקרקעין שרכשה בכפר-סבא. קריית התקשורת תכלול בעיקר אולפנים ומשרדים, חלקם לשימוש עצמי וחלקם להשכרה. האולפנים המאוחדים עוסקת בהפקת סדרות ותכניות טלוויזיה, ומתן שירותי אולפן ושידור לטלוויזיה וניו-מדיה. אולפני הרצליה מקדמת עם שותפיה היזמים לעסקת הקומבינציה, את תכנית הבנייה למגורים במקרקעין בהרצליה. תיאור יזמות משקיעה בחברות הזנק בעיקר בתחום המדיה והתקשורת וגם בתחומים אחרים.

תרשים מבנה האחזקות המהותיות של החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי:



▲

הערה: התרשים כולל את החברות והשותפויות המוחזקות המהותיות.

1.2. תחום הפעילות של החברה

תחום הפעילות של החברה - ניהול ותפעול עסקים בתחום המדיה והתקשורת. במסגרת זאת לחברה שתי קבוצות מוצרים:

הפקת תוכן – החברה עוסקת בפיתוח וייזום תכנים, תכניות, סדרות ופורמטים מקוריים לטלוויזיה ולפלטפורמות שידור אחרות, ובהפקה ועריכה של תכנים שונים לגורמי שידור ציבורי, מסחרי, חברות הכבלים, הלוויין וחברות הפקה פרטיות.

שירותי אולפן ושידור – החברה עוסקת במתן שירותי אולפן ושידור לגורמים שונים בשוק הטלוויזיה והניו-מדיה.

1.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

לפרטים בדבר עסקאות בהון החברה, ראה ביאור 23 בדוחות הכספיים המאוחדים.

1.4. חלוקת דיבידנדים

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנדים, ראה ביאור 24 בדוחות הכספיים המאוחדים.

2. מידע אחר

2.1. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן מידע כספי לגבי תחום הפעילות (באלפי ₪):

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
101,345	104,122	124,227	הכנסות
20,451	22,531	21,380	עלויות קבועות
67,492	77,092	67,888	עלויות משתנות
87,943	99,623	89,268	סך עלויות
10,082	1,888	34,245	רווח לפני מסים המיוחס לבעלי מניות החברה
3,320	2,611	714	רווח לפני מסים המיוחס לבעלי מניות המיעוט
13,402	4,499	34,959	סך רווח לפני מסים
234,519	227,131	245,818	סך נכסים
87,562	79,249	72,923	סך התחייבויות

סכומי הכנסות ועלויות בעסקאות בין חברות הקבוצה הינם זניחים.

מידע לגבי התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים של תחום הפעילות, ראה דוח הדירקטוריון.

2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

תעשיית הבידור, המדיה והתוכן בישראל ובעולם המערבי, מתאפיינת בדינמיות ובשינויים רבים. השינויים מושפעים בעיקר מהתפתחות טכנולוגית מואצת וכניסתה של המדיה הדיגיטלית המהווה את מנוע הצמיחה של תעשיית הבידור והמדיה בארץ ובעולם. התפתחויות טכנולוגיות, שיפור תשתיות האינטרנט והמעבר לדיגיטל השפיעו באופן משמעותי על תעשיית הבידור והמדיה, בכך שמאפשרים יצירת מגוון רחב של פלטפורמות באמצעותן ניתן לצרוך תוכן תוך אפשרות לשיתוף ושליטה בתכנים.

תמורות אלו גרמו לשינויים רבים ומשמעותיים בהרגלי הצפייה של הצרכנים. סך צריכת המדיה בקרב הצרכנים גדלה. ניכרת מגמת גידול בסך זמן הצפייה הממוצע של הצרכן במסך, וגידול מתמשך במעבר מצריכת תוכן בטלוויזיה המסורתית לצריכת תוכן באינטרנט ובסלולר. יחד עם זאת הטלוויזיה הינה עדיין הפלטפורמה המועדפת להזרמת תכנים גם בצפייה לינארית וגם בצפייה לא לינארית. שינויים אלו הביאו גם למגמות של גידול מתמשך בתקציבי הפרסום לדיגיטל, התחזקות שירותי תוכן אלטרנטיביים, וכניסת גופים גלובליים לשוק אספקת התוכן המקומי, כגון: נטפליקס, אמזון פריים, אפל טי.וי, גוגל טי.וי, יו-טיוב ופייסבוק. כמו כן, נוצרה התגבשות של קבוצות תקשורת, אגריגטורים של תוכן ושידור, המספקים חבילות מוצרים לצרכנים הכוללות: שירותי גלישה, סלולר וטלוויזיה.

התחרות והמורכבות הרבה מייצרות דרישה לתכנים יצירתיים, מגוונים ומקוריים תוך התמקדות בחוויית הצרכן הכוללת. הביקוש לתוכן בארץ ובח"ל גבוה, אך מנגד הסביבה התחרותית משתנה בתדירות גבוהה, והשוק תלוי ומושפע ממגוון רחב של משתנים.

גודלו הקטן והריכוזי של השוק בארץ והתחרות הקיימת בין הגופים המסדירים בערוצים המסחריים - "רשת מדיה", "שידורי קשת", שהתעצמה עם המיזוג בחודש ינואר 2019 בין "רשת" ו"ערוץ 10", ערוץ שידור ציבורי "כאן" תאגיד השידור הישראלי, ערוצים על בסיס פרסומות - "ערוץ 9", "ערוץ 24", ערוצי נישא המשודרים בחברות הכבלים והלוויין, חברות OTT כל אלו, יוצרים שוק תחרותי מאוד בתחום ההפקות והשירותים.

האיום שנוצר על גופי השידור המסורתיים עקב התחזקות חלופות הצפייה, מגמת הנטישה של הטלוויזיה הרב-ערוצית והמעבר לשירותי סטרימינג, יוצרים מגמה מתמשכת של ירידה ושחיקה בהיקפי הפעילות והביקוש לתוכן מקורי מקומי.

מצב זה גם מייצר מגמה מתמשכת של הפחתת תקציבי הפקה, שחיקה במחירים וברווחיות של מוצרי התוכן, חיזוק ריכוזיות הבעלות והשליטה בזכויות על התכנים על ידי גופי השידור, וחוסר ודאות בנתח השוק וברווחיות לאורך שרשרת הערך בתעשיית הטלוויזיה.

פעילותה של החברה מתרכזת במתן שירותי הפקת תוכן, ובמתן שירותי אולפן, ניידות שידור ועריכה. בענף המדיה והתקשורת מתרחשות התפתחויות מרחיקות לכת שמחייבות את החברה לבחינה מחודשת ותיקון המודל העסקי לעתים מזומנות.

עיקר התנודתיות בענף נגרמת מכך שמדובר בשוק עם רמת ריכוזיות גבוהה, תחרות רבה, היעדר אכיפה רגולטורית, וכן קצב מהיר של שינויים טכנולוגיים המאיצים את המעבר לצפייה בדיגיטל. בנוסף מושפעת התנודתיות גם מהתפתחות מגמות הגלובליזציה של שוק התוכן, שמשמעותה אימוץ גובר של שירותי OTT, לצד נטישת הטלוויזיה המסורתית, ריבוי גופי שידור חדשים שמציעים לצרכנים שירותי סטרימינג וטכנולוגיה מובדלת ועוד, כגון: פייסבוק, גוגל, יו-טיוב, אמזון, אפל טי.וי, נטפליקס, דיסני ורבים אחרים.

בנוסף, ישנן תנודות בשוק המקומי המושפעות בעיקר משינויים רגולטוריים ומבניים מקומיים כגון: המיזוג בין שני גופי השידור "רשת" ו"ערוץ 10" בשנת 2019. תחילת פעילותו של "כאן" תאגיד השידור הישראלי בשנת 2017 הכפוף למגבלות תקציב להפקות מקור ומכסות הפקה של ספקי התוכן. כניסת חברות OTT סלקום ופרטנר לפעילות והתקשורת עם ספרי תוכן גלובליים ללא מחויבות להפקת תוכן, גידול באימוץ IPTV ושחיקת הכנסות הטלוויזיה הרב-ערוצית, כל אלו גורמים לקיטון בהפקות תוכן מקורי.

יצוין כי למרות התנודתיות וחוסר הוודאות, החברה פועלת לפיזור המוצרים והלקוחות על-מנת שלא תיפגע היציבות העסקית, ובוחנת מודלים עסקיים חדשים והרחבת תחומי הפעילות.

בשוק המדיה חלו שינויים רבים באופן אספקת וצריכת שירותי התוכן, מעבר לצריכה דיגיטלית באמצעות האינטרנט והסלולר, גידול בהסתת תקציבי פרסום לדיגיטל, כניסת גופים חדשים לתחומי הפקת ואספקת תוכן יחד עם שירותי תקשורת נוספים. השיפורים הטכנולוגיים והשינויים בתחום תשתיות האינטרנט הביאו לכניסת מפעילים חדשים- סלקום ופרטנר לתחום הטלוויזיה הרב ערוצית ולכניסת ספקי תוכן גלובלים כגון נטפליקס.

חברות הטלוויזיה הרב ערוצית מציעות מגוון נרחב של ערוצים לצפייה, שירותי VOD מקיפים, יכולות מגוונות של חיפוש והקלטה, צפייה גם בפלטפורמות אינטרנט, באפליקציות ייעודיות בסלולר, גישה לספקי תוכן גלובליים ועוד.

בנוסף קיימת מגמה של מעבר חלק מהצרכנים לפתרונות צפייה צרים וזולים יותר בפלטפורמות המסורתיות בשל הגישה הנרחבת והזמינה לתוכן בפלטפורמות נוספות. חברות הכבלים והלוויין נדרשות כל העת לבחון ולבצע התאמות, לכן מציעות חבילות צפייה מודולאריות, מותאמת להרגלי הצפייה של הצרכן במחיר נמוך יחסי וערוצי פרימיום מושקעי תוכן בתשלום נוסף ובחלקן אפשרויות צפייה ב-OTT. שינוי נוסף שעשוי להתרחש במהלך שנת 2022, הינו יצירת מתחרה חדש בשוק הרב-ערוצי בדמות הקמת גוף שידור OTT חדש בבעלות משותפת של שידורי קשת ו-RGE.

ניכרת מגמה בינלאומית ומקומית לפיה ישנו גידול בשעות הצפייה בתוכן אשר התעצמה בתקופת משבר הקורונה. משבר הקורונה חיזק את מעמדה של הטלוויזיה ועודד את החדירה של שירותי סטרימינג בתשלום. ישנה מגמה של שחיקה מתמשכת בהכנסות חברות הכבלים והלוויין עקב כניסת גופי שידור OTT מקומיים: סלקום ופרטנר, וגופי תוכן גלובליים כגון: נטפליקס, אמזון, אפל, כאשר דיסני ופראמונט צפויות להיכנס לשוק במהלך שנת 2022.

חל גידול בהיקף שוק הפרסום ובסך ההוצאה על פרסום בטלוויזיה המסחרית. נתוני התפלגות הפרסום מעידים על התחזקות הטלוויזיה והמדיה הדיגיטלית על חשבון ירידה מתמשכת בפרסום בעיתונות וברדיו. נתח משמעותי מתקציב הפרסום מتركז בטלוויזיה במספר מצומצם של גופים שידור גדולים ובתחום הדיגיטל בפייסבוק וגוגל. הפלטפורמות השונות שפועלות בארץ מנסות כל העת לחזק את מעמדן התחרותי בשוק המקומי, אולם ההשקעות בהפקות מקור מקומיות והיקפי הפעילות בתחום התוכן נמצאות במגמת ירידה, תוך שחיקה מתמשכת.

בעבר תוספת ערוצי הנדסה והתחרות הגוברת בשוק בשל הרצון לבידול, תרמו לגידול במספר הפקות המקור. אולם מגמה זו נפגעה בשל גורמים רבים כגון: המיזוג בין רשת לבין ערוץ 10, משבר הקורונה שגרר התארכות של מהדורות החדשות וצמצום שעות הפריים-טיים, הירידה במחוייבות להפקות מקור בקרב חברות הכבלים והלוויין בשל נטישת מנויים וקיטון בהכנסות, היעדר הסדרת המחוייבות הרגולטורית להפקות מקור עבור פרטנר סלקום וספקי תוכן גלובליים, מגבלות מכסות ההפקה של תאגיד השידור הציבורי, חברות הפקה בינלאומיות שחברו לחברות מקומיות אך לא השיגו את התועלת הצפויה.

הירידה בביקוש והתחרות הגוברת בשוק גרמה לכך שמפיקי התוכן וביניהם גם החברה, נדרשים כל העת להמשיך ולהפיק תכנים מקוריים ויצירתיים תוך התייעלות מתמדת. לפיכך, ניתן לראות מגמה מתמשכת של שחיקת הרווחיות התפעולית בתחום מוצרי התוכן, הנובעת מהתחרות ומריכוזיות היתר של גופי השידור.

החברה, שמקורות הכנסותיה נובעים מהפקות תכניות טלוויזיה, מתן שירותים לערוצי טלוויזיה וחברות הפקה, נדרשה להתרכז באיתור של מקורות צמיחה נוספים ובחינת מודלים עסקיים שונים, תוך שימור ושיפור ההכנסות הקיימות מהפקת תוכן ושירותים. כניסת גופי שידור חדשים לתחום ופתיחות לשוק הבינלאומי, מאפשרים לחברה להרחיב ולהגדיל משמעותית את מכירת התוכן, ובהתאם לכך משקיעה החברה מאמצי מכירה ושיווק של ספריית התכנים שבבעלותה.

במסגרת קידום הפעילות הבינלאומית, החברה משקיעה מאמצים בשיווק ובהפצת פורמטים וסדרות שפיתחה לחו"ל כגון: תאג"ד, ג'ודה, אוטונומיות, עיקרון ההחלפה, לה פמיליה, מתיר עגונות. ייזום שיתופי פעולה עם גופים בינלאומיים, כגון שיתוף פעולה שבוצע עם SONY להפקת שעשועון "כלוב הזהב" והפצתו, ושיתופי פעולה עם יוצרים מקומיים להרחבת תחומי הפעילות שלה.

החברה התקשרה עם חברת שידורי קשת בהסכם להפקה משותפת של סדרות טלוויזיה מקוריות. החברה בנוסף להיותה ספקית תוכן, תהיה גם שותפה בזכויות התוכן. החברה ביצעה בעבר מספר פרויקטים של תוכן שיווקי בשיתוף עם אתרי אינטרנט. במהלך השנים האחרונות, החברה הרחיבה והעמיקה את פעילותה בתחום התוכן השיווקי ובפיתוח נכסי תוכן דיגיטליים.

החברה לא מקבלת זכויות משידור תכניה באתרי אינטרנט, אתרי גופי השידור, יו-טיוב, סלולר וכדומה. החברה צופה כי ככל ותהיה הסדרה רגולטורית של תחום זה בעתיד, תיווצר לחברה הזדמנות להגדלת הכנסותיה.

בתחום השירותים החברה ביצעה התאמה של האולפנים לשידור בטכנולוגיית HD, הקמת חדר בקרה ושידור בנווה אילן, הקמת קונטרול נייד, הקמת אולפן מבוסס מסכים, וכן הקמת אולפן מסך ירוק, המאפשרים צילום ושידור כנסים וובינרים בנראות טלוויזיונית.

2.2.2 שינויים בדפוסי צריכת התוכן

התפתחות האמצעים לצפייה נדחית ושידור האינטרנטי, הרחיבו את זמן המסך ואת סך כמות צריכת התוכן וגרמו לשינויים משמעותיים בהרגלי הצפייה בקרב הצרכנים. הצרכנים דורשים תכניות מקוריות, באיכות גבוהה ועל פי דרישה (On Demand) בסוגים שונים של פלטפורמות שיאפשרו צפייה רציפה ונוחה.

חברות הטלוויזיה הרב ערוצית השקיעו בשיפור הפלטפורמות המאפשרות לצרכן גישה לתוכן במועד שיבחר (שירותי VOD - Video on Demand) באמצעות פתרונות ומיזמים מוזלים, אפליקציות סלולריות, ושירותים טכנולוגיים נוספים ומתקדמים, על מנת לבלום את מגמת נטישת הצרכנים ולתת ערך מוסף לצרכנים. הפקות מקור ישראליות עדיין מהוות את מוקד המשיכה העיקרי עבור הצרכנים המקומיים.

חברות ה-OTT סלקום ופרטנר מאפשרות לצופה שימוש בסטרימרים פתוחים שניתן להתקין עליהם אפליקציות מבחוח, או שירות catch up המאפשר צפייה בתכנים ששודרו במהלך שבוע או שבועיים לאחר.

קיימת מגמת גידול בזמן הצפייה היומי הממוצע בטלוויזיה, שהינה פלטפורמת המדיה המסורתית. שאר הפלטפורמות מהוות גורם משלים ולא תחליפי, כך שחל גידול בזמן הצפייה הכולל של הצרכנים, בעיקר הודות לצפייה באמצעות רשת האינטרנט.

מחקרים בשוק הגלובלי מראים כי הטלוויזיה הינה המכשיר המועדף להזרמת תכני ווידאו ותוכניות טלוויזיה גם בצפייה ליניארית וגם בצפייה לא ליניארית. הטלוויזיה המסורתית נשארה פלטפורמה עיקרית לצפייה בתכנים חיים כולל אירועי ספורט, חדשות ואקטואליה המהווים את העוגן ומקור הערך של ה-PAY TV המסורתי. ישנם שינויים בהעדפות צריכת המדיה לפי קבוצות גיל. הצפייה הליניארית עדיין דומיננטית אולם נמצאת במגמת ירידה מתמדת וישנו מעבר לצפייה נדחית ומעבר לצפייה של תוכן באלטרנטיבות צפייה אחרות, כמו ברשתות האינטרנט, תוכן ממוקד וסטרימינג, אשר נמצאים במגמת עלייה רב-שנתית.

מנקודת המבט של הצרכנים הולכת ומטשטשת ההבחנה בין מדיה דיגיטלית למדיה מסורתית. ניכר כי חשיבות סוג פלטפורמת הצפייה מבחינת הצרכן פחות משמעותית. חלוקת הצפייה בין אמצעי המדיה השונים מובהקת בכל הקשור לגיל הצופים, כאשר צופים צעירים נחשבים כבעלי אוריינטציה טכנולוגית גבוהה ובעלי העדפה לתוכן משמעותי, חווייתי, ממוקד המשלב גישה נוחה וזמינות.

אחת המגמות הבולטות הינה היכולת של הצרכנים לשלב את התוכן שצורכים באמצעות המוצרים הרבים העומדים לרשותם: יו-טיוב, שירותי סטרימינג, מדיה חברתית, אפליקציות ושירותי OTT. לשינויים שחלו בדפוסי צריכת התוכן ישנה השפעה ישירה על גופי השידור ואילו על חברות הפקת התוכן ההשפעה הינה עקיפה. הגופים המשדרים אחראים הלכה למעשה על ניהול התוכן המשלים בפלטפורמות הנוספות. פלטפורמות אלו מהוות מעין "מתיחת מותג" ומסייעות בשיווק ובהעצמת התוכן המשודר. ה"באזז התקשורת", הנוצר לעיתים ברשתות החברתית, מסייע לגופים המשדרים להבין את היקף ההשפעה וההצלחה של סדרה מסוימת מעבר לאמצעי המדיה המסורתיים הקיימים.

עובדה זו משפיעה על ספקי התוכן לקבל החלטות בדבר תמהיל התוכן ולבצע הזמנת סדרות או תוכניות לעונות נוספות, תוך זמן קצר מהממוצע שהיה נדרש בעבר. לדוגמה, החברה קיבלה הזמנות לעונות המשך לסדרות: מותק בול באמצע, תאג"ד, ג'ודה, שרשמו הצלחה מרובה בהיקפי הצפייה הישירה, בהורדות ב-VOD, ביו-טיוב ובהתרחשויות בזירת הרשתות החברתיות, והזמנה של מספר עונות נוספות ורצופות של תוכניות אולפן כגון זהו-זה.

בנוסף, השינויים בדרישות התוכן גרמו לשינויים קלים בשירותי העריכה השוטפים, כך שלעיתים נדרשות עריכות והתאמות טכנולוגיות מינוריות על-מנת שהתוכן יותאם למסכים נוספים ולהפצה לחו"ל. מדובר על אדפטציה טכנולוגית שוטפת במסגרת ההתאמות שהחברה מבצעת כל העת במענה לשינויים הטכנולוגיים.

2.2.3. החלטות רגולטוריות

לרגולציה בארץ השפעה מכרעת על אופי הפעילות בתחום והיקפה. פעילות הרגולטור מושפעת בעיקר מכך שהוא רואה את עצמו כ"מגן על אינטרס הציבור" מול החברות המסחריות הפועלות למטרת רווח.

השפעת הרגולציה באה לביטוי במישורים רבים כגון: הגדלת התחרות וקביעת הסדרים שיעודדו כניסה של גופי שידור נוספים לשוק. עידוד התחרות בשוק התוכן והחדשות. בחינת מחויבויות הפקת התוכן בפלטפורמות השידור החדשות, לרבות כניסת גופים בינלאומיים. מיזוגים ושיתופי פעולה בין גופי תוכן שונים. הסדרת נושא התוכן השיווקי בהפקות. יצירת תנאים והסרת חסמים בהתאם לשינויים הטכנולוגיים.

השפעה מהותית של הרגולטור על מבנה השוק היתה במעבר משיטת הזיכיונות לשיטת רישיונות. בשנת 2017, בוטלה שיטת הזיכיונות למרבית ערוצי השידור ברדיו ובטלוויזיה וחל הפיצול בין זכייניות ערוץ 2 קשת ורשת לשני ערוצים נפרדים, כל אחת קיבלה רישיון קבוע למשך 15 שנה למתכונת שידור בת 7 ימים בשבוע ומעבר לשידור בטכנולוגיית HD. ערוץ 10 קיבל רישיון קבוע בחודש יולי 2015 לתקופה של 15 שנה.

מהלכים אלו גרמו במהלך שנת 2018 לגידול נקודתי בביקוש לתוכן בשוק ההפקות הישראלי. אולם מאחר ולא חל שינוי במודל העסקי של הטלוויזיה המסורתית, אשר הולך והופך בעייתי בארץ ובעולם על רקע היחלשות הצפייה הלינארית ומגמת הפניית תקציבי הפרסום לדיגיטל, נקלעו גופי השידור לקשיים כלכליים ובסוף שנת 2018 אושר המיזוג בין "רשת" לבין "ערוץ 10" שנכנס לתוקף בחודש ינואר 2019. המיזוג כאמור הקטין את רמת הביקושים בטווח הקצר תוך הגדלת רמת הריכוזיות בשוק. אולם יתכן כי בטווח הארוך השינויים בשוק הטלוויזיה יאפשרו תחרות מאוזנת יותר.

מרבית החקיקה הקיימת בשוק התקשורת מבוססת על חוקים שהתקבלו בתחילת שנות ה-90 אשר בחלקם אינם רלוונטיים לעידן הנוכחי. מסקנות וועדת פילבר שפורסמו במהלך 2016 אשר כללו המלצות לגבי רגולציה מופחתת, לא יושמו בסופו של דבר.

רפורמת רשות השידור, אשר אושרה בחוק השידור הציבורי בשנת 2014, לפיה רשות השידור פורקה ובמקומה הוקם תאגיד חדש לשידור הציבורי, אשר פועל לפי פרמטרים מקצועיים וערכיים. במהלך שנת 2017 רשות השידור נסגרה ותאגיד השידור הישראלי "כאן" החל לפעול. יישום רפורמת השידור הציבורי הרחיבה במידה ניכרת את הביקוש להפקות מקור.

במהלך שנת 2021, התפרסמו מסקנות ועדת פולקמן שמונתה ע"י משרד התקשורת, כדי לדון באסדרת שוק התקשורת הישראלי. המלצות הוועדה כוללות הצעה להקמת רגולטור אחד שיפקח על כלל ספקי התוכן והערוצים המסחריים, שינוי במתווה חובת ההשקעות בתוכן מקורי, גם עבור שחקנים בינלאומיים, איזון כוחות בין שחקני השוק השונים והמלצות נוספות לגבי תוכן ילדים. ההמלצות טרם יושמו וקיים דיון ציבורי לפיו השינוי בחלק השקעות בהפקות מקור לפי יישום מלא או חלקי, עשוי להיות בעל השפעה שלילית על שוק ההפקות המקומי. השפעה שלילית על הביקוש לתוכן יכולה להשפיע גם על היקפי פעילות התוכן של החברה בטווח הבינוני.

2.2.4. התפתחויות טכנולוגיות ואמצעי תקשורת אלטרנטיביים

הגידול בהיקפים ובמהירויות הגלישה באינטרנט, במספר המשתמשים ברשתות האינטרנט והסלולר, הגידול במספר המשתמשים ברשתות חברתיות, ובשימוש באפליקציות ותוכנות שונות המאפשרות שיתוף קבצים, הורדה וצפייה בתכנים, מתחרה על זמנו הפנוי של הצופה, ויש לכך השפעה על אופן צריכת התכנים והביקוש להם.

הטכנולוגיות החדשות מאפשרות לצרוך תוכן בסביבה דיגיטלית וניידת. המדיום הטלוויזיוני מרחיב את פעילותו ברשת האינטרנט והופך לכלי אינטראקטיבי מול הצופים בבית, וכן מעודד צפייה דרך רשתות חברתיות. האצת השימוש ב"מסך השני" משפיע על הרגלי הצפייה בטלוויזיה מחד, ומאידך מהווה בסיס לגידול בהזדמנויות ליצירת הכנסה מצריכת תוכן דיגיטלי.

מגמה זו צפויה להמשיך ולחזק את גופי השידור בכך שישמשו כפלטפורמה רחבה המספקת גישה למגוון נרחב של אמצעי מדיה ולא רק גישה לטלוויזיה המסורתית, ויציעו חבילות תוכן משולבות על מנת לשמר את קהל הצופים, תוך קידום נאמנות לערוצים המאפשרת את הגדלת ההכנסות מפרסום. כמו כן, המעבר הטכנולוגי בעבר לשידור דיגיטלי, ולאחר מכן לשידורי HD, הביא לתחלופה ושדרוג של תשתיות וציודי שידור, הפקה וצילום אצל גופים רבים בארץ ובעיקר בחו"ל.

החברה השקיעה בהתאמת שירותי האולפן לשידורי HD. ומשקיעה כל העת בשדרוג הציוד הטכנולוגי. מבחינת השינויים בהרגלי הצפייה, ריבוי הפלטפורמות אומנם גרם לצמיחה משמעותית בהיקף ההפקות ואיכותן, אך ההשפעה על פעילות התוכן של החברה אינה ישירה וחלה בעקיפין באמצעות הלקוחות-פלטפורמות וערוצי השידור.

3. תיאור עסקי החברה לפי תחום פעילות

3.1. מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום הפקות התוכן פועלות חברות הפקה, בעלות תוכן מקור ו/או תוכן רכש המתמחות בז'אנרים ספציפיים. חלקן גופים גדולים וותיקים המפיקים סל תכנים הדומה לסל התכנים של החברה, חלקן גופי הפקה קטנים המתמקדים בהפקת סוגי תכנים ייחודיים לקהלי יעד ספציפיים. ישנם גם גופי שידור טלוויזיוני המפיקים תכנים בעצמם ואשר חלות עליהם מגבלות רגולטוריות, בקשר לכמות התכנים בהפקה עצמית וישנן חברות שבבעלותן ערוצי שידור ואשר עוסקות גם בהפקת תכנים. בתחום שירותי אולפן וניידות שידור פועלות מספר חברות. החברה פועלת הן בתחום שירותי אולפן וניידות השידור והן בתחום הפקות התוכן ומשלבת בין הפעילויות הללו.

3.1.2. התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

השינויים שחלו עם כניסת המדיה הדיגיטלית השפיעו על הגדלת מגוון וסוגי התכנים המוצעים בערוצי השידור, בטלוויזיה הרב-ערוצית ובגופי הסטרימינג. הצורך של פלטפורמות השידור להציע למנויים מגוון עשיר של תכנים במחיר סביר ושילוב פתרונות טכנולוגיים, גרם להתיעלות בתהליך הפקת התכנים והשירותים, על מנת שיוכלו להציעם במחירים אטרקטיביים. כמו-כן האמצעים הטכנולוגיים הביאו לירידה במחירי התשומות וצמצום בעלויות הנדרשות להפקת התכנים והשירותים. הגידול בהיקפי השימוש והגלישה ברשת הביאו לריבוי אמצעי הצפייה ואפשרות להציע תוכן זמין ונגיש במגוון רחב של פלטפורמות כגון: אינטרנט, סלולר, מחשבים ניידים וניידים, טאבלטים, טלוויזיות חכמות, כאשר קיימת אפשרות לממשק בין כל אמצעי הצפייה. המציאות הדיגיטלית החדשה יוצרת הבחנה לכאורה, בין התוכן המשודר לבין הפלטפורמה דרכה הוא נצרך ומחזקת את הצורך בתוכן ייחודי, מקורי, נגיש וזמין, אשר ימשוך את הצופה ויעצים את חוויית הצפייה.

3.1.3. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על התחום

ההשפעה העיקרית של פיתוח והטמעת טכנולוגיות חדשות הינה האפשרות לצרוך תוכן דיגיטלי נייד במספר פלטפורמות ועל גבי האינטרנט ויש לה השפעה פחותה על חברות הפקת התוכן. פלטפורמות השידור, ובעיקר הערוצים המסחריים, כוללים באתרי האינטרנט שלהם ובאפליקציות הסלולריות הייעודיות, אפשרויות לצפייה בתכנים הטלוויזיוניים שלהם, ובנוסף גם בתכנים ייחודיים משלימים לצפייה באינטרנט בלבד. ספקי התוכן נדרשים להתאים את התכנים לצפייה באמצעים הדיגיטליים הנוספים. גופי השידור מגבירים את השימוש בפלטפורמות הדיגיטל על-מנת לספק מטריית תוכן כוללת לקהלי היעד השונים ולהתאים עצמם להתפתחות המואצת של המדיה הדיגיטלית. השינויים הטכנולוגיים מאפשרים לגופים מסחריים שונים להשתמש בפלטפורמות הדיגיטל ככלי שיווקי למוצריהם, ובהתאם נדרשים להפקת תכני וידאו גופים המפעילים אתרי אינטרנט עצמאיים מגבירים את השימוש בתכני וידאו באתריהם (כגון אתר וואלה). גופים נוספים שנכנסו לתחום הינם סלקום ופרטנר אשר מציעות ערוצים, תוכן טלוויזיוני וצפויות לרכוש תוכן מקורי בעתיד בכדי ליצור בידול, ככל ותהיה לכך אסדרה רגולטורית. השינויים הטכנולוגיים אפשרו גם כניסת חברות בינלאומיות למתן שירותי תוכן בארץ. חברת נטפליקס החלה לפעול בשנת 2016 בשוק המקומי וכיום כלולה בחבילות של פרטנר וסלקום.

חברת YES השיקה שירות דיגיטלי חדש המאפשר צפייה בתכני אפל טיו. דיסני ופראמונט צפויות להיכנס לשוק המקומי במהלך 2022. כמו כן, פיתוח תוכנות ואפליקציות ייעודיות אשר מאפשרות לצפות בתכנים טלוויזיוניים ע"י חיבור דיגיטלי והזרמת מידע מהאינטרנט.

ההשפעה הישירה על חברות הפקת התוכן נמוכה יחסית, מבחינה הפקתית לא נדרשות התאמות או שינויים מהותיים באופן הייצור, לעיתים נדרשות רק התאמות עריכת התוכן לפלטפורמות השונות. מבחינה שיווקית ישנה הזדמנות לשווק את היצע התוכן לגופים נוספים, ולשווק מכירות חוזרות של ספריות תוכן קיימות. מאידך קיימת השפעה על גופי השידור שנדרשים להתמודד עם תחרות גוברת ולהתייעל ולכן מקטינים את תקציבי ההפקות שלהם, ועם נטישת צרכנים את חברות הכבלים והלוויין לטובת שירותי OTT, הגורמות לצמצום ההשקעה בהפקות תוכן מקורי.

3.1.4. גורמי הצלחה קריטיים והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים העיקריים בתחום המדיה הם: גמישות ניהולית ומבנה ארגוני, התומכים ביכולת לבצע התאמות לסביבה העסקית הדינמית ורבת תהפוכות בתנאים משתנים. חוסן ויציבות פיננסיים, המאפשרים לבצע הפקות ארוכות טווח, תוך יכולת מימון העלויות ומתן אשראי ללקוחות. סינרגיה בין פעילות הפקת תוכן לבין פעילות אמצעי אולפן ושידור, המשפרים את היקף הפעילות העסקית הכוללת. ייזום, פיתוח ויצירת תכנים ופורמטים מקוריים, להפקת תכניות לטלוויזיה ולדיגיטל בארץ ובעולם.

הון אנושי איכותי ומיומן בעל ניסיון רב שנים בתחום, ובעל יכולות ומומחיות. הבנה והערכה של הצרכים והטעמים העתידיים והמשתנים של קהלי היעד. יתרון לגודל המתבטא במספרם וגודלם של האולפנים, ניידות שידור, חדרי העריכה והאמצעים הטכניים המשוכללים והמתקדמים מבחינה טכנולוגית. עדיפות למיקום במרכז הארץ. מערך קשרים עסקיים יציבים וארוכי שנים עם גופי וערוצי השידור בארץ. פיתוח מודלים עסקיים חדשים בתחום התוכן גם באמצעות מיזוגים ורכישות.

3.1.5. מחסומי כניסה ויציאה עיקריים ושינויים החלים בהם

להערכת החברה חסם הכניסה לתחום הפקות התוכן נמוך, ולמעשה ניתן להפיק גם באמצעי יצור מועטים ובעיקר נדרשים המפיקים לידע וניסיון מקצועי ולכוח אדם מוכשר ויצירתי. בתחום מתן שירותי אולפן ושידור סף הכניסה גבוה יחסית, נוכח ההשקעה הנדרשת לצורך העמדת תשתית וציוד עבור אולפני צילום, ניידות שידור, אולפני קול, חדרי עריכה וציוד טכנולוגי עדכני, בעל מערך תמיכה איכותי. להערכת החברה אין חסמי יציאה מהותיים מהתחום.

3.1.6. תחליפים למוצרים ושינויים החלים בהם

להערכת החברה תכנים ושירותים המסופקים לגופי השידור על-ידי גופים מתחרים וכן תכנים המיועדים לפלטפורמות שידור אחרות, מהווים תחליפים למוצרי התוכן של החברה. החברה פועלת להעשרת מגוון התכנים, הן במדיה המסורתית הטלוויזיונית והן במדיה הדיגיטלית, ושוקדת על פיתוח תכנים ופורמטים מקוריים לקהלי יעד ספציפיים ולז'אנרים ייחודיים בארץ ובחו"ל.

3.2.1. הפקת תוכן

החברה עוסקת בהפקת תוכניות טלוויזיה לערוצי השידור הציבורי והמסחרי, לחברות הכבלים והלוויין, ולאתרי האינטרנט הגדולים. החברה עתירת ניסיון בהפקת תוכניות בכל הז'אנרים: אקטואליה, בידור, אירוח, דרמה סוגה עילית, דרמות יומיות, סיטקום, דוקומנטרי, שעשועונים, דוקו-ריאליטי, לייף-סטייל, לייט-נייט, בישול, ועוד.

תהליך הפקת התוכן כולל מספר שלבים עיקריים: שלב הייזום והפיתוח. שלב הטרם הפקה הכולל כתיבת תסריט, תחקיר, סגנון בימוי, ליהוק. שלב ההפקה בפועל הכולל את צילום התוכן. שלב העריכה הכולל עריכת וידאו של הצילומים, מוזיקה, גרפיקה, תרגום וקריינות. התכנים מסופקים ללקוחות לאחר השלמת כל שלבי ההפקה.

תקופת ההפקה משתנה בהתאם לסוג התוכן - תכניות יומיות מופקות ומצולמות באופן רציף, לעומת זאת סדרות ותכניות הקצובות במספר פרקים, הפקתם מתמשכת על פני מספר שבועות או חודשים.

התקשרות לביצוע הפקה נעשית באחת משלוש הדרכים: הצגה בפני לקוחות פוטנציאליים יוזמת תוכן שפותחה ע"י החברה, או שנרכשה כפורמט מחו"ל ועוברת אדפטציה מקומית, פנייה יזומה של לקוח לפיתוח הפקה, ופנייה של גורם שידור, באמצעות פרסום מכרז להצגת רעיונות תוכן.

מרבית ההפקות מבוססות על פיתוח רעיונות תוכן שהחברה יזמה והציגה ללקוחות, בצורה ישירה ובאמצעות מכרזים, קול קורא להגשת הצעות תוכן. ניתן להעריך כי חלקן מהווה כ-80% מהיקף פעילות ההפקות.

מחלקת הפקות יוזמת ומפתחת רעיון הנרשם כסינופסיס.

אם קיימת נכונות של הלקוח, ייחתם על-פי רוב הסכם לתקציב פיתוח, במסגרתו מפתחים תסריט לפרק אחד בסדרה, מתווה עונתי ודף דמויות.

לאחר מכן, אם מתקבל אישור מהלקוח עוברים לשלב כתיבת התסריטים המהווה בד"כ כ-10% מעלויות תקציב ההפקה הכולל. רק לאחר אישור כל התסריטים ע"י הלקוח, ההפקה עוברת לשלב הביצוע בפועל.

במקרה של ז'אנרים שאינם דרמה, לאחר הצגת הרעיון, יתכן וייחתם הסכם ליצירת פיילוט ראשוני להפקה.

לכל הפקה ישנה הזמנת עבודה מאושרת על ידי הלקוח, בטרם תחילתה.

במקביל נערך על ידי החברה תקציב מפורט הכולל את כל שלבי ההפקה, על בסיסו מתנהל מ"מ, ובסופו נערך הסכם התקשרות בין הצדדים.

לחברה אין חשיפה ישירה כתוצאה מאי הצלחה מסחרית של ההפקה בשל אי שביעות רצון, או החלטת הלקוח לא לשדר, או שיעורי צפייה נמוכים. קיימת חשיפה עקיפה שתבוא לידי ביטוי בהחלטת הלקוח שלא להזמין עונות נוספות.

באשר למעורבות הלקוח בהפקות תוכן של החברה, מידת המעורבות משתנה מלקוח ללקוח.

ללקוחות ישנה השפעה מהותית בשני שלבים של ההפקה:

שלב התסריטים - מרבית הלקוחות מעורבים בשלב זה ומאשרים את התסריטים, לפני שלב היציאה להפקה בפועל.

שלב העריכות - הלקוחות צופים ומעורבים בעריכות התוכן על כל שלביהן, עד לקבלת המאסטר הסופי כשהוא מוכן לשידור.

3.2.2. שירותי אולפן ושידור

החברה מפעילה 8 אולפנים לטלוויזיה בגדלים שונים, המשמשים להפקות פנימיות ומושכרים גם להפקות חיצוניות. השכרת האולפנים הינה על בסיס יומי ותקופתי. בנוסף החברה מפעילה: 2 ניידות שידור המשמשות לצילומי חוץ, חדר בקרה ושידור בנווה אילן, קונטרול נייד, 30 חדרי עריכה ו-3 חדרי סאונד.

3.2.3. שינויים מהותיים צפויים בחלקה של החברה בשווקים העיקריים ביחס למוצריה ושירותיה ובתמהיל שלהם

החברה מגדילה את היקף פעילותה באמצעות שיתופי פעולה עם חברות בתחום ההפקה ועם אנשי תוכן מובילים להרחבת הפעילות וכניסה לתחומי הפקה נוספים. החברה משקיעה בפיתוח פורמטים ופיילוטים המיועדים לשיווק בחו"ל, ויצירת שיתופי פעולה בתחום ההפקות עם חברות מדיה בחו"ל. עיקר התכנים שמפיקה כיום החברה מיועדים לשידור בפלטפורמות טלוויזיוניות, אשר גם מותאמים לשידור בפלטפורמות דיגיטליות.

3.3. פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

להלן פילוח ההכנסות של מוצרים ושירותים ששיעורם הינו 10% או יותר מסך ההכנסות (באלפי ₪):

	שנת 2019		שנת 2020		שנת 2021	
הפקות תוכן	59,026	74%	73,907	63%	49,687	69%
שירותי אולפן ושידור	25,446	25%	25,595	36%	28,018	30%
אחר	592	1%	637	1%	592	1%
סה"כ הכנסות מעבודות ושירותים	85,064	100%	100,139	100%	78,297	100%

מידע נוסף בדבר פילוח הכנסות ורווחיות תפעולית, ראה סעיף א' 2 בדוח הדירקטוריון.

3.4. לקוחות

מוצרי התוכן של החברה מסופקים ללקוחות: תאגיד השידור הציבורי "כאן", "שידורי קשת", "רשת מדיה", חברת הכבלים "HOT", חברת הלוויין "YES", ערוצי נישא, אתרי אינטרנט, וגורמי שידור בחו"ל. שירותי אולפן ושידור של החברה, מסופקים לחברות הפקה פרטיות אשר צריכות אולפנים, עריכה, ציוד נלווה ותשתיות לצילום הפקות.

להלן הפקות התוכן ושירותי האולפן העיקריים שסופקו ללקוחות במהלך השנים האחרונות: "כאן" תאגיד השידור הציבורי - הפקת סדרות דרמה: "מתיר עגונות", "מותק בול באמצע", "מי פה הבוס". הפקת תכניות אולפן: "זהו זה", "שי שטרך", "מילה של רופא", "פלאנט צ'ילד", "הלילה עם לואי וגורי", "רצועת אנחנו כאן לילדים", "מכאן מבודדים", "החפרנים", "גלילאד", "אבודים בריבוע", "השופטת ליטל", "משחקי המח", "רק בהצבעה", "מינה ווא פינה", "צליל מכון", "שעשועון בערבית טריוויאל". מתן שירותי אולפן לצילומי הפקות: "המרדף", "עד כאן", "תם אהרון", "סוכן תרבות".

"שידורי קשת" - מתן שירותים לתכניות "בוקר קשת", "ארץ נהדרת", רצועת תוכניות ערב, הכוכב הבא, "נינג'ה", "מאסטר שף", "הזמר במסיכה", "רוקדים עם כוכבים", "זה לא אולפן שישי", "קינוחים", הפקת השעשועון "נראה אותך", צילומי אירועים בזאפה. "רשת מדיה" - הפקת שעשועון "כלוב הזהב", "אמבוש", הפקות לייף-סטייל, צילום "המסעדה הבאה". חברת הכבלים "HOT" - הפקת סדרות דרמה: "אוטונומיות", "ג'ודה", "עיקרון ההחלפה", "זגורי אימפריה", "אטלנטיקה", "תמרות עשן". חברת הלוויין "YES" - הפקת סדרות דרמה: "תאג'ד", "אנדרדוגס", "לעבור את הלילה", "אורים ותומים", "ראש גדול". "דיסני צ'אנלס" - הפקת סדרות: "דין ואנג'ל", "דאנסטורי", "כוכב הצפון", "הכי טוב ככה", "יומני החופש הגדול". תכנית אולפן "טוק שואר". "אנדמול" - מתן שירותים לתוכנית "האח הגדול". "צ'ארלטון" - מתן שירותי ניידת וחדר שידור עבור ערוצי הספורט של צ'ארלטון.

הסכמים עם לקוחות מהותיים להפקת תוכן כוללים בין היתר את התנאים הבאים: הגדרה ותאור של סוג התוכן, התאמת התוכן למגבלות הרגולטוריות החלות על גופי השידור, הסדרת זכויות הקניין הרוחני בין הצדדים, לרבות השימוש העתידי בתוכן בפלטפורמות שונות.

התמורה הינה לרוב בסכום קבוע עבור השימוש המקורי, בתוספת קביעת שיעור מהכנסות משימוש עתידי כגון: שידור חוזר, שידור ו/או מכירה לפלטפורמות אחרות, מסחור התוכן והפצה בחו"ל. התמורה משולמת על-פי אבני דרך בהתאם לשלבי התקדמות ההפקה. תקופת ההסכם נגזרת ממאפייני התוכן הספציפי ובהתאם למו"מ עם הלקוח.

להלן הכנסות מלקוחות מהותיים ששיעורם הינו 10% או יותר מסך הכנסות (באלפי ₪) :

	שנת 2021		שנת 2020		שנת 2019	
לקוח א'	23,268	30%	26,706	27%	22,292	26%
לקוח ב'	19,825	25%	23,482	23%	11,254	13%
לקוח ג'			13,410	13%		
לקוח ד'					15,802	19%
סך לקוחות מהותיים	43,093	55%	63,598	63%	49,348	58%
סך הכנסות מעבודות ושירותים	78,297	100%	100,139	100%	85,064	100%

מידע נוסף בדבר לקוחות, ראה ביאורים 5, 6, 14 בדוחות הכספיים המאוחדים.

3.5. צבר הזמנות

להלן צבר ההזמנות נכון ליום הדוח הכספי ובסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ₪):

ליום 31.12.2021	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סך לשנת 2022	לאחר שנת 2022
15,171	11,523	14,068	13,170	53,932	6,977	
17,857	18,929	17,052	14,472	68,310	8,177	

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סך לשנת 2021	לאחר שנת 2021
13,156	11,441	11,480	9,272	45,349	13,002
15,897	18,598	16,985	12,500	63,980	13,002

צבר ההזמנות לשנת 2021 כמפורט בטבלה לעיל, התממש בפועל בשנת 2021 בשיעור ביצוע של 92%. הפער נובע בעיקר משיעורי ביצוע ההפקות בפועל ביחס לאומדנים בתקציב, ומשינויים בתזמון ביצוע הפקות ושירותים.

הנתונים לגבי צבר ההזמנות של החברה מבוססים על הסכמים והזמנות לביצוע הפקות שהתקבלו מלקוחות. עם זאת ייתכן וחלק מהזמנות אלו לא יתממשו להכנסות בסכומים ובעיתוי המפורטים בטבלה לעיל, לאור האפשרות של ביטול, צמצום או דחיית ההזמנות ע"י הלקוחות במהלך השנה.

ביטול או דחייה של עבודות הפקה נעשה בשלבים מוקדמים, שלב הפיתוח או הכתיבה או לאחר פיילוט לא מוצלח. הנוהג המקובל בענף כי בעת ביטול או דחייה של עבודת הפקה ביוזמת הלקוח, הלקוח משלם את עלויות ההפקה שנצברו עד למועד הביטול או ההקפאה.

צבר ההזמנות לביצוע הפקות תוכן הינו בעיקר לטווח בינוני עד ארוך. צבר ההזמנות לשירותי אולפן ושידור הינו בעיקר לטווח קצר עד בינוני. אין כל וודאות כי רמת צבר ההזמנות תישמר בעתיד בהיקף זה או אחר.

3.6 תחרות

שוק ההפקות לטלוויזיה מתאפיין בריכוזיות יתר, בו פועלים מספר מצומצם של גופי שידור. מאידך פועלות עשרות חברות העוסקות בהפקות לטלוויזיה ומתן שירותי הפקה ותפעול נלווים לאותם גופי שידור, כך שמדובר בענף רווי ותחרותי, בו יכולת המיקוח של החברה מול גופי השידור, נמוכה ביותר.

להערכת הנהלת החברה, החברה הינה אחד הגופים העיקריים בשוק הפקות התוכן. המתחרים העיקריים של החברה הם: "טדי הפקות", "איי.די.די הפקות ותוכן", "יואב גרוס הפקות", "אנדמול הפקות", "דורי מדיה- דר סט", "קסטינה", "ארצה הפקות", "גיל הפקות", "סומיוקו הפקות", "בי קונטנט", "ענני תקשורת", "אבוט המאירי", "יולי-אוגוסט הפקות".

להערכת הנהלת החברה, החברה הינה הגוף העיקרי בארץ במתן שירותי אולפן ושידור. המתחרים העיקריים של החברה הם: "אולפני מימד", "ברודקאסט", "אולפני מזמור הפקות", שטחי אולפן להשכרה במתחם נווה אילן, ועוד מתחרים וגופי שידור אשר ברשותם אולפן לשימוש פנימי כגון: RGE, רשת מדיה, וואלה, YNET.

החברה על מנת להתמודד בשוק התחרותי, מתמודדת במכרזים, מגישה הצעות מחיר מפורטות וגמישות הכוללות מגוון שירותים, ונותנת ללקוחותיה תנאי אשראי נוחים לתשלום. גופי השידור אינם מפרסמים באופן פומבי את היקפי הפעילות שלהם והמתחרים של החברה הינם ברובם גופים פרטיים, שאף הם אינם מפרסמים את נתוני הפעילות שלהם. אי לכך, קיים קושי להעריך את נתח השוק המיוחס לחברה בענף.

3.7. עונתיות

אין השפעה מהותית של עונתיות על רמת הפעילות, למעט האטה מסוימת בשירותי אולפן ושידור, כתוצאה מלוח השידורים של גופי השידור בתקופת חגי תשרי ופסח.

להלן התפלגות ההכנסות מעבודות ושירותים לפי רבעונים (באלפי ₪):

	שנת 2019		שנת 2020		שנת 2021	
רבעון ראשון	21,018	27%	24,210	24%	21,357	25%
רבעון שני	18,409	24%	22,651	23%	26,271	31%
רבעון שלישי	19,153	24%	25,484	25%	21,678	25%
רבעון רביעי	19,717	25%	27,794	28%	15,758	19%
סך הכנסות מעבודות ושירותים	78,297	100%	100,139	100%	85,064	100%

השוונות של סכומי ההכנסות במהלך הרבעונים, נובעת מתזמון ביצוע הפקות בהתאם לצרכי הלקוחות.

3.8. רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים

בבעלות החברה מקרקעין בכפר-סבא (גוש 7621 חלקות 487 ו-498) בשטח של כ- 8.5 דונם אשר נרכשו בשנת 2016, במסגרת מכרז שפרסמה עיריית כפר-סבא להקמת קריית תקשורת, שתכלול מתחם אולפני הפקה וצילום, בית-ספר למקצועות התקשורת ומכלולים נוספים. החברה מתכננת בניית שטחים בהיקף של כ- 25 אלף מ"ר הכוללים: אולפנים, משרדים, חניות, מחסנים, שטחי מסחר ושירות. חלק מהשטחים מיועדים לשימוש האולפנים המאוחדים וחלק מהשטחים מיועדים להשכרה לשוכרים חיצוניים.

המבנים המשמשים את האולפנים המאוחדים ממוקמים על מקרקעין של אולפני הרצליה (גוש 6424 חלקה 148) בשטח של כ- 44 דונם. המקרקעין מוכרים מרשות מקרקעי ישראל, מהוונים במלואם ותקופת החכירה שלהם מסתיימת בשנת 2047. ראה להלן פרטים בדבר הערכת שווי מהותית.

בבעלות האולפנים המאוחדים נכסים תפעוליים הכוללים: 8 אולפני הפקה, 30 חדרי עריכה, 3 חדרי סאונד, 2 ניידות שידור, חדר בקרה ושידור בנווה אילן, וקונטרול נייד. במהלך השנים נדרשת החברה להשקעה שוטפת, לצורך תחזוקה ושימור העדכניות הטכנולוגית והפיזית של הציוד הקיים בסכומים משתנים. החברה השקיעה במהלך השנים 2019 - 2021, סך של כ- 8.5 מיליון ₪ הכולל: רכישת ציוד תפעולי לאולפנים, לניידות שידור ולחדרי שידור בקרה ועריכה. שדרוג תשתיות האולפנים ושדרוג טכנולוגי שוטף של ציוד הפעלה. הקמת חדר בקרה ושידור בנווה אילן. הקמת אולפן מסכים עם טכנולוגיה מתקדמת. הקמת אולפן מסך ירוק. הקמת אולפן הקסם - מרכז מבקרים לילדים.

מידע נוסף בדבר נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע, ראה ביאורים 10, 11 בדוחות הכספיים המאוחדים.

פרטים בדבר הערכת שווי מהותית

מקרקעין בייעוד למגורים, גוש 6424 חלקה 148, שטח כ- 44 דונם, הרצליה, תב"ע הר/2180.		זיהוי הנכס
חכירה מהוונת של אולפני הרצליה בע"מ		הזכויות בנכס (1)
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ - ארז כהן		זהות מעריך השווי
מעריך השווי בלתי תלוי, קיים הסכם שיפוי		
31/12/2020	31/12/2021	תאריך תוקף של הערכת השווי
15.9	18.4	עלות מופחתת של הנכס (בניכוי דמי היתר רמ"י) בדוחות הכספיים של אולפני הרצליה במיליוני ש"ח
135	216	שווי הנכס שנקבע במיליוני ש"ח
גישת ההשוואה		מודל הערכת השווי
הערכת שווי הנכס מתבססת על עמדת יועציה המקצועיים של אולפני הרצליה ביחס להחלטות רשות מקרקעי ישראל (להלן- רמ"י) כדלקמן: מימוש חלקי על פי החלטה 1500 ומימוש היתרה על פי החלטה 1293 על תיקוניה בהתאם לפרשנות יועציה המקצועיים של אולפני הרצליה בנוגע להחלטת 1293.		חלופות החישוב של הערכת השווי
שווי הנכס לעיל הינו בניכוי אומדן תשלומי היטל השבחה לוועדה המקומית ודמי היתר לרמ"י, על פי אומדנים שערך מעריך השווי. התשלומים לוועדה המקומית ורמ"י כפופים לתוצאות הליכי השגות ועררים אשר תוצאתם הסופית תשפיע באופן מהותי על שווי הנכס.		הבהרה לעניין אומדן התשלומים לרמ"י ולוועדה המקומית
פרמטרים עיקריים ששימשו לצורך הערכת השווי:		
מעל 10 עסקאות ונתוני השוואה		מספר עסקאות ונתוני השוואה
עסקאות מקרקעין למגורים בהרצליה, מכרזי רמ"י ברמת-השרון, תל-אביב ויהוד, החלטת שמאית מחוזית בהליך השגה ראשונה לנכס הנדון, חילוף משווי דירות בניות בסביבה.		פירוט הנכסים הרלוונטיים ששימשו לצורך השוואה
10,534 - 9,576	14,300 - 13,000	שווי מ"ר מבונה מגורים בש"ח
259	259	מספר יחידות דיור
2 שנים + פריסה	3 שנים + פריסה	תקופת הדחייה
5%	5%	שיעון היוון לדחייה
128	128	אומדן של דמי היתר והיטל השבחה במיליוני ש"ח

(1) החברה מחזיקה באולפני הרצליה בשיעור 48.56%.

3.9. נכסים לא מוחשיים

בהפקות בהן החברה היא היוזמת או המפתחת, היא שותפה עם גופי השידור בזכויות הקניין, וזאת באחוזים שונים בהתאם למח"מ שביניהם. החברה מקפידה לעמוד על כך שיוקנו לה זכויות בהפקות ובפעילויות שהיא צד להן. הבעלות על הזכויות מאפשרת לחברה להפיק הכנסות ממכירות חוזרות, בהתאם לשיעורים שנקבעו בהסכמים, והכנסה מלאה עם סיום תקופת הבלעדיות של מזמין ההפקה המקורי.

במהלך השנים האחרונות פיתחה החברה מספר פורמטים, ביניהם פורמט שעשועון ייחודי בשם "כלוב הזהב" בשיתוף עם חברת Sony Production, אשר זכויות השימוש בו נמכרו בארץ ובחו"ל. פורמטים נוספים של שעשועון כגון: "תראו מי שואל" ו"נראה אותך" ודרמות שהפיקה החברה כגון: "ג'ודה", "תאג'ד", "לה פמיליה", נמכרו לגופי שידור בחו"ל.

ההכנסות ממכירות חוזרות של זכויות שידור ופורמטים במהלך השנים 2019 - 2021 הסתכמו במצטבר לסך של כ- 7.8 מיליון ₪ נטו.

מידע נוסף בדבר נכסים לא מוחשיים, ראה ביאור 12 בדוחות הכספיים המאוחדים.

3.10. הון אנושי

להלן פירוט מספר העובדים לפי המבנה הארגוני:

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
12	14	14	הנהלה
9	8	10	שיווק ופיתוח עסקי
56	65	66	תפעול ומזכירות
77	87	90	סך עובדים

הפקות תוכן מתבססות על התקשרויות עם גורמים לתקופות משתנות כעובדים שכירים או כנותני שירותים חיצוניים, בהתייחס למאפיינים של כל הפקה.

תלות בעובדים - להערכת החברה אין לה תלות מהותית בעובד מסוים. יחד עם זאת, איכות העובדים ומיומנותם חשובה לפעילות החברה. הפסקת עבודה בלתי צפויה של עובדים בכירים או מקצועיים, עלולה להשפיע לרעה על פעילות היחידה הרלוונטית בטווח הקצר.

תגמול עובדים - לחברה אין תכנית מחייבת לתגמול עובדים, יחד עם זאת עובדים מקבלים מעת לעת מענקים והטבות, בהתאם להחלטת ההנהלה. נושאי משרה בכירים זכאים לקבל מענקים והטבות בהתאם להסכמי ההעסקה ובכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה, ראה תקנה 21 בפרטים נוספים על התאגיד.

3.11. חומרי גלם וספקים

החברה שוכרת ספקים ונותני שירותים לביצוע הפקות תוכן לתקופות משתנות ובהתאם לצרכים השונים, כגון: תסריטאים, מנחים, שחקנים, במאים, צוותי הפקה, צילום וארט, ועוד. כמו כן ספקים כלליים, הנותנים שירותים במתחם האולפנים כגון: שמירה, ניקיון, אחזקה, הסעדה, תחבורה ומיחשוב. להערכת החברה, בהתבסס על ההיצע הרב הקיים בענף, אין לה תלות קריטית בספק כלשהו.

3.12. הון חוזר

להלן תמצית הרכב ההון החוזר (באלפי ₪):

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
157,965	140,436	127,962	נכסים שוטפים
17,034	67,515	49,274	התחייבויות שוטפות
140,931	72,921	78,688	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

נתוני ההון החוזר לעיל, זהים לנתוני ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים.

3.13. השקעות

ההשקעות המהותיות של החברה מפורטות בתרשים מבנה האחזקות בסעיף 1.1 לעיל. האולפנים המאוחדים בע"מ - אחזקה בשיעור 64%. אולפני הרצליה בע"מ - אחזקה בשיעור 48.6%. תיא יזמות (ת.פ.ט) שותפות מוגבלת - אחזקה בשיעור 100%.

מידע נוסף בדבר השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות, ראה ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים.

תיא יזמות משקיעה בחברות הזנק העוסקות בעיקר בתחומי המדיה והתקשורת וגם בתחומים אחרים. השקעות אלו מוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים כנכסים פיננסיים לא שוטפים הנמדדים בשווי הוגן. להלן פירוט ההשקעות העיקריות:

ארבה רובוטיקס בע"מ – עוסקת בפיתוח מכ"ם לרכב המאפשר לבנות תמונה ארבע מימדית בזמן אמת, בכל תנאי תאורה ומזג אוויר. (עלות השקעה - 400 אלפי דולר, שווי השקעה - 7.4 מיליון דולר ליום 31.12.2021).

מוני פבלישינג בע"מ – עוסקת בפיתוח הפצה ופרסום של משחקים בסלולאר, ומספקת למפתחי המשחקים אמצעים למקסם את ההכנסות בשטחי הפרסום של המשחקים. (עלות השקעה - 1.7 מיליון דולר, שווי השקעה – 7.5 מיליון דולר ליום 31.12.2021).

פורוורד תכנה בע"מ – מספקת פלטפורמה לאיסוף וניתוח נתונים ומגמות של העסק, לצורך קבלת החלטות והשגת היעדים של הנהלת העסק. (עלות השקעה - 250 אלפי דולר, שווי השקעה - 620 אלפי דולר ליום 31.12.2021).

ספליטי טרבל בע"מ – מפעילה פלטפורמה להזמנת חדרי מלון שמאפשרת תמחור מינימלי באמצעות פיצול ההזמנה למספר חלופות לינה. (עלות השקעה - 200 אלפי דולר, שווי השקעה - 370 אלפי דולר ליום 31.12.2021).

3.14. מימון

להלן שיעורי הריבית האפקטיבית (ממוצע שנתי) על הלוואות מבנקים:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
3.24%	3.21%	3.23%	הלוואות לז"א נושאות ריבית קבועה
2.96%	2.98%	2.96%	הלוואות לז"א נושאות ריבית משתנה *
-	2.85%	2.78%	אשראי לז"ק נושא ריבית משתנה *

* ריבית משתנה על בסיס שיעור הפריים השקלי.

להלן פרטים בדבר הלוואות מהותיות (מעל 5% מסך ההתחייבויות בדוח הכספי המאוחד) :

שם הלווה	החברה	האולפנים המאוחדים
סוג הלוואה	הלוואה מבנק לאומי	הלוואה מבנק לאומי
מועד נטילת הלוואה	דצמבר 2021	יולי 2021
סכום הלוואה מקורי	15,000 אלפי ₪	5,000 אלפי ₪
יתרת הלוואה למועד הדוח	15,000 אלפי ₪	4,609 אלפי ₪
יתרת תקופת פרעון הלוואה	תשלום אחד בחודש ינואר 2022	55 תשלומים חודשיים עד חודש יולי 2026
תנאי הצמדה וריבית	הלוואה לא צמודה ריבית פריים + 1%	הלוואה לא צמודה ריבית פריים + 1.15%
שעבודים ובטחונות	פקדון ניירות ערך סחירים בשווי 22 מיליון ₪	אין
אמות מידה פיננסיות	אין	אין

לחברה ולחברות המאוחדות אין מסגרות אשראי בלתי מנוצלות.

מידע בדבר אשראי והלוואות מבנקים, ראה ביאור 16 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אגרות חוב רכישה (סדרה ב) שהנפיקה החברה, נפרעו במלואם במועד הפדיון הסופי ביום 31 בדצמבר 2021, ראה ביאור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים.

3.15. מיסוי

מידע בדבר מסים על ההכנסה, ראה ביאור 21 בדוחות הכספיים המאוחדים.

3.16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

להערכת החברה, הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה, אין השפעה מהותית על החברה לרבות פעילותה, השקעותיה ההוניות, רווחיותה ומעמדה התחרותי. החברה ו/או נושאי משרה בכירה בה, אינם צד להליך משפטי או מנהלי הקשור עם איכות הסביבה וכן לא היה הליך כלשהו אשר הסתיים בשנה קודמת. כמו-כן, החברה לא נדרשה להשקעות מהותיות על-מנת לעמוד בכללי איכות הסביבה.

3.17. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

ענף התקשורת בישראל בכלל ותחום המדיה הטלוויזיונית בפרט, כפופים לרגולציה משתנה. גופי השידור השונים, המהווים את לקוחותיה העיקריים של החברה, פועלים בהתאם לרישיונות או זיכיונות שהוענקו להם על-ידי הגופים הרגולטורים המפקחים. פעילותה העסקית של החברה אינה מפוקחת ישירות על-ידי גוף רגולטורי, אולם מוצרי התוכן שהיא מספקת לגופי השידור השונים נדרשים לעמוד במגבלות ובהוראות החלות עליהם. גופי השידור מפוקחים ישירות על-ידי המועצה והרשות השנייה. מערכת החוקים והתקנות הרלוונטיים לתחום פעילותה של החברה, כוללת בעיקר את החוקים והכללים שהותקנו מכוחם והוראות המועצה והרשות השנייה. חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 והכללים והתקנות שהותקנו מכוחו, מסדירים את פעילות החברות בפלטפורמה הרב-ערוצית, שהינם חברת הכבלים, חברת הלוויין, ערוצים ייעודיים ומפיקי ערוצים. חוק הרשות השנייה והכללים והתקנות שהותקנו מכוחו, מסדירים את פעילות הערוצים המסחריים, שהינם "ערוץ 2" ו"ערוץ 10". חוק השידור הציבורי תשע"ד-2014, מסדיר את פירוק רשות השידור והטלוויזיה החינוכית, ואת הקמת תאגיד השידור הציבורי, אשר יפעיל 3 ערוצי טלוויזיה: ערוץ כללי, ערוץ בערבית, וערוץ ילדים ונוער. הוראות החוקים הנ"ל כוללות התייחסות לסוגי התכנים המשודרים, חובת השקעה בהפקות מקור, בעלויות צולבות, כללי אתיקה בשידורים, חובת תרגום תכנים ועוד.

3.18. הסכמים מהותיים

מידע בדבר התקשרויות מהותיות, ראה ביאור 22 בדוחות הכספיים המאוחדים.

3.19. הליכים משפטיים

מידע בדבר התחייבויות תלויות, ראה ביאור 20 בדוחות הכספיים המאוחדים.

3.20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

היעדים העסקיים העיקריים של החברה הינם ייזום וייצור של תכנים מקורים ואיכותיים לטלוויזיה, שמירה על מקומה כחברה מובילה בשוק ההפקה בישראל, במתן פתרון כולל של וידאו על בסיס יזמות והתמקדות בהרחבת מעגל הלקוחות בזירה הבינלאומית, כגון שיתופי פעולה, ייזום, פיתוח ומכירת פורמטים לגורמים בחו"ל. כמו כן יישום אסטרטגיה חדשה של בניית מודלים עסקיים חדשניים בתחום התוכן ואמצעי אולפן ושידור, כמענה לשינויים הדינמיים המתרחשים בסביבה העסקית.

החברה מתקשרת עם כותבים, תסריטאים ויוצרים מובילים, במטרה לפתח תחומים נוספים לפעילות הקיימת וכן ממשיכה במאמצי השיווק של פורמטים מצליחים לשידור בחו"ל. בתחום ניידות השידור והאולפנים, החברה שומרת על מובילות וחדשנות טכנולוגית תוך מתן שירות מיטבי ללקוחות, וממשיכה להתמקד בפיתוח וייצור תוכן שיענה על הביקוש המתהווה בשנים האחרונות עם הפעלת תאגיד השידור הישראלי, התרחבות המדיה הדיגיטלית וההתאמה הנדרשת לשינויים המתרחשים בשוק.

היעדים והאסטרטגיה העסקית כוללים מידע צופן פני עתיד. מידע זה הינו בלתי וודאי לגבי העתיד ומבוסס על האינפורמציה הקיימת בחברה נכון לתאריך הדוח וכן כולל הערכות של החברה, או כוונות שלה נכון לתאריך הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המשתמעות ממידע זה.

א. סיכוני מאקרו:

מצב חירום

הכרזת מצב חירום בשל אירוע קיצוני (כגון: התפרצות מגפה מדבקת, אסון טבע, מלחמה כוללת במספר חזיתות) וחקיקת תקנות לשעת חירום הכוללות הגבלות על התושבים. ככל שהאירוע יחמיר ויימשך תקופה ארוכה, ובמקביל תחול הכבדה בהגבלות שיוטלו על ידי הרשויות, עשוי להתפתח משבר חמור במשק שיתבטא בהאטה ומיתון כלכלי, ירידה חדה בהיקפי הייצור והסחר, השבתת עסקים ופיטורי עובדים, אבטלה גבוהה, ועוד. לקוחות החברה עשויים לבטל ולדחות ביצוע הפקות תוכן ושירותי אולפן ושידור. חוסר יציבות ופניקה בשוקי ההון עשויים לגרום לירידה חדה בשווי ההשקעות הפיננסיות של החברה. כתוצאה מכך ייגרם נזק מהותי להיקף פעילות החברה, מצבה הכספי ותוצאותיה העסקיות.

מצב כלכלי וחברתי

האטה כלכלית, הריכוזיות המאפיינת את המשק והתגברות מחאה חברתית וצרכנית, עשויות להשפיע על צמצום והקפאה של תקציבי פרסום במדיה, ובהתאם גורמות להרעה במצבם העסקי והכספי של גופי השידור המסחריים, שהינם לקוחות משמעותיים של החברה.

סייבר ואבטחת מידע

רמת הסיכון לארגונים עסקיים עקב אירועי סייבר וגניבות מידע הולכת ומתעצמת. ההתפתחויות במרחב הסייבר הביאו לגידול בהיקף האיומים, עוצמתם, יכולות התוקפים ומורכבות המתקפות. התממשות של אירוע סייבר משמעותי עלולה לפגוע בפעילות החברה לטווח הקצר. החברה פועלת לצמצום חשיפתה באמצעות מנגנוני מניעה, גיבוי ואבטחה.

ב. סיכונים ענפיים:

מגבלות ושינויים רגולטוריים

החברה פועלת בענף התקשורת הכפוף לרגולציה מחמירה. החלטות רגולטוריות משפיעות במישרין ובאופן מהותי על גופי השידור המפוקחים, שהינם הלקוחות העיקריים של החברה ובעקיפין על יתר הגופים הפועלים בענף.

ריכוזיות יתר של גופי השידור

המספר המצומצם של גופי שידור בענף, מביא לריכוזיות יתר ולהקטנת כושר המיקוח של ספקי התוכן והשירותים שעליהם נמנית החברה, הגורמת לשחיקה מתמשכת במחירי המוצרים והשירותים שהחברה מספקת ולצמצום שיעורי הרווחיות התפעולית של החברה. כמו-כן גורמת לפגיעה בבעלות ובשליטה על זכויות התוכן, אשר משפיעים על יכולת החברה לייצר הכנסה ממכירות חוזרות עתידיות.

שינויים טכנולוגיים

שינויים בדפוסי צריכת התוכן, הרחבת האמצעים לצריכת תוכן וידאו באמצעות אינטרנט, סלולר, רשתות חברתיות, צפייה נדחית ושירותי צפייה נוספים. שינויים אלו מהווים, מחד גידול בביקוש והזדמנות להפקת תכנים נוספים וייחודיים, ומאידך שינוי מהותי בצריכת המדיה ע"י משתמשי הקצה, אשר מחייב יישום מודלים עסקיים חדשים.

תחרות

בתחום הפקות תוכן פועלות עשרות חברות גדולות כקטנות, העוסקות בהפקות לטלוויזיה ומספקות שירותי הפקה ותפעול נלווים, למספר מצומצם של גופי שידור. מדובר בענף רווי ותחרותי המתאפיין בחסמי כניסה נמוכים, מכיוון שאין צורך לבצע השקעות מיוחדות ומשמעותיות באמצעי יצור וכוח אדם.

ג. סיכונים ייחודים לחברה:

תלות בלקוחות מהותיים

לחברה מספר לקוחות מהותיים מאוד. במידה ולקוחות אלו יצמצמו או יפסיקו את הפעילות תיגרם פגיעה משמעותית בהיקף ההכנסות של החברה. הרעה ביציבות הפיננסית ובמצבם הכספי של לקוחות אלו תחשוף את החברה לפיגורים בגביית חובות הלקוחות וקשיים בניהול תזרימי המזומנים.

התקשרויות על בסיס מחיר קבוע

התקשרויות החברה עם לקוחות להפקות תוכן הינן על בסיס מחיר קבוע (Fixed Price). התקשרויות אלו מתומחרות על בסיס הערכות ואומדנים של החברה. לחברה קיים סיכון של חריגות בעלויות ביחס לתמחור התקציבי. סטייה משמעותית בעלויות ביחס לתמורת ההתקשרות תגרום לפגיעה מהותית בשיעור הרווחיות מביצוע ההתקשרות.

מידע בדבר סיכוני שוק, אשראי ונזילות, ראה ביאור 33 ג' - ה' בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. טבלת גורמי סיכון ומידת השפעתם

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			<u>סיכוני מאקרו:</u>
✓			מצב חירום
		✓	מצב כלכלי ובטחוני
	✓		סייבר ואבטחת מידע
			<u>סיכונים ענפיים:</u>
✓			מגבלות ושינויים רגולטוריים
✓			ריכוזיות יתר של גופי השידור
	✓		שינויים טכנולוגיים
	✓		תחרות
			<u>סיכונים ייחודים לחברה:</u>
✓			תלות בלקוחות מהותיים
	✓		התקשרויות על בסיס מחיר קבוע

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על תחום פעילות של החברה, כולל מידע צופה פני עתיד, שהוא מידע בלתי וודאי, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון לתאריך הדוח וכן כוללת הערכות או כוונות של החברה. השפעת גורמי הסיכון על תחום הפעילות של החברה, עשויה להיות שונה באופן מהותי מן התוצאות המשתמעות ממידע זה.

פרק ב

תיא חברה להשקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

ליום 31.12.2021

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31.12.2021

דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 (להלן - שנת הדיווח), נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

א. הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד, תוצאות הפעולות, ההון העצמי ותזרימי המזומנים;

1. אירועים עיקריים בשנת הדיווח ולאחריה

החברה הכירה ברווח לפני מס בסך של 29.2 מיליון ₪ בשנת הדיווח, כתוצאה מהשלמת הליך מיזוג והנפקה בנסדאק של חברת ארבה רובוטיקס, וגיוס הון של חברת מוני פבלישינג (ראה סעיף 1.5 להלן).

מניית ארבה רובוטיקס הנסחרת בנסדאק רשמה ירידה חדה במהלך רבעון ראשון של שנת 2022. כתוצאה מכך, בהתבסס על מחיר המניה בסמוך למועד פרסום הדוח, החברה צפויה להכיר בהפסד (לפני הטבת מס) מירידת שווי האחזקה בארבה רובוטיקס בסך של כ- 9 מיליון ₪.

1.1 נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים

היקף הנכסים ליום 31.12.2021 מסתכם לסך של 245.8 מיליון ₪, גידול בשיעור של 8% לעומת סך של 227.1 מיליון ₪ ליום 31.12.2020.

היקף ההתחייבויות ליום 31.12.2021 מסתכם לסך של 72.9 מיליון ₪, קיטון בשיעור של 8% לעומת סך של 79.2 מיליון ₪ ליום 31.12.2020.

ההון ליום 31.12.2021 מסתכם לסך של 172.9 מיליון ₪, גידול בשיעור של 17% לעומת סך של 147.9 מיליון ₪ ליום 31.12.2020.

מחזור ההכנסות מעבודות ושירותים בשנת הדיווח מסתכם לסך של 78.3 מיליון ₪, קיטון בשיעור של 22% לעומת סך של 100.1 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת.

הרווח הנקי בשנת הדיווח מסתכם לסך של 24.9 מיליון ₪, לעומת סך של 2.4 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת.

תזרימי המזומנים מפעולות שוטפות בשנת הדיווח מסתכמים לסך של 3.8 מיליון ₪, לעומת תזרימי מזומנים בסך של 12.2 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת.

1.2 תכנון והקמת קריית התקשורת בכפר-סבא

בשנת 2016, רכשה החברה מקרקעין בכפר-סבא במסגרת מכרז שפרסמה החברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא, להקמת קריית תקשורת (להלן - המקרקעין). שטח המקרקעין הינו כ-8.5 דונם מהם כ-5.1 דונם ביעוד ציבורי וכ-3.4 דונם ביעוד תעסוקה ולשימושים כמפורט בתקנון תכנית כס/80/1.א.

על פי תנאי המכרז מחוייבת החברה להקים את מתחם אולפני הצילום וההפקה בתוך 36 חודשים שראשיתם לאחר אישור התב"ע, או שראשיתם 8 חודשים מיום הזכייה במכרז ככל שלא תאושר התב"ע. עוד מחוייבת החברה להקים עבור עיריית כפר-סבא שטח מסחרי (ברמת מעטפת) בשטח של כ-1,000 מ"ר וכן שטחי שרות (בכפוף למגבלות שונות כאמור במכרז) וכן להקים בית-ספר למקצועות התקשורת (אשר בהתאם לתנאי המכרז יהיה שוכר של שטח זה) ואת יתר השימושים הציבוריים כהגדרתם במכרז, וזאת בתוך 60 חודשים מיום הזכייה במכרז.

החברה קידמה בסיוע החברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא, תכנית בינוי שנועדה להסדיר את מיקום המקרקעין, וכן למזג את כל המקרקעין בשימושים השונים, לחטיבת קרקע אחת בעירוב שימושים (להלן - התב"ע).

סך השטחים לבינוי במסגרת התב"ע השייכים לחברה: שטח עיקרי לתעסוקה - 3,553 מ"ר, שטח שירות לתעסוקה - 995 מ"ר, שטח עיקרי ציבורי - 5,530 מ"ר, שטח שירות ציבורי - 3,686 מ"ר, שטח ציבורי מתחת לקרקע - 750 מ"ר.

בחודש פברואר 2020, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לאשר את בקשת היתר הבניה בתנאים שהינם פרוצדורליים במהותם. בחודש יולי 2020, פורסמה התב"ע למתן תוקף ובחודש אוגוסט 2020, התקבל היתר חפירה ודיפון.

בחודש נובמבר 2020, פירסמה הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, את תוכנית תת"ל 101/ב, על פיה מתוכננת הקמת חניון טיפולים של רכבת המטרו "מתחם הדיפר" בשטח של כ- 400 דונם בסמוך למגרש קריית התקשורת. בחודש ינואר 2021, הגישה החברה התנגדות לתוכנית זו, במסגרתה מנתה החברה את כלל הנזקים שיגרם מתחם הדיפר לפרויקט קריית התקשורת וכן עתרה להעתקת מתחם הדיפר למיקום אחר. בחודש מאי 2021, התקיים דיון פומבי בהתנגדויות שהגישו החברה וגורמים נוספים. נכון למועד פרסום הדוח, טרם תוקנה התוכנית.

בחודש מרץ 2021, פירסמה הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, את תוכנית תת"ל א 43, על פיה מתוכנן ביטול הפניה ימינה מכביש 4. החברה הגישה התנגדות לתוכנית זו, במסגרתה מנתה החברה את הפגיעה ביתרונות המיקום וקלות הנגישות למתחם קריית התקשורת. בחודש מאי 2021, התקיים דיון פומבי בהתנגדויות שהגישו החברה וגורמים נוספים, כאשר נציג משרד התחבורה תמך בעמדת המתנגדים לתוכנית זו. נכון למועד פרסום הדוח, טרם תוקנה התוכנית.

בחודש ינואר 2021, קיבלה החברה את דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא לתשלום היטל השבחה בסך של 1.35 מיליון ₪ בגין מימוש זכויות הבנייה בפרויקט. לבקשת החברה מונה שמאי מכריע, אשר בחודש פברואר 2022 קבע בשומה מכרעת את גובה היטל השבחה על סך 0.8 מיליון ₪. החברה שילמה את היטל השבחה בתוספת הצמדה למדד, ובמקביל בוחנת להגיש ערר על החלטת השמאי המכריע.

בחודש מרץ 2021, פרסמה החברה הזמנה לקבלנים להגיש הצעות לבינוי פרויקט קריית התקשורת. נכון למועד פרסום הדוח, טרם נקבע אופן ההתקשרות וטרם נבחר הקבלן המבצע. בחודש אוגוסט 2021, החלה החברה בביצוע עבודות חפירה ודיפון, בהתאם להיתר שהתקבל מעיריית כפר-סבא. כמו כן, החברה מנהלת משא ומתן עם החברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא, בדבר רכישת זכויות תעסוקה נוספות בפרויקט, לצורך הגדלת שטח וגובה הפרויקט.

החברה מתכננת בינוי בהיקף של כ- 25 אלף מ"ר הכולל: אולפנים, משרדים, חניות מחסנים ושטחי שירות. כ- 50% מהשטחים מיועדים לשימוש האולפנים המאוחדים ומסווגים כרכוש קבוע, וכ- 50% מהשטחים מיועדים להשכרה לשוכרים חיצוניים ומסווגים כנדל"ן להשקעה. בהתאם לשימושים הצפויים הוקצו העלויות המצטברות בפרויקט: סך של 20.3 מיליון ₪ מוצג ברכוש קבוע, סך של 20.4 מיליון ₪ מוצג בנדל"ן להשקעה, ובסך הכל 40.7 מיליון ₪.

כתוצאה מהתייקרות חדה של תשומות הבנייה במשק, החברה מעריכה כי יתרת עלות הקמת הפרויקט (בנוסף לעלויות כאמור לעיל) תסתכם לסך של כ- 160 מיליון ₪.

1.3. קידום פרויקט הבנייה למגורים באולפני הרצליה

אולפני הרצליה בע"מ (להלן - אולפני הרצליה) ושותפיה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ, תדהר השקעות גב. בע"מ, ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ (להלן - היזמים) בעסקת הקומבינציה להקמת פרויקט מגורים, מקדמים את תכנית הבנייה במקרקעין של אולפני הרצליה.

התכנית כוללת בנייני מגורים, שצ"פ, שב"צ, מתחם שימור המשלב מסחר ותעסוקה ודרכים חדשות המשתלבים ברקמה העירונית הקיימת. בכלל זאת תותר הקמת 4 בנייני מגורים בגובה מירבי של 15 קומות, 2 קומות מרתף ובנוסף 4 מקבצים של בניה מרקמית בגובה של 3 קומות, קומת קרקע, קומה חמישית חלקית בנסיגה ושתי קומות מרתף, בסה"כ 350 יחידות דיור. כמו כן נקבע בתכנית הקמתו של מתחם שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום אולפני הרצליה.

סך השטחים לבינוי במסגרת התכנית הינם כמפורט בתכנית הר/2180. בסעיף 2.2 לתקנון התכנית, ניתן פירוט מלא של השטחים הניתנים לבינוי ובתמצית: שטח עיקרי למגורים - 43,750 מ"ר, שטחי שירות מעל הקרקע - 15,312 מ"ר, שטחי שירות מתחת לקרקע - 24,500 מ"ר, שטחי מסחר - 2,050 מ"ר (מהם 1,800 מ"ר שטחי שימור ו- 250 מ"ר עיקרי חדשים).

העלויות המצטברות לקידום הפרויקט מסתכמות לסך 112.5 מיליון ₪ ליום 31.12.2021 וכוללות: דמי היתר רמ"י בסך של 96.5 מיליון ש"ח היטלים ואגרות עיריית הרצליה בסך של 7.6 מיליון ₪, מס שבח בסך של 4.3 מיליון ₪, יעוץ משפטי ומקצועי בסך של 4.1 מיליון ₪.

בחודש פברואר 2017, קיבלה אולפני הרצליה הודעה מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) לפיה החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1293 (להלן - החלטה 1293) הינה ההחלטה הרלוונטית לעניין שינוי היעוד של מקרקעי אולפני הרצליה. אולפני הרצליה בהתבסס על יועציה המשפטיים, פנתה לרמ"י בטענה כי על שינוי יעוד המקרקעין לא חלה החלטה 1293.

בחודש ספטמבר 2017, קיבלה אולפני הרצליה שומת השבחה מהוועדה המקומית הרצליה בה נקבע היטל השבחה בשל שינוי יעוד המקרקעין למגורים. דרישת היטל ההשבחה מסתכמת לסך של 160.5 מיליון ₪. לתוצאות ההסכמות שהושגו בין אולפני הרצליה לבין רמ"י בעניין תחולת החלטה 1293, השפעות הן על עצם החבות בגין חלק מהזכויות במקרקעין והן על היקפו של היטל ההשבחה. בחודש מאי 2019, הגישה אולפני הרצליה ערר על דרישת היטל ההשבחה שקבעה הוועדה המקומית הרצליה.

בחודש אוקטובר 2019, אולפני הרצליה והיזמים חתמו על פרוטוקול ליישום ההסכם ביניהם משנת 2008. הפרוטוקול סולל את הדרך להשלמת ההתקשרות עם רמ"י על דרך של מימוש המפרט הכספי בגין שינוי יעוד וניצול ומגדיל את הוודאות במימוש הפרויקט והבטחת התמורה המגיעה לאולפני הרצליה בהתאם לעסקת הקומבינציה בלוחות זמנים מוגדרים.

להלן עיקרי הפרוטוקול:

היזמים יתקשרו ישירות עם רמ"י ויחתמו על המפרט הכספי ועל חוזה חכירה מתוקן, ישלמו לרמ"י תוך 90 יום את המפרט הכספי וכל חיוב נוסף ומסים שיחולו בגין חוזה החכירה המתוקן, כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין לבנק המממן. כמו כן היזמים ישלמו לעיריית הרצליה את מלוא היטל ההשבחה (להלן יחד - תשלומי המימוש).

למרות מימוש המפרט הכספי, אולפני הרצליה תמשיך בהליכי הערעור והשגה שהגישה בגין חיובי רמ"י ובגין דרישת היטל ההשבחה, ותבחן הגשת עתירה מנהלית כנגד יישום החלטה 1293 של רמ"י. ככל שכתוצאה מהליכי הערעור והשגה יוקטנו או יוגדלו תשלומי המימוש, תזוכה או תחויב אולפני הרצליה בהפרש בהתאם.

מועד תחילת תשלומי התמורה לאולפני הרצליה יחל לפי המוקדם מבין 31 בדצמבר 2021 או מועד הוצאת היתר הבניה בפועל, ולאחר מכן במשך 48 חודשים רצופים בתשלומים רבעוניים קלנדריים שווים (להלן - התשלומים הרבעוניים). התחייבות היזמים לתשלומים על חשבון התמורה אינה תלויה במועד מימוש הפרויקט והיא תעמוד גם אם יתעכב מועד הוצאת היתר הבניה.

התשלומים הרבעוניים על חשבון התמורה יחושבו לפי אומדן תקבולי מכירת הדירות הצפויים, בנוסף תיבחן זכאותה של אולפני הרצליה לתשלומים נוספים בהתאם לקצב מכירת הדירות והתקבולים בגינם. התמורה הסופית תיקבע לפי ההסכם.

בגין הקדמת תשלומי המימוש אולפני הרצליה תשלם ליזמים תשלום חלקי ריבית בסכום קבוע בסך של 33 מיליון ₪ (להלן - סכום הריבית). סכום הריבית הינו סופי ומוחלט ללא תלות בלוחות הזמנים למימוש הפרויקט או היקף המימון שיידרש מהיזמים.

מהתשלומים הרבעוניים יקוזזו תשלומי המימוש, מקדמה ששילמו היזמים בעבר בסך של 15 מיליון ₪ (צמודה למדד) וכן סכום הריבית, בערכם הנומינלי. כמו כן אולפני הרצליה תזוכה בסך של 7.5 מיליון ₪ בגין תשלומי אגרות שנשאה בהם. כל יתר התשלומים בהם יישאו היזמים יהיו על חשבונם ולא יקוזזו מהתמורה לה זכאית אולפני הרצליה.

כנגד הנפקת חוזה החכירה המתוקן על שם היזמים ושעבודו לבנק המממן, ימציאו היזמים לאולפני הרצליה בטחונות מתאימים: ערבות בנקאית בגובה שווי המקרקעין בניכוי תשלומי המימוש המקדמות וסכום הריבית, וכן שעבוד מדרגה שניה על המקרקעין.

ככל שאולפני הרצליה תבקש לדחות את מועד פינוי המקרקעין למועד לאחר 31 בדצמבר 2021 וכל עוד לא הוצא היתר בניה לרבות חפירה ודיפון, תהיה אולפני הרצליה רשאית להמשיך ולהחזיק במקרקעין, אולם המועד לתחילת תשלום התמורה יידחה עד למועד הפינוי בפועל אך לא יותר מ-12 חודשים מיום 31 בדצמבר 2021. ככל שהוצא היתר בניה לרבות חפירה ודיפון, יותנה המשך החזקת המקרקעין על ידי אולפני הרצליה, בסיכום עם היזמים ביחס לתשלום בגין המשך החזקת המקרקעין.

הפרוטוקול אושר בדירקטוריון אולפני הרצליה תוך הבהרה כי אין באמור בפרוטוקול כדי להוות ויתור על טענות החברה וטענות בעלי המניות האחרים באולפני הרצליה, בכל הנוגע למחלוקות הקיימות ביניהם לגבי שום ההסכמים הקיימים.

אולפני הרצליה ורמ"י הגיעו להסכמות בדבר אופן יישום החלטה 1293 על המקרקעין כדלקמן: רמ"י תקבל זכויות של כ- 95 יח"ד אותן תעמיד למכר ציבורי. אולפני הרצליה תקבל זכויות של כ- 213 יח"ד עבורן תשלם 31% דמי היתר והיוון לרמ"י, כאשר חבות היטל ההשבחה יחול עליה. אולפני הרצליה תקבל בנוסף זכויות של כ- 46 יח"ד עבורן תשלם 91% דמי היתר והיוון לרמ"י, כאשר חבות היטל ההשבחה יחול על רמ"י. כמו כן, אולפני הרצליה תקבל מרמ"י החזר דמי היוון בגין קיצור תקופת החכירה בסך של כ- 30 מיליון ₪ ופיצוי בגין התשתיות במקרקעין בסך של כ- 14 מיליון ₪ ובסך הכל 44 מיליון ₪, אשר מותנה בחלקו בהליך השגה שנייה שמתנהל מול רמ"י.

בחודש פברואר 2020, התקבל מרמ"י אישור עסקה סופי, על פיו ניתנה הסכמת רמ"י להעביר את חכירת המקרקעין על שם היזמים. רמ"י הנפיקה חוזה חכירה ושוברי תשלום דמי היתר והיוון על שם היזמים, ושטרי העברה ותיקון לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

בחודש יולי 2020 הושלם גיבוש נוסח סופי של התנאים המיוחדים הנלווים לחוזה החכירה והיזמים חתמו על חוזה החכירה, המפרט הכספי ושילמו סך של 96.5 מיליון ₪ לרמ"י, שהינו בניכוי הסכום של 44 מיליון ₪ כאמור לעיל. כמו כן היזמים העבירו לאולפני הרצליה סך של 3 מיליון ₪ ששימש אותה לפירעון אשראי בנקאי. שני התשלומים מהווים מקדמות מהיזמים על חשבון התמורות העתידיות של אולפני הרצליה.

זכויות אולפני הרצליה והיזמים במקרקעין שועבדו להבטחת אשראי בנקאי שניתן ליזמים למימון התשלום לרמ"י. היזמים העמידו לטובת אולפני הרצליה ערבות בנקאית בסך של 5.3 מיליון ₪ בתוקף עד לחודש יולי 2022.

בחודש ינואר 2021, ניתנה הכרעה בהשגה ראשונה במחלוקת בין אולפני הרצליה לבין רמ"י, בה קבע השמאי המכריע את דמי ההיתר על סך 108.6 מיליון ₪. טענתה העיקרית של אולפני הרצליה בדבר שווי המקרקעין התקבלה אך טענותיה האחרות נדחו. ההפחתה של דרישת רמ"י מוערכת על ידי יועציה המקצועיים של אולפני הרצליה בסכום של 28 מיליון ₪. בחודש מרץ 2022, התקיים דיון בפני ועדת ההשגות, בעררים שהגישו רמ"י ואולפני הרצליה על ההכרעה בהשגה הראשונה.

במהלך שנת הדיווח, הציגו היזמים בפני אולפני הרצליה תוכניות עקרוניות שערכו לתכנון המפורט, אשר בכוונתם להגיש לאישור הוועדה המקומית הרצליה, הכוללות בין היתר הגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט (ללא הגדלת שטחים) ותוספת קומות בבניינים, בגבולות תקנות שב"ס בשיעור 20% צפיפות. התוכניות נמצאות בדיונים בין אולפני הרצליה לבין היזמים, לבין אגף התכנון בעיריית הרצליה. כמו כן, היזמים הודיעו כי פנו לרמ"י בבקשה כי תתאפשר בנייה של חניון משותף לכלל הבניינים המתוכננים במגרש הדרומי בתב"ע, לרבות הבניין שזכויותיו שייכות לרמ"י.

נוכח העיכובים בקידום היתר הבנייה מטעם היזמים ודחיית לוח הזמנים לפינוי האולפנים המאוחדים מהמקרקעין, נדחה מועד תחילת ביצוע תשלומי התמורות (כפי שנקבע בפרוטוקול כאמור לעיל, החל מיום 31 בדצמבר 2021) למועד שייקבע בהסכמת הצדדים בהתאמה לקידום היתר הבנייה ו/או פינוי המקרקעין בפועל.

1.4. האולפנים המאוחדים בע"מ

מחזור ההכנסות בשנת הדיווח מסתכם לסך של 77.5 מיליון ₪, לעומת מחזור בסך של 99.2 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת. הרווח התפעולי בשנת הדיווח מסתכם לסך של 1.3 מיליון ₪, לעומת סך של 7.4 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת.

תזרימי המזומנים מפעולות שוטפות בשנת הדיווח מסתכמים לסך של 5.6 מיליון ₪, לעומת סך של 13.1 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת.
יתרות מזומנים וניירות ערך סחירים בניכוי אשראי מבנקים ליום 31.12.2021 מסתכמות לסך של 49.2 מיליון ₪, לעומת סך של 44.5 מיליון ₪ ליום 31.12.2020.

צבר ההזמנות לשנת 2022 ואילך, מסתכם לסך של 76 מיליון ₪, בהשוואה לצבר ההזמנות לשנת 2021 ואילך, שהסתכם לסך של 77 מיליון ₪.

בין החברה לבין בעלי מניות אחרים באולפני הרצליה קיימות מחלוקות שונות הנוגעות בין היתר לאופן מימון הקמת פרויקט קריית התקשורת בכפר-סבא, במסגרת העתקת פעילות האולפנים המאוחדים מהרצליה לכפר-סבא.

בין האולפנים המאוחדים (השוכרת) לבין אולפני הרצליה (המשכירה) קיימים יחסי שכירות שמוסדרים בהסכם בעלי מניות משנת 1992, אשר הינם לתקופה בלתי מוגבלת.

עם התקדמות מימוש עסקת הקומבינציה באולפני הרצליה, האולפנים המאוחדים תידרש לפנות את המושכר, לוותר על זכויותיה בהסכם השכירות ולהשקיע סכומים ניכרים בבינוי ותשתיות במיקום החלופי בכפר-סבא.

בחודש יוני 2020, נחתם הסכם גישור בין החברה לבין בעלי המניות האחרים באולפני הרצליה על מנת ליישב את המחלוקות הקיימות ביניהם. במהלך התקופה התנהלו דיונים אינטנסיביים בין הצדדים, אך נכון למועד פרסום הדוח, עקב אי הסכמות מהותיות, המשא ומתן לא ייצר פתרון כלשהו באשר למחלוקות השונות.

1.5. תיא יזמות (ת.פ.ט) שותפות מוגבלת - Taya Ventures L.P.

תיא יזמות משקיעה בטכנולוגיות ותכנים בתחום המדיה ותחומים נוספים, ופועלת במסגרת תקציב של 7 מיליון דולר. תיק ההשקעות כולל 9 חברות הזנק המוצגות בדוח הכספי בסכום של 51.2 מיליון ₪. הרווח המצטבר לפני מס מעליית שווי ומימוש חברות הזנק, מסתכם לסך של 44.8 מיליון ₪.

במהלך שנת הדיווח, מכרה תיא יזמות את מלוא אחזקותיה בחברות: קורלוג'קס, אפסולבר, ביטדאם ופרוטקט מדיה, והכירה ברווח לפני מס בסך של 7.2 מיליון ₪. התמורות מרביתן התקבלו במזומן וחלקן נדחות ומותנות בעמידה ביעדים.

בחודש מרץ 2021, ארבה רובוטיקס התקשרה בהסכם עם Industrial Tech Acquisitions Inc חברת SPAC הרשומה בארה"ב ונסחרת בנאסדאק (להלן - ITAC), לפיו תתמזג לפי שווי לפני הכסף בסך של 525 מיליון דולר. ארבה רובוטיקס תחזיק בבעלות מלאה את ITAC שתהפוך לחברה פרטית, תירשם למסחר ותהפוך לחברה ציבורית הנסחרת בנאסדאק.

כחלק מעסקת המיזוג, ארבה רובוטיקס גייסה ממשקיעים מוסדיים סך של 100 מיליון דולר ארה"ב, כאשר החברה התחייבה להשקיע סך של 2 מיליון דולר מתוך סכום זה.

ההסכם אושר על ידי הדירקטוריון של ארבה רובוטיקס ומותנה בתנאים מתלים, אשר העיקריים בהם הינם אישור רשות ני"ע האמריקאית לרישום מניות ארבה רובוטיקס למסחר, וכן אישור בעלי המניות של ארבה רובוטיקס ושל ITAC.

בחודש ספטמבר 2021, הסכם המיזוג אושר על ידי בעלי המניות של ארבה רובוטיקס ובחודש אוקטובר 2021, הסכם המיזוג אושר על ידי בעלי המניות של ITAC, ומניות ארבה רובוטיקס החלו להיסחר בנאסדאק.

בחודש אוקטובר 2021, התממש סבב גיוס PIPE בו רכשה החברה 200 אלף מניות נוספות של ארבה רובוטיקס במחיר של 10 דולר למניה, אשר מתוכן מכרה החברה 58,669 מניות במהלך חודש דצמבר 2021. יתרת ההשקעה בהיקף של 141,331 מניות, מוצגת בדוח הכספי בסך של 4.1 מיליון ₪.

תיא יזמות מחזיקה 877,141 מניות של ארבה רובוטיקס שחסומות למסחר עד חודש אפריל 2022. ההשקעה במניות שחסומות למסחר מוצגת בדוח הכספי בסך של 23.1 מיליון ₪, בהתבסס על שער המניה ביום 31 בדצמבר 2021, בניכוי מקדם הפחתה בשיעור 9% בגין תקופת החסימה. כתוצאה מכך, תיא יזמות הכירה ברווח לפני מס בסך של 11.6 מיליון ₪, בגין עליית ערך ההשקעה בארבה רובוטיקס בשנת הדיווח.

בחודש אוגוסט 2021, תיא יזמות השקיעה סך של 1 מיליון דולר בהלוואה המירה למניות בכורה של חברת מוני פבלישינג במסגרת הסכם SAFE, זאת בנוסף להשקעה קודמת בסך של 0.7 מיליון דולר במניות סיד של מוני פבלישינג, בשנת 2019.

בחודש דצמבר 2021, מוני פבלישינג התקשרה בהסכם השקעה עם משקיע חיצוני (להלן - המשקיע). במועד ההשלמה של הסכם ההשקעה בין מוני פבלישינג למשקיע, ההלוואה שנתנה תיא יזמות במסגרת הסכם ה-SAFE הומרה למניות בכורה.

בעלי המניות הקיימים של מוני פבלישינג לרבות תיא יזמות, התקשרו בהסכם נוסף עם המשקיע, לפיו ניתנה למשקיע אופציה לרכוש מהם אחזקות נוספות במוני פבלישינג בשיעור שיקנה למשקיע שליטה במוני פבלישינג, על פי שווי של מוני פבלישינג המבוסס על מכפיל הכנסות, תמורת סכום מינימום וסכום מקסימום שנקבעו מראש בהסכם. האופציה ניתנת למימוש על ידי המשקיע עד ליום 31 במרץ 2023.

ככל שהאופציה תמומש על ידי המשקיע, תיא יזמות תמכור למשקיע את כל אחזקתה במוני פבלישינג, תמורת סכום מינימום בסך של כ-7.6 מיליון דולר ועד לסכום מקסימום בסך של כ-11.4 מיליון דולר. **יובהר כי בשלב זה אין כל ודאות שהאופציה תמומש על-ידי המשקיע.**

ההשקעה במניות מוני פבלישינג מוצגת בדוח הכספי בסך של 23.4 מיליון ₪, בהתבסס על השווי לאחר הכסף של מוני פבלישינג שנקבע בהסכם ההשקעה עם המשקיע, וחשוב ערכן של סוגי המניות סיד ובכורה בהתחשב בזכויות המוקנות לכל אחת מהן. בהתאם לכך ערך מניית סיד חושב בניכוי מקדם הפחתה בשיעור 30% ביחס לערך מניית בכורה. כתוצאה מכך, תיא יזמות הכירה ברווח לפני מס בסך של 17.6 מיליון ₪, בגין עליית ערך ההשקעה במוני פבלישינג בשנת הדיווח.

2. הכנסות ורווחיות תפעולית של קבוצות מוצרים

האולפנים המאוחדים עוסקת בשתי קבוצות מוצרים עיקריות: הפקות תוכן, שירותי אולפן ושידור. להלן השינויים במחזור ההכנסות והרווחיות התפעולית של האולפנים המאוחדים בשנת הדיווח לעומת שנת דיווח קודמת:

2.1. הפקות תוכן

ההכנסות מסתכמות לסך של 49.5 מיליון ₪, לעומת סך של 73.6 מיליון ₪. ההפסד התפעולי מסתכם לסך של 3.2 מיליון ₪, לעומת רווח תפעולי בסך של 1.1 מיליון ₪. ההכנסות כוללות מכירות חוזרות וזכויות שידור בסך של 2 מיליון ₪, לעומת סך של 2.1 מיליון ₪. קיטון בתמהיל ההפקות ובהיקפי ביצוע, גרמו לקיטון חד במחזור ההכנסות. בנוסף לכך, הפחתת אומדני רווחיות בשל עלויות הפקה גבוהות מהצפוי, גרמו להפסד תפעולי.

הפעילות בתקופת הדיווח כוללת בעיקר את הפקת התכניות: "זהו זה", "מילה של רופא", "שי שטרן", "תראו מי שואל", "מי כאן הבוס", "פלאנט צ'ילד", של תאגיד השידור הציבורי.

2.2. שירותי אולפן ושידור

ההכנסות מסתכמות לסך של 28 מיליון ₪, לעומת סך של 25.6 מיליון ₪. הרווח התפעולי מסתכם לסך של 4.3 מיליון ₪, לעומת סך של 6 מיליון ₪. גידול בכמות ימי הפעילות של ניידות השידור תרם לגידול במחזור ההכנסות. מאידך, גידול בעלויות שכר ובהוצאות קבועות גרמו לשחיקת הרווח התפעולי.

הפעילות בתקופת הדיווח כוללת בעיקר מתן שירותי אולפן לתכניות: "בוקר קשת", "ארץ נהדרת", "ערב טוב עם גיא פינס", "נינג'ה" של שידורי קשת. "האח הגדול" של אנדמול. "הכוכב הבא" של טדי הפקות. "המסעדה הבאה" של שבס טי.וי. כמו כן, מתן שירותי ניידות שידור לאירועי ספורט של צ'רלטון ואירועים נוספים.

3. המצב הכספי

להלן השינויים העיקריים בסעיפי נכסים, התחייבויות והון ליום 31.12.2021, לעומת 31.12.2020:

3.1. הנכסים מסתכמים לסך של 245.8 מיליון ₪, לעומת סך של 227.1 מיליון ₪.

נכסים שוטפים מסתכמים לסך של 128 מיליון ₪, לעומת סך של 140.4 מיליון ₪, קיטון בשיעור של 9%. השינוי נובע בעיקר מהסעיפים הבאים:
קיטון בנכסים פיננסיים שוטפים בסך של 8.8 מיליון ₪, כתוצאה ממכירת ניירות ערך סחירים בקיזוז עליית שוויים.
קיטון בלקוחות ובנכסים בגין חוזים עם לקוחות בסך של 4.7 מיליון ₪, בעיקר כתוצאה מקיטון מהותי בהיקף הפעילות של הפקות תוכן.
גידול במלאי עבודות הפקה בביצוע בסך של 1.9 מיליון ₪.

נכסים בלתי שוטפים מסתכמים לסך של 117.9 מיליון ₪, לעומת סך של 86.7 מיליון ₪, גידול בשיעור של 36%. השינוי נובע בעיקר מהסעיפים הבאים:
גידול בנכסים פיננסיים לא שוטפים בסך של 27 מיליון ₪, כתוצאה מעליית שווי השקעות בחברות הזנק, בניכוי גריעת השקעות בחברות הזנק שנמכרו.
גידול ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך של 6.5 מיליון ₪, בעיקר כתוצאה מהשקעה בפרויקט קריית התקשורת בכפר-סבא.
קיטון בהשקעה בחברות ושותפויות מוחזקות בסך של 1.7 מיליון ₪, בעיקר כתוצאה מחלק החברה בהפסדי אולפני הרצליה.

3.2. ההתחייבויות מסתכמות לסך של 72.9 מיליון ₪, לעומת סך של 79.2 מיליון ₪.

התחייבויות שוטפות מסתכמות לסך של 49.3 מיליון ₪, לעומת סך של 67.5 מיליון ₪, קיטון בשיעור של 27%. השינוי נובע בעיקר מהסעיפים הבאים:
קיטון באגרות חוב להמרה בסך של 39.6 מיליון ₪, כתוצאה מפדיון סופי של אגרות החוב.
גידול באשראי מבנקים בסך של 15 מיליון ₪, בעיקר כתוצאה מקבלת אשראי לזמן קצר.
קיטון בספקים ונותני שירותים בסך של 3.2 מיליון ₪, בעיקר כתוצאה מקיטון מהותי בהיקף הפעילות של הפקות תוכן.
גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של 8.8 מיליון ₪, בעיקר כתוצאה מעמלות ומענקים לשלם בגין מימוש ועליית שווי השקעות בחברות הזנק.

התחייבויות לא שוטפות מסתכמות לסך של 23.6 מיליון ₪, לעומת סך של 11.7 מיליון ₪, גידול בשיעור של 102%. השינוי נובע בעיקר מהסעיפים הבאים:
גידול בהלוואות מבנקים בסך של 2.7 מיליון ₪, כתוצאה ממיחזור הלוואות לזמן ארוך.
גידול בהתחייבות מסים נדחים בסך של 8.5 מיליון ₪, בעיקר כתוצאה מהשפעת המס בשל עליית שווי השקעות בחברות הזנק ובניירות ערך סחירים.

3.3. הון המיוחס לבעלי מניות החברה מסתכם לסך של 149.8 מיליון ₪, לעומת סך של 125.2 מיליון ₪, גידול בשיעור של 20%. השינוי נובע מרווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 24.6 מיליון ₪.

3.4. זכויות שאינן מקנות שליטה מסתכמות לסך של 23.1 מיליון ₪, לעומת סך של 22.7 מיליון ₪, גידול בשיעור של 2%. השינוי נובע מרווח נקי המיוחס לבעלי מניות המיעוט באולפנים המאוחדים בסך של 0.4 מיליון ₪.

4. תוצאות הפעילות

4.1. להלן השינויים העיקריים בסעיפי ההכנסות וההוצאות בשנת הדיווח לעומת שנת דיווח קודמת:

הכנסות מעבודות ושירותים מסתכמות לסך של 78.3 מיליון ₪, לעומת סך של 100.1 מיליון ₪, קיטון בשיעור של 22%. השינוי נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מהפקות תוכן בסך של 24.2 מיליון ₪, וגידול בהכנסות משירותי אולפן ושידור בסך של 2.4 מיליון ₪.

הכנסות מימון מסתכמות לסך של 45.4 מיליון ₪, לעומת סך של 4 מיליון ₪. השינוי נובע בעיקר מעליית שווי של השקעות בחברות הזנק בסך של 35.7 מיליון ₪, לעומת סך של 3.3 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת, ורווחים והכנסות מניירות ערך סחירים בסך של 9.4 מיליון ₪.

עלות העבודות והשירותים מסתכמת לסך של 68.8 מיליון ₪, לעומת סך של 83.9 מיליון ₪, קיטון בשיעור של 18%. השינוי נובע בעיקר מקיטון בעלויות הפקות תוכן בסך של 15.7 מיליון ₪, וגידול בהוצאות שכירות ואחזקה בסך של 0.9 מיליון ₪.

הוצאות הנהלה וכלליות מסתכמות לסך של 12 מיליון ₪, לעומת סך של 12.6 מיליון ₪, קיטון בשיעור של 5%. השינוי נובע בעיקר מקיטון בהוצאות יעוץ מקצועי בסך של 0.6 מיליון ₪.

הוצאות מימון מסתכמות לסך של 1.3 מיליון ₪, לעומת סך של 2.2 מיליון ₪. השינוי נובע בעיקר מקיטון בעלויות מימון של אגרות חוב להמרה בסך של 0.9 מיליון ₪.

הוצאות אחרות מסתכמות לסך של 5.7 מיליון ₪, וכוללות בעיקר עמלות ומענקים בגין מימוש ועליית שווי של השקעות בחברות הזנק.

מסים על ההכנסה מסתכמים לסך של 10 מיליון ₪, לעומת סך של 2.1 מיליון ₪. השינוי נובע בעיקר מגידול במסים נדחים בסך של 8.1 מיליון ₪.

הרווח הנקי מסתכם לסך של 24.9 מיליון ₪, לעומת סך של 2.4 מיליון ₪.

4.2. להלן השינויים העיקריים בסעיפי ההכנסות וההוצאות ברבעון הרביעי של שנת הדיווח לעומת הרבעון הרביעי של שנת דיווח קודמת:

הכנסות מעבודות ושירותים מסתכמות לסך של 19.7 מיליון ₪, לעומת סך של 27.8 מיליון ₪, קיטון בשיעור של 29%. השינוי נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מהפקות תוכן בסך של 7.5 מיליון ₪, וקיטון בהכנסות משירותי אולפן ושידור בסך של 0.6 מיליון ₪.

הכנסות מימון מסתכמות לסך של 20.3 מיליון ₪, לעומת סך של 5.6 מיליון ₪. השינוי נובע בעיקר מעליית שווי של השקעות בחברות הזנק בסך של 17.7 מיליון ₪, לעומת סך של 1.8 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת, ורווחים והכנסות מניירות ערך סחירים בסך של 2.3 מיליון ₪, לעומת סך של 3.5 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת.

עלות העבודות והשירותים מסתכמת לסך של 17 מיליון ₪, לעומת סך של 23.1 מיליון ₪, קיטון בשיעור של 27%. השינוי נובע בעיקר מקיטון בעלויות הפקות תוכן בסך של 5.1 מיליון ₪, וקיטון בעלויות שכר ועבודות חוץ בסך של 1.2 מיליון ₪.

הוצאות הנהלה וכלליות מסתכמות לסך של 3.5 מיליון ₪, לעומת סך של 3.9 מיליון ₪, קיטון בשיעור של 10%. השינוי נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר ונלוות בסך של 0.5 מיליון ₪.

הוצאות מימון מסתכמות לסך של 0.3 מיליון ₪, לעומת סך של 0.4 מיליון ₪, ללא שינוי מהותי ברכיבי ההוצאות.

הוצאות אחרות מסתכמות לסך של 3.4 מיליון ₪, וכוללות בעיקר עמלות ומענקים בגין מימוש ועליית שווי של השקעות בחברות הזנק.

מסים על ההכנסה מסתכמים לסך של 4.7 מיליון ₪, לעומת סך של 1.5 מיליון ₪. השינוי נובע מגידול במסים נדחים בסך של 3 מיליון ₪, בשל עליית שווי השקעות בחברות הזנק ובניירות ערך סחירים.

הרווח הנקי מסתכם לסך של 11 מיליון ₪, לעומת סך של 4.6 מיליון ₪.

4.3. התפלגות רבעונית של תוצאות הפעילות בשנת הדיווח באלפי ₪

שנת 2021	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
					<u>הכנסות</u>
78,297	19,717	19,153	18,409	21,018	הכנסות מעבודות ושירותים
45,356	20,271	12,759	5,400	6,926	הכנסות מימון
574	-	574	-	-	הכנסות אחרות
124,227	39,988	32,486	23,809	27,944	סך הכנסות
					<u>עלויות והוצאות</u>
68,818	16,950	17,395	17,006	17,467	עלות העבודות והשירותים
11,971	3,479	2,517	2,582	3,393	הוצאות הנהלה וכלליות
1,346	323	357	340	326	הוצאות מימון
5,701	3,419	767	758	757	הוצאות אחרות
1,432	186	385	557	304	חלק בהפסדי חברות מוחזקות
89,268	24,357	21,421	21,243	22,247	סך עלויות והוצאות
34,959	15,631	11,065	2,566	5,697	<u>רווח לפני מסים</u>
10,025	4,675	2,746	955	1,649	מסים על ההכנסה
24,934	10,956	8,319	1,611	4,048	<u>רווח נקי</u>
79	79	-	-	-	רווח כולל אחר
25,013	11,035	8,319	1,611	4,048	<u>רווח כולל</u>

5. נזילות ותזרימי מזומנים

יתרות מזומנים וניירות ערך סחירים בניכוי אשראי מבנקים מסתכמות לסך של 78.5 מיליון ₪ ליום 31.12.2021, גידול בשיעור של 20% לעומת סך של 65.6 מיליון ₪ ליום 31.12.2020.

להלן השינויים העיקריים בתזרימי המזומנים בשנת הדיווח לעומת שנת דיווח קודמת:

5.1. פעולות שוטפות

תזרימי מזומנים שנבעו מפעולות שוטפות מסתכמים לסך של 3.8 מיליון ₪, לעומת סך של 12.2 מיליון ₪. השינוי נובע בעיקר מהסעיפים הבאים:
רווח נקי בקיזוז הכנסות והוצאות שאינם במזומן, מסתכם להפסד בסך של 3.4 מיליון ₪, לעומת רווח בסך של 7.9 מיליון ₪.
שינויים בהון חוזר מסתכמים לסך של 7.2 מיליון ₪, לעומת סך של 4 מיליון ₪.

5.2. פעולות השקעה

תזרימי מזומנים שנבעו מפעולות השקעה מסתכמים לסך של 19.1 מיליון ₪, לעומת סך של 16 מיליון ₪. השינוי נובע בעיקר מהסעיפים הבאים:
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים בסך של 15.7 מיליון ₪, לעומת סך של 11.7 מיליון ₪.
השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה בסך של 6.9 מיליון ₪, לעומת סך של 5.6 מיליון ₪.
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה בסך של 1.8 מיליון ₪.
השקעה בחברות הזנק בסך של 3.9 מיליון ₪, לעומת סך של 0.2 מיליון ₪.
תמורה ממכירת השקעות בחברות הזנק בסך של 12.3 מיליון ₪.
גביית הלוואה מלקוח בסך של 10 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת.

5.3. פעולות מימון

תזרימי מזומנים ששימשו לפעולות מימון מסתכמים לסך של 23.1 מיליון ₪, לעומת סך של 25.5 מיליון ₪. השינוי נובע בעיקר מהסעיפים הבאים:
פדיון סופי של אגרות חוב להמרה בסך של 39.9 מיליון ₪.
רכישה עצמית של אגרות חוב להמרה בסך של 21.2 מיליון ₪ בשנת דיווח קודמת.
קבלת אשראי והלוואות מבנקים בסך של 20.2 מיליון ₪, לעומת סך של 2 מיליון ₪.
פירעון אשראי והלוואות מבנקים בסך של 2.5 מיליון ₪, לעומת סך של 5.1 מיליון ₪.

6. מקורות המימון והון חוזר

להלן השינויים העיקריים במקורות המימון והון חוזר בשנת הדיווח לעומת שנת דיווח קודמת:

6.1 אגרות חוב ניתנות להמרה

ההיקף הממוצע של אגרות חוב רכישה (סדרה ב') מסתכם לסך של 39.9 מיליון ₪ ע.נ., לעומת סך של 51.2 מיליון ₪ ע.נ. אגרות החוב נפרעו במלואם במועד הפדיון הסופי ביום 31 בדצמבר 2021. אגרות החוב נשאו ריבית שנתית קבועה בשיעור 3%.

6.2 אשראי מבנקים

אשראי לזמן קצר

ההיקף הממוצע של אשראי לזמן קצר מסתכם לסך של 3.9 מיליון ₪, לעומת סך של 2.1 מיליון ₪. שיעור הריבית הממוצע בשל אשראי בריבית משתנה עומד על 2.78% לעומת 2.85%.

החברה לקחה הלוואה בסך של 15 מיליון ₪ בחודש דצמבר 2021. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 1%. ההלוואה נפרעה במלואה בחודש ינואר 2022.

אשראי לזמן ארוך

ההיקף הממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) מסתכם לסך של 5.1 מיליון ₪, לעומת סך של 4.5 מיליון ₪.

ההיקף הממוצע של הלוואות בריבית קבועה מסתכם לסך של 0.3 מיליון ₪, לעומת סך של 1.5 מיליון ₪. ההיקף הממוצע של הלוואות בריבית משתנה מסתכם לסך של 4.8 מיליון ₪, לעומת סך של 2.9 מיליון ₪.

שיעור הריבית הממוצע בשל הלוואות בריבית קבועה עומד על 3.23% לעומת 3.21%. שיעור הריבית הממוצע בשל הלוואות בריבית משתנה עומד על 2.96% לעומת 2.98%.

האולפנים המאוחדים לקחה הלוואה בסך של 5 מיליון ₪ בחודש יולי 2021. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת 1.15%. ההלוואה עומדת לפירעון ב- 60 תשלומים חודשיים, החל מחודש אוגוסט 2021 עד וכולל חודש יולי 2026.

6.3 אשראי ללקוחות ואשראי מספקים ונותני שירותים

ההיקף הממוצע של אשראי ללקוחות, מסתכם לסך של 22.5 מיליון ₪, לעומת סך של 26.8 מיליון ₪. השינוי נובע בעיקר מקיטון חד בהיקף הפעילות, בקיזוז גידול בתקופת האשראי ללקוחות.

ההיקף הממוצע של אשראי מספקים ונותני שירותים, מסתכם לסך של 7.3 מיליון ₪, לעומת סך של 9.2 מיליון ₪. השינוי נובע בעיקר מקיטון חד בהיקף הפעילות, ללא שינוי מהותי בתקופת האשראי מספקים ונותני שירותים.

ב. גילוי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראים על סיכוני שוק בתאגיד

הגורם האחראי על ניהול סיכוני שוק ומדיניות ההשקעה בניירות ערך הינם נושאי המשרה: עמירם גניגר, יואב פרץ, נסים ירחי.
לפרטים בדבר השכלתם כישוריהם וניסיונם, ראה תקנה 26א' בפרטים נוספים על התאגיד.

2. תאור סיכוני השוק

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים: סיכוני שוק (מטבע חוץ, אינפלציה, ריבית, מחירי ניירות ערך סחירים), סיכוני אשראי, וסיכוני נזילות.
לפרטים בדבר סיכוני שוק, אשראי ונזילות, ראה ביאור 33 בדוחות הכספיים המאוחדים.

3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

הנהלת החברה מתאימה את הרכב הנכסים וההתחייבויות על-פי צרכי פעילותה העסקית, המקורות והשימושים הצפויים, והתפתחויות בשווקים. הנהלת החברה עורכת מעקב שוטף אחר שיעורי ריבית ואינפלציה, שערי מטבע חוץ ומחירי ניירות ערך סחירים.

ההשקעות בניירות ערך מנוהלות ע"י מנהלי השקעות חיצוניים. למנהלי ההשקעות ניתן יפוי כח לפעול בחשבונות הבנקים בהם מתנהלים ניירות הערך. הנהלת החברה קובעת מסגרת כללית לניהול השקעות, הכוללת תקרות חשיפה למניות ומדדי מניות ולאגרות חוב בדרוג נמוך ולא מדורגות, כאשר למנהלי ההשקעות ניתנת הגמישות להחליט על תמהיל ופיזור ההשקעות באפיקים השונים, בהתאם למומחיותם ושיקול דעתם המקצועי.

במועד התקשרות הנהלת החברה עם מנהל השקעות חדש, נקבעים במסגרת הסכם הניהול הפרמטרים כאמור לעיל, אשר משתנים מעת לעת בהתאם להחלטות הדירקטוריון.
הנהלת החברה מחליטה על התקשרות עם מנהל השקעות חדש ועל סיום התקשרות עם מנהל השקעות קיים, בהתאם לרמות הסיכון והתשואות שהשיג ביחס למנהלי השקעות אחרים. החלטות אלו מובאות לאישור דירקטוריון החברה.

להלן תקרות ההשקעה שנקבעו ע"י דירקטוריון החברה ושיעורי ההשקעה ליום 31.12.2021:
מניות ומדדי מניות - תקרת השקעה 30%. שיעור ההשקעה בפועל עומד על 29.9%. דירקטוריון החברה החליט להחריג את האחזקה במניות ארבה רובטיקס מתקרת ההשקעה במניות.
אגרות חוב בדרוג נמוך מ-BBB ואגרות חוב לא מדורגות - תקרת השקעה 30%. שיעור ההשקעה בפועל עומד על 11%.
תקופת המח"מ הממוצעת של אגרות חוב (שנים): צמוד מדד - 4, צמוד מט"ח - 3, לא צמוד - 3.1.

הרווח מניירות ערך סחירים (בתוספת הכנסות מריבית ודיבידנד) מסתכם לסך של 9.4 מיליון ₪ בשנת דיווח, לעומת הפסד מניירות ערך סחירים (בניכוי הכנסות מריבית ודיבידנד) בסך של 5 אלפי ₪ בשנת דיווח קודמת.
מידע מפורט בדבר אפיקי ההשקעות ורמות הסיכון, ניתן בסעיף 6.4 להלן.

4. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

ישיבות הדירקטוריון בנושא מתקיימות אחת לרבעון וכן בעת התרחשות אירועים חריגים בשוקי ההון, המצריכים דיונים וקבלת החלטות מיידיים.
בישיבות הדירקטוריון דנים בהתפתחויות בשוקי ההון, תמהיל הרכב ההשקעות, החשיפות למניות ולמטבע חוץ, תקופות מח"מ ותשואות לפדיון של אגרות החוב, והתשואות שהשיגו מנהלי ההשקעות ביחס לתשואת השוק.
דירקטוריון החברה מקבל החלטות בקשר עם מדיניות ההשקעות בנכסים פיננסיים, במטרה לצמצם את החשיפות לגורמי הסיכון.

5. דוח בסיסי הצמדה ליום 31.12.2021 (באלפי ₪)

נכסים	בהצמדה למדד	בהצמדה לדולר	ללא הצמדה	פריטים לא פיננסיים	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים		5,461	19,084		24,545
נכסים פיננסיים שוטפים בשווי הוגן	21,254	6,271	50,600		78,125
לקוחות			16,674		16,674
נכסים בגין חוזים עם לקוחות			3,822		3,822
חייבים ויתרות חובה	260	173	520	110	1,063
נכסי מסים שוטפים	1,089				1,089
מלאי				2,644	2,644
נכסים פיננסיים לא שוטפים בשווי הוגן			51,201		51,201
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים			292		292
השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות			512	8,920	9,432
נדל"ן להשקעה				20,446	20,446
רכוש קבוע				31,606	31,606
מוניטין				3,042	3,042
נכסים בלתי מוחשיים				991	991
נכסי מסים נדחים				846	846
סה"כ נכסים	22,603	11,905	142,705	68,605	245,818
התחייבויות והון	בהצמדה למדד	בהצמדה לדולר	ללא הצמדה	פריטים לא פיננסיים	סה"כ
אשראי מתאגידים בנקאיים			19,110		19,110
ספקים ונותני שירותים			7,076		7,076
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות				752	752
זכאים ויתרות זכות	107		21,957	272	22,336
הלוואות מתאגידים בנקאיים			5,013		5,013
התחייבויות בגין הטבות לעובדים				1,435	1,435
התחייבויות מסים נדחים				10,229	10,229
התחייבויות אחרות לא שוטפות			972	6,000	6,972
הון				172,895	172,895
סה"כ התחייבויות והון	107	-	54,128	191,583	245,818
יתרה נטו 31.12.2021	22,496	11,905	88,577	(122,978)	
יתרה נטו 31.12.2020	20,076	20,693	54,647	(95,416)	

6. טבלאות מבחני רגישות למכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק

כל המכשירים המפורטים בטבלאות שלהלן אינם למטרות הגנה.

6.1 מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מעלייה במדד המחירים לצרכן		שווי הוגן	רווח (הפסד) מירידה במדד המחירים לצרכן		
+2%	+1%		-1%	-2%	
450	225	22,496	(225)	(450)	יתרה 31.12.2021
402	201	20,076	(201)	(402)	יתרה 31.12.2020

6.2 מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר

רווח (הפסד) מעלייה בשער הדולר		שווי הוגן	רווח (הפסד) מירידה בשער הדולר		
+10%	+5%		-5%	-10%	
1,191	595	11,905	(595)	(1,191)	יתרה 31.12.2021
2,069	1,035	20,693	(1,035)	(2,069)	יתרה 31.12.2020

6.3 מבחן רגישות לשינויים בשער ריבית משתנה

רווח (הפסד) מעלייה בשער הריבית		שווי הוגן	רווח (הפסד) מירידה בשער הריבית		
+2%	+1%		-1%	-2%	
(480)	(240)	(24,023)	240	480	יתרה 31.12.2021
(108)	(54)	(5,404)	54	108	יתרה 31.12.2020

6.4. מבחן רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים

הפסד מירידה במחירי נ"ע		שווי הוגן	רווח מעלייה במחירי נ"ע		
-10%	-5%		+5%	+10%	
					<u>מניות</u>
(628)	(314)	6,278	314	628	מניות במדד תא 35
(585)	(292)	5,846	292	585	מניות במדד תא 90
(191)	(96)	1,912	96	191	מניות במדד יתר
(503)	(251)	5,030	251	503	מניות בארה"ב
(1,907)	(953)	19,066	953	1,907	סה"כ מניות
					<u>קרנות סל</u>
(642)	(321)	6,422	321	642	מדדי מניות בארה"ב
(52)	(26)	523	26	52	מדדי מניות באירופה
(52)	(26)	520	26	52	מדדי מניות בישראל
(15)	(8)	148	8	15	מדדי מניות בשווקים אחרים
(761)	(381)	7,613	381	761	סה"כ קרנות סל
					<u>קרנות נאמנות</u>
(118)	(59)	1,181	59	118	אג"ח ממשלתיות
(365)	(182)	3,646	182	365	אג"ח חברות דירוג ממוצע AA
(472)	(236)	4,717	236	472	אג"ח חברות דירוג ממוצע A
(306)	(153)	3,061	153	306	הלוואות חברות בחו"ל
(6)	(3)	62	3	6	אג"ח חברות בחו"ל
(63)	(32)	630	32	63	מניות בארץ
(13)	(6)	130	6	13	מניות בחו"ל
-	-	852	-	-	מזומנים ופיקדונות
(1,343)	(671)	14,279	671	1,343	סה"כ קרנות נאמנות
					<u>אגרות חוב</u>
(200)	(100)	2,005	100	200	אג"ח ממשלתיות
(75)	(38)	750	38	75	אג"ח חברות דירוג AAA
(1,293)	(646)	12,926	646	1,293	אג"ח חברות דירוג AA
(1,291)	(646)	12,909	646	1,291	אג"ח חברות דירוג A
(231)	(115)	2,308	115	231	אג"ח חברות דירוג BBB
(2)	(1)	18	1	2	אג"ח חברות דירוג נמוך מ-BBB
(521)	(260)	5,209	260	521	אג"ח חברות לא מדורג
(73)	(36)	726	36	73	אג"ח חברות בחו"ל דירוג BBB
(31)	(16)	316	16	31	אג"ח חברות בחו"ל דירוג BB
(3,717)	(1,858)	37,167	1,858	3,717	סה"כ אגרות חוב
(7,728)	(3,863)	78,125	3,863	7,728	סה"כ נ"ע סחירים 31.12.2021
(8,580)	(4,290)	86,945	4,290	8,580	סה"כ נ"ע סחירים 31.12.2020

7. שינויים בסיכוני שוק לאחר תאריך הדוח הכספי

מיום 31.12.2021 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי מהותי בשווי ההשקעות בניירות ערך סחירים, למעט ירידת שווי האחזקה במניות ארבה רובוטיקס בסך של כ- 9 מיליון ₪.

ג. גילוי בדבר ממשל תאגידי

1. תרומות ופעילות חברתית

החברה וחברות בנות תרמו סך של 45 אלפי ₪ בשנת הדוח. לחברה אין התחייבות למתן תרומות לגופים מסויימים וכל תרומה נבחנת ומאושרת עניינית. החברה מעמידה חדר ושירותי משרד ללא תמורה, לניהול פעילות "ביטיאיי יוצאים מהקיפאון ישראל (חל"צ)".

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

חברי הדירקטוריון שהוגדרו ע"י דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: צפורה הלברכט, אלה ויימן, זאב פלדמן. לפרטים בדבר השכלתם כישוריהם וניסיונם, ראה תקנה 26 בפרטים נוספים על התאגיד. לפרטים בדבר המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראה סעיף 9 בשאלון ממשל תאגידי.

3. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

ראה סעיף 2 בשאלון ממשל תאגידי.

4. מורשי חתימה בתאגיד

אין מורשי חתימה בלעדיים בחברה.

5. מבקר הפנים בתאגיד

5.1. פרטי מבקר הפנים

שם המבקר - שלמה שעיו. תאריך מינוי - 31 באוגוסט 2008. כישורי המבקר וניסיונו – מבקר הפנים הינו רואה-חשבון, בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל-אביב, מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן, מוסמך מטעם לשכת המבקרים הפנימיים הבינלאומיים כמבקר פנים - CIA וכסוקר איכות הבקרה הפנימית. עוסק בביקורת פנים, בניהול כספים, בלווי ויעוץ חשבונאי ובייעוץ ניהולי לחברות מקומיות ולחברות זרות הפועלות בישראל. חבר בוועד המנהל של החברה להגנת הטבע. מבקר הפנים עמד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן - חוק הביקורת הפנימית) ובהוראת סעיף 8 לחוק האמור וכן בהוראת סעיף 146(ב) לחוק החברות התשנ"ט-1999 (להלן - חוק החברות).

5.2. דרך המינוי

מבקר הפנים מונה לתפקידו ע"י דירקטוריון החברה, על-פי הוראות חוק הביקורת הפנימית, והוא בעל נסיון רב בתחום הביקורת.

5.3. זיהות הממונה הארגוני על מבקר הפנים יו"ר הדירקטוריון.

5.4. מבקר חיצוני

מבקר הפנים מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני לחברה, הוא אינו מועסק על-ידי החברה ואינו מחזיק בניירות ערך של החברה ו/או בעל שליטה בחברה, תאגיד בשליטת החברה או ע"י בעל השליטה בחברה או ע"י גופים קשורים למי מהם.

5.5. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית

תוכנית הביקורת הרב שנתית מתוכננת כך שבמשך שלוש שנים היא תקיף את כל העסקים המהותיים של החברה והחברות המאוחדות בתחומים העיקריים בהן הן פועלות. קביעת סדרי העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעת מהחשיפה לסיכונים של הנושא הנבדק, ההסתברות לקיומם של ליקויים תפעוליים וניהוליים, נושאים המתחייבים על-פי הוראות כל דין וממצאים של ביקורות פנים קודמות, תוך מעקב אחר תיקון ליקויים. תוכנית הביקורת נקבעת בשיתוף עם הנהלת החברה ומאושרת על-ידי ועדת הביקורת. תוכנית הביקורת מותירה בידי מבקר הפנים שיקול דעת לסטות ממנה.

5.6. התייחסות לתאגידים המהווים החזקות מהותיות של החברה

תוכנית הביקורת כוללת גם בדיקת נושאים שנקבעו בתוכנית הביקורת לגבי תאגידים מהותיים המוחזקים ע"י החברה. מבקר הפנים מבצע ביקורות פנים בחברות המאוחדות - האולפנים המאוחדים ותיא יזמות. מבקר הפנים אינו מבצע ביקורות פנים בחברות כלולות.

5.7. היקף העסקת מבקר הפנים

מבקר הפנים מועסק בהיקף של 150-170 שעות שנתיות לביצוע תוכנית הביקורת השנתית.

5.8. התקנים המקצועיים המנחים את עבודת הביקורת

עבודת הביקורת הפנימית נערכת על-פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. כמו כן, עבודת הביקורת הפנימית נערכת בהתבסס על פרקטיקות מקובלות בין המבקרים הפנימיים.

5.9. גישה חופשית למבקר הפנים

למבקר הפנים ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה והחברות המאוחדות, לרבות נתונים כספיים.

5.10. דין וחשבון מבקר הפנים

דוחות מבקר הפנים על ממצאי הביקורת מוגשים ליו"ר הדירקטוריון ולחברי ועדת הביקורת. להלן פרוט דוחות הביקורת והמועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת:
דוח ביקורת "אפקטיביות הבקרה הפנימית בשנת 2020", נדון ביום 21 במרץ 2021.
דוח ביקורת 1/2021 בנושא "השקעה בחברה בת", נדון ביום 25 במאי 2021.
דוח ביקורת 2/2021 בנושא "פרויקט קריית התקשורת", נדון ביום 24 באוגוסט 2021.
דוח ביקורת 3/2021 בנושא "אבטחת מידע בחדרי בקרה ועריכה", נדון ביום 24 במרץ 2022.
הנהלת החברה פועלת ליישום המלצות מבקר הפנים.

5.11. היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

לדעת הדירקטוריון היקף עבודת הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותכנית העבודה של מבקר הפנים הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת החברה בוחנים מדי תקופה את ההיקף הנאות של עבודת הביקורת הפנימית בחברה.

5.12. תגמול מבקר הפנים

תגמול מבקר הפנים מחושב לפי שעות עבודה בפועל. התגמול בשנת 2021, מסתכם לסך של 37 אלפי ₪ תמורת 149 שעות ביקורת. התגמול בשנת 2020, הסתכם לסך של 23 אלפי ₪ תמורת 91 שעות ביקורת.
לדעת דירקטוריון החברה להיקף תגמול מבקר הפנים, אין כלל השפעה על הפעלת שיקול דעתו המקצועית.

6. רואה-החשבון המבקר

בריטמן אלמגור זהר ושות' מכהן כרואה החשבון המבקר של החברה והחברות המוחזקות. להלן נתוני שכר טרחה (באלפי ₪) והרכב השירותים:

שנת 2020	שנת 2021	
285	332	שירותי ביקורת ומס שוטפים
6	71	שירותים אחרים
291	403	סך שירותים

שכר רואה החשבון נקבע כל שנה בין הנהלת החברה לבין משרד רואי החשבון, בהתבסס על היקף השירותים, מאפיינים ומורכבות תחומי הפעילות ובהתחשב בשינויים שחלו בהם ביחס לשנים קודמות. שכר הטרחה ביחס להיקף והרכב השירותים נידון בוועדה הביקורת ומאושר על-ידי דירקטוריון החברה.

השינוי בשכר שירותי ביקורת ומס שוטפים, נוצר בשל גידול בהיקף ובמורכבות הטיפול המקצועי בפעילויות ובעסקאות של חברות הקבוצה בשנת הדיווח לעומת שנה קודמת. שירותים אחרים כוללים - טיפול בהליך שומות מס הכנסה, טיפול בתביעת מענק קורונה.

ד. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אומדנים חשבונאיים, ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים. אירועים מהותיים לאחר תום שנת הדיווח, ראה ביאור 37 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. גילוי בדבר רכישות עצמיות

רכישות עצמיות של מניות החברה, ראה ביאור 23 בדוחות הכספיים המאוחדים.

תאריך אישור הדוח: 29 במרץ, 2022

עמירם גניגר
מנכ"ל

צפורה הלברכט
יו"ר הדירקטוריון

פרק ג

תיא חברה להשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2021

תיא חברה להשקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-ג	דוח רואה חשבון המבקר
4-ג - 3-ג	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-ג - 5-ג	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9-ג - 7-ג	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-ג - 10-ג	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
78-ג - 12-ג	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של ת.א. חברה להשקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוצגים של **ת.א. חברה להשקעות בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במרץ, 2022

ג - 2

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

תיא חברה להשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
24,683	24,545	
86,945	78,125	ה33
17,740	16,674	5
7,464	3,822	6
1,930	1,063	א7
906	1,089	21
768	2,644	8
140,436	127,962	

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
לקוחות
נכסים בגין חוזים עם לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים
מלאי

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
חייבים ויתרות חובה
השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
מוניטין
נכסי מסים נדחים

24,207	51,201	ב34
929	292	ב7
11,125	9,432	9
17,684	20,446	10
27,844	31,606	11
1,002	991	א12
3,042	3,042	ג12
862	846	21
86,695	117,856	
227,131	245,818	

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תיא חברה להשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,601	-	15
4,061	19,110	16
10,253	7,076	13א
13,558	22,336	13ב
23	752	14
19	-	21
67,515	49,274	

התחייבויות שוטפות

אגרות חוב ניתנות להמרה
אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
התחייבויות מסים שוטפים

2,343	5,013	16
1,490	1,435	
1,680	10,229	21
6,221	6,972	18
11,734	23,649	

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים
התחייבויות אחרות

13,306	13,306	23
49,538	50,510	
(42,831)	(42,831)	23
972	-	
566	566	
103,674	128,228	24
(7)	3	

הון

הון המניות
פרמיה על מניות
מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים
קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
עודפים
קרן הון ממדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת

125,218	149,782	
22,664	23,113	
147,882	172,895	
227,131	245,818	

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

29 במרץ, 2022

נסיים ירחי	עמרים גניגר	צפורה הלברכט	תאריך אישור הדוחות הכספיים
האחראי הבכיר לתחום הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תיא חברה להשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
85,064	100,139	78,297	25	הכנסות:
16,281	3,983	45,356	29	הכנסות מעבודות ושירותים
-	-	574	28א	הכנסות מימון
				הכנסות אחרות
101,345	104,122	124,227		
73,204	83,874	68,818	26	הוצאות:
10,317	12,600	11,971	27	עלות העבודות והשירותים
3,083	2,151	1,346	30	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	5,701	28ב	הוצאות מימון
1,339	998	1,432		הוצאות אחרות
87,943	99,623	89,268		חלק בהפסדי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
13,402	4,499	34,959		
3,177	2,109	10,025	21	רווח לפני מסים על ההכנסה
10,225	2,390	24,934		מסים על ההכנסה
				רווח נקי לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, בניכוי מס:
(151)	51	79		סכומים שלא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
(151)	51	79		מדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת
10,074	2,441	25,013		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
				סה"כ רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תיא חברה להשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,644	468	24,554
2,581	1,922	380
<u>10,225</u>	<u>2,390</u>	<u>24,934</u>

ביאור

רווח נקי מיוחס ל:
 בעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

7,541	493	24,564
2,533	1,948	449
<u>10,074</u>	<u>2,441</u>	<u>25,013</u>

רווח כולל מיוחס ל:
 בעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

ש"ח	ש"ח	ש"ח
2.54	0.16	8.28
0.51	0.03	1.66

31

רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:

רווח למניה בת 1 ש"ח ע.נ.

רווח למניה בת 0.2 ש"ח ע.נ.

2.39	0.16	7.15
0.48	0.03	1.43

31

רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:

רווח למניה בת 1 ש"ח ע.נ.

רווח למניה בת 0.2 ש"ח ע.נ.

3,013	2,968	2,966
3,919	2,968	3,497

31

ממוצע משוקלל של מניות רגילות ששימש לחישוב:

רווח בסיסי למניה (אלפי מניות)

רווח מדולל למניה (אלפי מניות)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תיא חברה להשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021									
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון ממדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
13,306	49,538	(42,831)	972	566	103,674	(7)	125,218	22,664	147,882
-	-	-	-	-	24,554	-	24,554	380	24,934
-	-	-	-	-	-	10	10	69	79
-	-	-	-	-	-	10	10	69	79
-	-	-	-	-	24,554	10	24,564	449	25,013
-	972	-	(972)	-	-	-	-	-	-
13,306	50,510	(42,831)	-	566	128,228	3	149,782	23,113	172,895

יתרה ליום 1 בינואר 2021

התנועה בשנת הדוח:
רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר לשנה, בניכוי מס:
מדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת
סה"כ רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

פקיעת רכיב הוני במועד פדיון סופי של אגרות חוב להמרה (ביאור 15)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תיא חברה להשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020									
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון ממדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת	עודפים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	רכיב הונו של מכשירים פיננסיים מורכבים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
146,957	21,717	125,240	(32)	103,206	566	1,657	(42,500)	49,037	13,306
יתרה ליום 1 בינואר 2020									
2,390	1,922	468	-	468	-	-	-	-	-
התנועה בשנת הדוח:									
רווח נקי לשנה									
51	26	25	25	-	-	-	-	-	-
51	26	25	25	-	-	-	-	-	-
רווח כולל אחר לשנה, בניכוי מס:									
מדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת									
סה"כ רווח כולל אחר לשנה									
2,441	1,948	493	25	468	-	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל לשנה									
(1,001)	(1,001)	-	-	-	-	-	-	-	-
רכישת שליטה בחברה מאוחדת (ביאור 32)									
(184)	-	(184)	-	-	-	(685)	-	501	-
רכישת אגרות חוב להמרה על ידי החברה וחברה מאוחדת (ביאור 15)									
(331)	-	(331)	-	-	-	-	(331)	-	-
רכישת מניות החברה על ידי החברה									
147,882	22,664	125,218	(7)	103,674	566	972	(42,831)	49,538	13,306
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תיא חברה להשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	קרן הון ממדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
151,685	19,184	132,501	71	105,242	566	1,661	(37,321)	48,976	13,306
10,225	2,581	7,644	-	7,644	-	-	-	-	-
(151)	(48)	(103)	(103)	-	-	-	-	-	-
(151)	(48)	(103)	(103)	-	-	-	-	-	-
10,074	2,533	7,541	(103)	7,644	-	-	-	-	-
(9,680)	-	(9,680)	-	(9,680)	-	-	-	-	-
132	-	132	-	-	-	(4)	75	61	-
(5,254)	-	(5,254)	-	-	-	-	(5,254)	-	-
146,957	21,717	125,240	(32)	103,206	566	1,657	(42,500)	49,037	13,306

יתרה ליום 1 בינואר 2019

התנועה בשנת הדוח:

רווח נקי לשנה

הפסד כולל אחר לשנה, בניכוי מס:
מדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה
מוגדרת

סה"כ הפסד כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה

המרת אגרות חוב למניות החברה

רכישת מניות החברה על ידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תיא חברה להשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,225	2,390	24,934
1,339	998	1,432
3,002	4,043	3,993
(1,384)	(1,448)	(1,049)
(5,017)	(3,319)	(35,658)
3,177	2,109	10,025
42	56	49
(7,668)	2,828	(6,864)
-	-	1
-	-	(574)
81	213	73
-	317	-
432	366	284
-	(676)	-
(11)	6	(18)
(6,007)	5,493	(28,306)
4,862	2,274	1,066
(3,121)	(3,412)	3,642
(1,146)	(141)	1,611
96	161	(1,861)
2,035	3,317	(3,085)
(3,764)	(3,060)	729
(2,317)	4,836	5,102
(3,355)	3,975	7,204
(2,179)	(1,616)	(1,571)
3,555	3,431	2,742
(2,878)	(2,392)	(1,961)
-	964	784
(1,502)	387	(6)
(639)	12,245	3,826

תזרימי מזומנים - פעילויות שוטפות

רווח נקי לשנה

חלק החברה בהפסדי חברות ושותפויות מוחזקות
פחת והפחתות
הכנסות ריבית, נטו
עליית ערך נכסים פיננסיים לא שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
מסים על הכנסה
שינויים בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
הפסד הון מממוש רכוש קבוע
רווח הון מממוש נדל"ן להשקעה
גריעת נכסים לא מוחשיים
הפסד מרכישת אגרות חוב להמרה על ידי החברה וחברה מאוחדת
הפחתת ניכיון והוצאות הנפקה של אגרות חוב ניתנות להמרה
גריעה ושחיקת התחייבויות אחרות לזמן ארוך
שחיקה (תיסוף) חובות והלוואות של חברות ושותפויות מוחזקות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

תשלומי ריבית
תקבולי ריבית
תשלומי מסים
תקבולי מסים

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תיא חברה להשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,471)	(4,699)	(5,177)
-	-	6
(654)	(911)	(1,719)
-	-	1,779
14,096	11,774	15,684
(3,313)	(207)	(3,865)
-	-	12,301
-	(100)	-
(10,000)	10,000	-
(970)	(411)	(161)
-	864	-
(340)	-	-
(983)	(295)	279
(3,635)	16,015	19,127
(9,680)	-	-
-	-	(39,885)
-	(21,208)	-
(5,254)	(331)	-
(289)	(874)	(925)
-	(2,098)	15,167
-	2,000	5,000
(4,375)	(2,997)	(2,448)
(19,598)	(25,508)	(23,091)
(23,872)	2,752	(138)
45,803	21,931	24,683
21,931	24,683	24,545
133	258	3,741
930	900	900
-	-	173
132	-	-
1,105	270	416

תזרימי מזומנים - פעילויות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
 תמורה ממימוש רכוש קבוע
 השקעה בנדל"ן להשקעה
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
 תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
 השקעה בנכסים פיננסיים לא שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 תמורה ממימוש נכסים פיננסיים לא שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 השקעה בפקדונות
 גבייה (מתן) הלוואה ללקוח
 השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
 רכישת שליטה בחברה מאוחדת
 השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות
 גבייה (מתן) הלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילויות מימון

תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה
 פדיון סופי של אגרות חוב להמרה
 רכישת אגרות חוב להמרה על ידי החברה וחברה מאוחדת
 רכישת מניות החברה על ידי החברה
 פירעון התחייבויות חכירה והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו לפעילויות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

עסקאות שלא במזומן:

ספקים וזכאים בגין השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
 התחייבות למתן שרותי בניה בגין נדל"ן להשקעה
 חייבים בגין מימוש נכסים פיננסיים לא שוטפים
 המרת אגרות חוב למניות החברה
 עסקאות חכירה חדשות של נכסים קבועים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה התאגדה בישראל ביום 31 ביולי 1935.
המשרד הראשי ומקום העסקים העיקרי ממוקמים באולפני הרצליה.
החברה באמצעות חברות מוחזקות (להלן - הקבוצה) עוסקת בתחום המדיה והתקשורת.
החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. השלכות משבר הקורונה:

אין השפעות מהותיות על המצב הכספי ותוצאות הפעילות של הקבוצה בשל משבר הקורונה בשנת 2021.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים, כמפורט בביאור 3.

ב. יישום תקנות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים. תקופת המחזור התפעולי בהפקות תוכן מסוימות ברמת הקבוצה הינה מעל 12 חודשים.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו.

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים, מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות לזמן קצר.

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת.

זכויות הצבעה פוטנציאליות נחשבות ממשיות מקום בו בידי הקבוצה קיימת יכולת מעשית לממשן. בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות כגון: מכשירים המירים, אופציות וחוזי אקדמה במושקעת בידי החברה או בידי צדדים אחרים המחזיקים בהשקעה, אשר מימושן יגדיל/ יקטין את גובה זכויות הצבעה של הישות במוחזקת, בוחנת הקבוצה האם קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות אלה יחד עם זכויות הצבעה אחרות הקיימות במוחזקת מביאים לידי קיומה של שליטה.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, אינם מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בנסיבות בהן רק הקבוצה ערבה למימון הפסדי החברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

2. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת והשווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים. עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שוויים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין.

3. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, המתקיימת רק כאשר ההחלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לוי יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לוי יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנוותרת, לבין שוויה ההוגן נזקף לרווח והפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

י. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת ערך לגבי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (זכויות אלה כוללות הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעון לא צפוי בעתיד הנראה לעין).

תיא חברה להשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

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

יב. רכוש קבוע:

(1) כללי:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך הפקת תועלת או מתן שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. רכוש קבוע כולל גם נכסי רכוש קבוע המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתת רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעור פחת עיקרי	שיעורי פחת	
%	%	
15	15	כלי רכב
15	6-15	מערכות וציוד תפעולי
33	6-33	ריהוט וציוד כללי
	ראה להלן (*)	חכירות ושיפורים במושכר

מקרקעין בבעלות הקבוצה אינה מופחתת, מאחר ואורך החיים השימושיים שלה בלתי מוגדר.

(*) חכירות ושיפורים במושכר מופחתים על פני תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה, או בהתאם לתקופת החיים השימושיים המשוערת, לפי הקצר שבהם.

שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרכי של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקק לרווח או הפסד.

(3) עלויות עוקבות:

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה, וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, הנדל"ן להשקעה מוצג בדוח על המצב הכספי לפי עלותו בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. מקרקעין בבעלות הקבוצה אינה מופחתת, מאחר ואורך החיים השימושיים שלה בלתי מוגדר.

הפחתת נדל"ן להשקעה מבוצעת בקו ישר על פני תקופת השימוש המשוערת בו, מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד. הוצאות הפחת מוכרות ברווח או הפסד.

יד. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

תזרים מזומנים בגין ריבית שהוונה על נכסים:

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהוונים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים בפעילות השקעה.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

(1) נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים לא כספיים ניתנים לזיהוי חסרי מהות פיזית. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים, ונבדקים לצורך בחינת ירידת ערך אחת לשנה, או בכל עת שקיים סימן, המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא". תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות אחת לשנה.

אורך החיים השימושיים בו נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

אורך חיים שימושיים

3 שנים

זכויות הפקה

(2) **נכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באופן פנימי:**

עלויות בגין פעילויות מחקר נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

נכס בלתי מוחשי שנוצר באופן פנימי מפעילויות הפיתוח של הקבוצה מוכר, בהתקיים כל התנאים הבאים:

- קיימת היתכנות טכנית (Technical Feasibility) להשלמת הנכס כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה;
- בכוונת הקבוצה להשלים את הנכס ולהשתמש בו או למוכרו;
- ביכולתה של הקבוצה להשלים את הנכס ולהשתמש בו או למוכרו;
- האופן שבו הנכס יפיק הטבות כלכליות עתידיות ניתן לקביעה;
- קיימים בידי הקבוצה משאבים טכניים (Technical), פיננסיים ואחרים זמינים להשלמת הפיתוח ושימוש בנכס או למכירתו; וכן
- עלויות במהלך הפיתוח שניתן לייחס לנכס, ניתנות למדידה באופן מהימן.

כאשר לא ניתן להכיר בנכס בלתי מוחשי שנוצר באופן פנימי, עלויות הפיתוח נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן. נכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באופן פנימי מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת החיים השימושיים שלהם, ומוצגים בעלות, בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו.

רווחים או הפסדים מגרעת נכס בלתי מוחשי נמדדים לפי ההפרש בין התמורה ממימוש, נטו לבין העלות המופחתת של הנכס ונזקפים לרווח או הפסד.

תיא חברה להשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, למעט מלאי, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל.

נכסים בלתי מוחשיים שאינם זמינים עדיין לשימוש, נבחנים לצורך ירידת ערך אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר בהתקיים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכס.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-השבה של נכס נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס מופחת לסכום בר-השבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח או הפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד.

יז. מלאי:

מלאי הוא נכס המוחזק לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל, או במהלך הספקת השירותים.

מלאי מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, עלויות עבודה ישירות, וכן עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

העלות נקבעה כדלהלן:

חומרי גלם - בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון" לפי עלות מזוהה.

הפקות בתהליך - לפי עלות מזוהה ישירה של כל הפקה.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים:

(א) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידי לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(ג) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבית לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים: (מהשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

(ד) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

(ה) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות, חייבים ויתרות חובה, ונכסים בגין חוזים עם לקוחות, הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי אשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי.

הפסדי האשראי החזויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

המדידה של הפסדי אשראי חזויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוססים על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד. החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

ירידת הערך בגין לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה. החברה מכירה בחוב לקוח כחוב אבוד לאחר שננקטו צעדים משפטיים נגד החייב והליכי ההוצאה לפועל לצורכי גביית החוב לא נשאו פרי.

(ו) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

תיא חברה להשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(ג) מכשירים המירים:

אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, אשר תשלומי הקרן ו/או הריבית בגינם אינם צמודים למטבע השונה ממטבע הפעילות של החברה, או למדד המחירים לצרכן מהווים מכשיר פיננסי מורכב (Compound). במועד הנפקת אגרות החוב, מופרדים רכיבי אגרות החוב להמרה, כאשר הרכיב ההתחייבתי מוצג במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך, והרכיב ההוני מוצג במסגרת ההון. השווי ההוגן של הרכיב ההתחייבתי נקבע בהתבסס על שיעור הריבית המקובל בשוק למכשירים פיננסיים בעלי מאפיינים דומים, אשר אינם כוללים אופציית המרה. יתרת התמורה בגין אגרות החוב להמרה מיוחסת לאופציית ההמרה הגלומה בהן, ומוצגת בהון בסעיף "רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים". רכיב זה מוכר ונכלל בהון בניכוי השפעת מסים על ההכנסה ואינו נמדד מחדש בתקופות עוקבות. עלויות ההנפקה מוקצות באופן יחסי לרכיבי המכשיר הפיננסי המורכב בהתאם להקצאת התמורה.

החזקה הדדית של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה:

יתרות בגין אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה אשר הונפקו על ידי החברה ונרכשו על ידי חברה אחרת בקבוצה מבוטלות בדוחות הכספיים המאוחדים. בעת רכישת אגרות החוב בידי חברה מאוחדת, נזקף ההפרש בין ערכו בספרים של הרכיב ההתחייבתי לבין עלות רכישתו כרווח או כהפסד. ההפרש בין ערכו בספרים של הרכיב ההוני לבין עלות רכישתו מוכר כקישון מההון.

(ד) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות הפיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים.

(ה) גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

(ו) מניות באוצר:

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

תיא חברה להשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה:

הקבוצה מכירה בהכנסה בקשר עם חוזים עם לקוחות רק כאשר הקריטריונים הבאים מתקיימים:

- הצדדים לחוזה אישרו את החוזה והם מחוייבים לקיים את המחוייבות המיוחסת להם.
- הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
- הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור המוצרים או השירותים אשר יועברו.
- לחוזה יש מהות מסחרית, וכן
- צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור המוצרים או השירותים אשר יועברו ללקוח. בהערכה אם יכולת הגבייה של סכום התמורה היא צפויה, הקבוצה מביאה בחשבון רק את יכולת הלקוח וכוונתו לשלם סכום זה של תמורה כאשר חל מועד פרעונו.

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח.

שליטה בנכס מועברת ללקוח על פני זמן אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

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

כאשר אחד מהקריטריונים לעיל אינו מתקיים, השליטה בנכס מועברת ללקוח בנקודת זמן.

על מנת לקבוע את נקודת הזמן שבה הלקוח משיג שליטה על נכס שהובטח והקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע, הקבוצה מביאה בחשבון סימנים להעברת שליטה, אשר כוללים בעיקר את הסימנים הבאים:

- לקבוצה יש זכות לתשלום בהווה עבור הנכס;
- ללקוח יש בעלות משפטית על הנכס;
- הקבוצה העבירה חזקה פיזית על הנכס;
- ללקוח יש את הסיכונים וההטבות המשמעותיים מהבעלות על הנכס;
- הלקוח אישר את קבלת הנכס;

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

(1) קביעת מחירי עסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (Variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה: (המשך)

(2) מדידת התקדמות ביצוע:

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Input Method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע (קביעת שיעור ההשלמה) כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס העלויות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע ביחס לסך העלויות הנדרשות לצורך קיום מחויבות הביצוע, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. הקבוצה לא כוללת במדידת התקדמות הביצוע לפי שיטה זאת עלויות שהתהוו אשר אינן תורמות להתקדמותה בקיום מחויבות הביצוע.

(3) הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch Up"), המשקפת את מחויבות/מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

(4) קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה:

בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. רכיב מימון משמעותי יכול להתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים לחוזה. הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית בסעיף 63 ל-IFRS 15 לאי הפרדה של מרכיב מימון משמעותי בחוזים עם לקוחות, כאשר התקופה בין המועד בו הקבוצה מספקת מוצר או שירות ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם, היא עד שנה אחת.

(5) לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות:

כאשר הקבוצה מספקת שירותים (לדוגמה, שירותי הפקת תוכן) ללקוח לפני שחל מועד פירעונו של תשלום מהלקוח לפי ההסכם (לדוגמה, מאחר וטרם התקיימה אבן דרך לתשלום לפי ההסכם), החברה מציגה את התמורה לקבל כ'נכסים בגין חוזים עם לקוחות', למעט סכומים כלשהם המוצגים כ'חייבים'. 'נכס בגין חוזה עם לקוח' הוא זכות הקבוצה לתמורה עבור שירותים שביצעה עבור הלקוח. 'חייבים' הם זכות הקבוצה לתמורה שאינה מותנית. זכות לתמורה אינה מותנית אם נדרש רק חלוף זמן לפני שיגיע מועד פירעונה של תמורה זו.

הקבוצה מציגה בדוח המאוחד על המצב הכספי 'נכסים בגין חוזים עם לקוחות' בנפרד מ'חייבים', המוצגים במסגרת סעיף 'לקוחות'.

(6) התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות:

כאשר לקוח משלם לקבוצה תמורה, לפני שהקבוצה מספקת את השירות (או את חלקו היחסי לפי התמורה שהתקבלה מסך התמורה) ללקוח, הקבוצה מציגה את התמורה שהתקבלה כ'התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות'.

'התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות' הן מחויבות של הקבוצה לספק שירותים ללקוח שבגינם הקבוצה קיבלה תמורה מלקוח.

(7) להלן פירוט מדיניות עיתוי ההכרה בהכנסה לפי סוגי ההכנסות השונים של הקבוצה:

תיא חברה להשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה: (המשך)

(א) הכנסות מהפקת תוכן:

הכנסות מהפקת תוכן בהן התוכן נשלט על ידי הלקוח תוך כדי הפקתו, או בהן הפקת התוכן לא מייצרת לקבוצה נכס עם שימוש אלטרנטיבי ולקבוצה יש זכות לתשלום מהלקוח הניתנת לאכיפה עבור התוכן שהפקתו הושלמה עד לאותו מועד, מוכרות על פני זמן בהתאם לשיעור ההשלמה של העסקאות ובהתקיים כל התנאים הבאים:

- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן.
- קיים הסכם חתום עם הלקוח וצפוי שההטבות הכלכליות הקשורות להפקה יזרמו לקבוצה.
- שיעור ההשלמה של ההפקה בתום תקופת הדיווח ניתן למדידה באופן מהימן.
- העלויות שהתהוו במסגרת ביצוע ההפקה והעלויות להשלמתה ניתנות למדידה באופן מהימן.

ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשיעור ההשלמה של ההפקה, נכון לתום תקופת הדיווח. שיעור ההשלמה מחושב בהתאם ליחס שבין העלויות שנצברו לתום תקופת הדיווח בגין ההפקה לבין סך כל העלויות החזויות להשלמת ההפקה, ולמעט עלויות שאינן מייצגות את שיעור ההשלמה.

כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את תוצאות ההפקה, ההכנסות מוכרות עד לגובה העלויות שנצברו בגין ההפקה ואשר צפוי שיושבו. עלויות ההפקה מוכרות כהוצאה בתקופה בה הן התהוו. כאשר צפוי שסך העלויות לביצוע והשלמת ההפקה יעלו על ההכנסה ממנה, ההפסד הצפוי נזקף מיידית לרווח או הפסד.

הכנסות מהפקת תוכן בהן ללקוח אין שליטה בתוכן תוך כדי הפקתו, או בהן לקבוצה אין זכות לתשלום עבור התוכן שהפקתו הושלמה עד לאותו מועד, מוכרות עם השלמת ומסירת ההפקה ללקוח, שהינו המועד בו השליטה בתוכן עוברת ללקוח.

כאשר לא ניתן לקבוע כי צפוי שההטבות הכלכליות מההפקה יזרמו לקבוצה, בשל חוסר ודאות באשר ליכולת הגבייה מהלקוח, ההכנסות מוכרות רק כאשר אי הודאות מוסרת, דהיינו כאשר יש ודאות גבוהה לגבי יכולת הגבייה או כאשר התמורה התקבלה.

(ב) הכנסות ממתן שירותים:

הכנסות ממתן שירותים (שירותי אולפן ושידור, עיצוב ועריכה, השכרת ציוד ומתקנים, שירותי ניהול) מוכרות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או תקופת ביצוע השירות, ובהתקיים כל התנאים הבאים:

- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה;
- שיעור ההשלמה של העסקה בתום תקופת הדיווח ניתן למדידה באופן מהימן; וכן
- העלויות שהתהוו במסגרת העסקה והעלויות הנדרשות להשלמתה ניתנות למדידה באופן מהימן.

כאשר לא ניתן לקבוע כי ההטבות הכלכליות מהעסקה יזרמו לקבוצה, בשל חוסר ודאות באשר ליכולת הגבייה מהלקוח, ההכנסות מוכרות רק כאשר אי הודאות מוסרת, דהיינו כאשר יש ודאות גבוהה לגבי יכולת הגבייה או כאשר התמורה התקבלה.

(ג) הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(ד) הכנסות מדיבידנד:

הכנסות מדיבידנד בגין השקעות מוכרות במועד בו נוצרה הזכאות לקבלת הדיבידנד.

(ה) הכנסות מתמלוגים:

הכנסות מתמלוגים וזכויות שידור מוכרות בעת התהוותן בהתאם למהות ההסכם הרלוונטי. הכנסות מתמלוגים הנקבעות על בסיס זמן מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת ההסכם. ההכנסות מוצגות על בסיס נטו.

תיא חברה להשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. חכירות:

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החוכרים.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו.

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר ליום 1 בינואר 2019 ודאי באופן סביר שימושו על ידיה. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החוכר והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה, שהוא שיעור הריבית שהקבוצה נדרשת לשלם על מנת ללוות מתאגיד בנקאי לתקופה דומה ועם בטוחה דומה, את הסכומים הנדרשים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד התחילה;

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף זכאים ויתרות זכות ובסעיף התחייבויות אחרות לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.
- חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד המשמש לקביעת תשלומים אלה (כגון תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן). במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיוון המקורי.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד תחילת החכירה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה. אורך החיים השימושיים של נכסי זכויות שימוש: מבנים - 9 שנים, כלי רכב - 3 שנים.

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף רכוש קבוע בדוח על המצב הכספי. נכס זכות שימוש שמקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה, מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף הנדל"ן להשקעה.

החברה בחרה ליישם הקלה מעשית על פי IFRS 16 המאפשרת לחוכר לא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה ובמקום זאת לטפל בכל רכיב חכירה וברכיבים כלשהם שאינם חכירה הקשורים אליו כרכיב חכירה יחיד.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי ברמה של "יותר סביר מאשר לא" שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפו יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

כב. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון או לרווח כולל אחר ומצירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות אשר מימושן אינו צפוי בעתיד הנראה לעין, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדידינדים, מאחר וחלוקת הדידינד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דידינד הגוררת חבות מס נוספת.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הטבות עובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות פנסיה, התחייבות לפיצויי פיטורין ומענקי פרישה והסתגלות. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן בחלקן תוכניות להפקדה מוגדרת ובחלקן תוכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות הקבוצה להפקדת כספים במסגרת תכנית להפקדה מוגדרת (Defined Contribution Plan) נזקפות לרווח והפסד, במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת הקבוצה לביצוע ההפקדה. ההפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג כהתחייבות.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח והפסד, בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Projected Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות הקבוצה בגין תכנית להטבה מוגדרת לתום תקופת הדיווח נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התכנית תוך שימוש בשיעור היוון המתאים לתשואות שוק של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה הנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית, ובעלות תקופות פדיון זהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התכנית. בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, עלות הריבית נטו נכללת בעלות העבודות והשירותים ובהוצאות הנהלה וכלליות.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם, עלות שירות עבר (Past Service Cost), צמצומים או סילוקים מוכרים ברווח וההפסד במועד תיקון התכנית או במועד ההכרה בעלויות בגין שינוי מבני קשורות לפי IAS 37 או בהטבות בגין פיטורין, לפי המוקדם מביניהם. רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות לתחילת התקופה, ונזקפת לרווח והפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

התחייבות הקבוצה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת בניכוי שווים ההוגן של נכסי התוכנית.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין חופשה והבראה, מענקים, משכורות ונלוות. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד, במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או כהתחייבות.

כד. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. סיווג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר נבעו או שימשו לפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעילות מימון או השקעה לפי העניין. תשלום דיבידנדים מחברה מאוחדת לחברה כלולה, בגין חלקה של הקבוצה בחברה הכלולה, מסווג לפעילות השקעה כתשלום דיבידנד לחברה כלולה, בעוד החלק בדיבידנד של בעלי המניות האחרים בחברה הכלולה מסווג לפעילות מימון כתשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

- **הרחבת תיקון IFRS 16 (בדבר: "ויתורים על תשלומי חכירה המתייחסים למשבר הקורונה"):**

הקבוצה בחרה ליישם ביישום מוקדם את התיקון ל IFRS 16 "חכירות" בדבר "ויתורים על תשלומי חכירה המתייחסים למשבר הקורונה" (להלן - "התיקון המקורי") החל מיום 1 בינואר 2020 לגבי כל הויתורים בתשלומי החכירה הנובעים ממגיפת הקורונה אשר עמדו בתנאים ליישום ההקלה המעשית כפי שנקבע בתיקון המקורי.

לאור ההשפעה המתמשכת של מגיפת הקורונה, החליט ה- IASB להאריך את מועד הפירעון לגבי ניתן ליישם את ההקלה כך שיהיה ניתן ליישם את ההקלה הפרקטית לגבי תשלומים שמועד פירעונם המקורי חל ביום 30 ביוני 2022 או לפניו, בהנחה שיתר התנאים ליישום ההקלה מתקיימים. התיקון חל לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 באפריל 2021 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע באמצעות התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון לפי הצורך) לתחילת תקופת הדיווח השנתית בה מיושם התיקון לראשונה.

להערכת הקבוצה להרחבת התיקון אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים שכן לא בוצעו שינויים מהותיים בתשלומי החכירה כתוצאה ממשבר הקורונה וכן לא צפויים להתבצע שינויים כאמור.

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- **תיקון IAS 37 "הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים" (בדבר חוזים מכבידים - עלות לקיום חוזה עם לקוח):**

התיקון קובע כי "עלות לקיום חוזה עם לקוח" מורכבת מ"העלויות המתייחסות במישרין לחוזה". עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות לקיום חוזה זה (לדוגמה, עלויות עבודה ישירות וחומרים) והן הקצאה של עלויות אחרות המתייחסות במישרין לקיום חוזים (לדוגמה, הקצאה של הוצאות פחת בגין פריט רכוש קבוע המשמש, בין היתר, בקיום חוזה זה).

התיקון ייושם לחוזים עם לקוחות לגביהם הישות טרם קיימה את כל מחויבויותיה בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה. מידע השוואתי לא יוצג מחדש. במקום זאת, הישות תכיר בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים או של רכיב אחר בהון, כפי שמתאים, במועד היישום לראשונה.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו, יישום מוקדם אפשרי. להערכת הקבוצה לתיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

• **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים. בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתחייב לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

• **תיקון 8 IAS "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בתשומה או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי אינן מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

• **תיקון 12 IAS "מסים על ההכנסה" (בדבר מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה):**

התיקון מבהיר כי חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות הנובעים מהן, גורמות הן להפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס בסכומים שווים. לפיכך, יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמניים אלו. התיקון חל לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע לגבי עסקאות שהתרחשו החל מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים. בנוסף, בתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים, ישות תכיר בנכס מס נדחה ובהתחייבות מסים נדחים הנובעים מ:

נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה וכן התחייבות בגין פירוק ושיקום והתחייבויות דומות והסכומים המקבילים להן שהוכרו כחלק מעלות הנכס הקשור.

ההשפעה המצטברת של יישום התיקון לתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת תוכר כנגד התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון לפי הצורך) לאותו מועד.

להערכת הקבוצה, ליישום התיקון לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) הכרה בהכנסה:

הכרה בהכנסות ובעלויות בגין הפקות תוכן, מתבסס על שיעור ההשלמה של ביצוע ההפקה בסוף תקופת הדיווח ובתנאי שתוצאות ההפקה ניתנות למדידה מהימנה וההטבות הכספיות יזרמו לקבוצה. לצורך כך נדרשת הקבוצה לקבוע אומדנים מהימנים בקשר לשיעור ההשלמה ולעלויות הצפויות הכוללות של ההפקה. כל שינוי באומדנים ביחס לאלו שנקבעו בתקופת דיווח קודמת, משפיע על תוצאות הפעילות בתקופת הדיווח השוטפת.

(2) ירידת ערך מוניטין:

לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

הערך בספרים של מוניטין בתום תקופת הדיווח הוא 3,042 אלפי ש"ח. לא נוצר הפסד מירידת ערך מוניטין בשנת הדיווח.

לפרטים בדבר חישוב בחינת ירידת ערך, ראה ביאור 12ד.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(3) הפרשות להליכים משפטיים:

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של תביעות תלויות, וקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת הקבוצה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של הקבוצה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של הקבוצה באשר לנשוא התביעה, בין אם הקבוצה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת הקבוצה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים.

פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של הפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד החברה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

לפרטים בדבר תביעות משפטיות שהוגשו נגד הקבוצה, ראה ביאור 20.

(4) מסים על הכנסה:

לקבוצה עסקאות אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלו, אשר אותה "יותר סביר מאשר לא" שהקבוצה תידרש לשלם. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו או יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים במועד קביעת השומה הסופית.

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

(5) אורך חיים שימושיים של רכוש קבוע:

הנהלת החברה בוחנת בכל תקופת דיווח שנתית את אומדן אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע.

בבחינת אורך החיים השימושיים של מבנים ושיפורים במושכר אשר עיתוי פינויים מותנה בהתפתחויות עתידיות, הנהלת החברה אומדת את יתרת התקופה הצפויה עד לפינוי, בהתבסס על הערכת יועצים משפטיים ומקצועיים. שינויים באומדן זה עשויים להשפיע מהותית על הוצאות פחת מבנים ושיפורים במושכר בתקופות עוקבות.

(6) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לא שוטפים:

הנהלת החברה מפעילה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות למכשירים פיננסיים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. טכניקות ההערכה בהן עושה הנהלת החברה שימוש הינן כאלה המיושמות בידי משתתפי שוק אחרים.

אומדן שווי הוגן של השקעות בחברות הזנק מתבסס על שוויין שנקבע בסבבי גיוס הון עדכניים, בכפוף לבחינת ביצוע התאמות בהתחשב בהשפעת העובדות והנסיבות הבאות: מהו פרק הזמן שחלף מאז סבב הגיוס, האם בסבב הגיוס השתתפו משקיעים חדשים ובסכומים מהותיים, האם התרחשו מאז סבב הגיוס שינויים מהותיים בעסק או בסביבה העסקית, האם סבב הגיוס נעשה בתנאים שלא אפשרו חשיפה מספקת למשקיעים פוטנציאליים, הזכויות השונות של מכשירים הוניים חדשים שהונפקו ביחס למכשירים ההוניים המוחזקים על ידי הקבוצה.

לפרטים בדבר השקעות בחברות הזנק, ראה ביאור 34.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,647	13,237
4,093	3,437
<u>17,740</u>	<u>16,674</u>

חובות פתוחים
הכנסות לקבל

- (1) תקופת האשראי הממוצעת הניתנת ללקוחות הינה שוטף + 75 יום.
 (2) הכנסות מלקוחות עיקריים - ראה ביאור 25 ג.

ב. סיכון האשראי ללקוחות:

להלן טבלה המפרטת את פרופיל הסיכון של חובות הלקוחות. מאחר וניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי אינו מצביע על דפוסי הפסד שונים באופן משמעותי לסוגי לקוחות שונים, ההפרשה להפסדי אשראי המבוססת על ניסיון העבר אינה מובחנת בין סוגי הלקוחות השונים של הקבוצה.

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,287	7,595
4,215	3,978
2,993	3,766
626	389
619	946
<u>17,740</u>	<u>16,674</u>

לקוחות שאינם בחריגה מימי האשראי
 לקוחות בחריגה עד 30 ימים
 לקוחות בחריגה של 30-60 ימים
 לקוחות בחריגה של 60-90 ימים
 לקוחות בחריגה מעל 90 ימים

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 6 - נכסים בגין חוזים עם לקוחות

הקבוצה מציגה בדוח המאוחד על המצב הכספי 'נכסים בגין חוזים עם לקוחות' בנפרד מלקוחות. כאשר הקבוצה נותנת שירותי הפקה ללקוח לפני שהלקוח משלם תמורה או לפני שחל מועד פירעונה של התמורה, הקבוצה מציגה את החוזה כ'נכס בגין חוזה'. 'נכס בגין חוזה' הוא זכות הקבוצה לתמורה עבור שירותי הפקה שניתנו ללקוח.

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,890	7,464
162	-
(3,266)	(7,200)
6,678	3,558
<u>7,464</u>	<u>3,822</u>

יתרה לתחילת השנה
 צירופי עסקים במהלך השנה (כניסה לאיחוד)
 שינוי בגין סיווג ללקוחות (1)
 הכנסות שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
 יתרה לסוף השנה (2)

(1) הקבוצה מסווגת נכס בגין חוזה ללקוחות כאשר זכותה לתמורה בגין קיום מחויבות הביצוע אינה מותנית, ונדרש רק חלוף זמן לפני שיגיע מועד פירעונה של תמורה זו.

(2) הכנסות לקבל בגין הפקות שמוכרות לפי שלב התקדמות ההפקה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
51,369	18,422
(43,905)	(14,600)
<u>7,464</u>	<u>3,822</u>

עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו
 בניכוי - חשבוניות שהוגשו

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

א. יתרות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54	62
372	260
604	156
235	110
115	29
550	446
<u>1,930</u>	<u>1,063</u>

עובדים
 מוסדות ממשלתיים
 בעלי ענין וצדדים קשורים (ביאור 35)
 הוצאות מראש
 הכנסות לקבל
 חייבים אחרים

ב. יתרות לא שוטפות:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
127	167
100	100
702	25
<u>929</u>	<u>292</u>

בעלי ענין וצדדים קשורים (ביאור 35)
 פיקדון בתאגיד בנקאי
 חייבים אחרים

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 8 - מלאי

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24	18
744	2,626
768	2,644

חומרי גלם
עבודות הפקה בתהליך

ביאור 9 - השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות

א. חברות ושותפויות מאוחדות:

(1) פירוט החברות והשותפויות המאוחדות המהותיות המוחזקות על ידי החברה:

שיעור ההחזקה בזכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות ומקום הפעילות	תחום הפעילות	שם הישות המאוחדת
2020	2021			
%	%			
64	64	ישראל	מדיה ותקשורת	מוחזקות במישרין: האולפנים המאוחדים בע"מ (א)
100	100	ישראל	מדיה ותקשורת	תיא יזמות (ת.פ.ט.) שותפות מוגבלת

(א) החברה מחזיקה 30% מהון המניות של האולפנים המאוחדים ומחזיקה באמצעות אולפני הרצליה בע"מ (חברה בשליטה משותפת) ב-34% נוספים מהון המניות של האולפנים המאוחדים. החברה זכאית למנות ארבעה מתוך ששת חברי הדירקטוריון של האולפנים המאוחדים. כתוצאה מכך, לחברה יש שליטה על האולפנים המאוחדים ועל כן כוללת אותה בדוחותיה הכספיים המאוחדים בדרך של איחוד מלא.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

א. חברות ושותפויות מאוחדות: (המשך)

(2) חברות מאוחדות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לקבוצה:

מידע ביחס לחברת האולפנים המאוחדים בע"מ:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
22,664	23,113	36	36	שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,581	1,922	380	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(48)	26	69	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	דיבידנד שחולק לזכויות שאינן מקנות שליטה

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
79,351	83,438	נכסים שוטפים
17,483	16,535	נכסים לא שוטפים
26,787	23,838	התחייבויות שוטפות
5,263	8,401	התחייבויות לא שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,503	99,202	77,502	הכנסות
7,170	5,414	2,867	רווח נקי
7,036	5,459	2,950	רווח כולל
3,274	13,105	5,589	תזרימי מזומנים נטו, פעילויות שוטפות
(3,858)	2,427	(11,524)	תזרימי מזומנים נטו, פעילויות השקעה
(4,624)	(3,614)	2,190	תזרימי מזומנים נטו, פעילויות מימון
(5,208)	11,918	(3,745)	עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

ב. חברות ושותפויות כלולות:

(1) פירוט החברות והשותפויות הכלולות המהותיות של הקבוצה:

שיעור ההחזקה בזכויות ההצבעה		שיעור ההחזקה בזכויות הבעלות		מדינת התאגדות ומקום הפעילות העסקית	תחום הפעילות	שם הישות הכלולה
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
2020	2021	2020	2021			
%	%	%	%			
50.00	50.00	48.56	48.56	ישראל	השכרת מקרקעין	אולפני הרצליה בע"מ (א)

(א) החברה זכאית למנות שלושה דירקטורים מתוך ששת חברי הדירקטוריון של אולפני הרצליה ולכן הינה בעלת שליטה משותפת בה.

(2) פרטים בדבר בסיס המדידה של חברות כלולות מהותיות של הקבוצה:

אולפני הרצליה בע"מ - בסיס מדידה שווי מאזני.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

ב. חברות ושותפויות כלולות: (המשך)

(3) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות מהותיות של הקבוצה:

אולפני הרצליה בע"מ – דוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
489	105
-	241
148	1
<u>637</u>	<u>347</u>
46,188	48,925
112,413	114,833
8,629	8,754
<u>167,230</u>	<u>172,512</u>
<u>167,867</u>	<u>172,859</u>
-	1,000
53	6
<u>53</u>	<u>1,006</u>
326	333
1,500	1,500
1,000	-
116,068	119,460
<u>118,894</u>	<u>121,293</u>
14,425	14,425
1,408	1,408
29,490	31,128
3,597	3,599
<u>48,920</u>	<u>50,560</u>
<u>167,867</u>	<u>172,859</u>
2,929	1,834
1,423	892
8,214	7,898
<u>9,637</u>	<u>8,790</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 חייבים ויתרות חובה
 נכסי מסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות
 נדל"ן להשקעה
 נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

בעלי עניין
 הכנסות מראש
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 התחייבויות אחרות

הון

הון המניות
 פרמיה על מניות
 עודפים
 קרנות הון
סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

נכסים, נטו (א)

חלק החברה בנכסים, נטו (א)

יתרת התאמת שווי המיזוסת למקרקעין (ב)

ערך בספרים של החברה הכלולה

(א) ללא חלקה של אולפני הרצליה בשווי המאזני של האולפנים המאוחדים.

(ב) מקרקעין של אולפני הרצליה שהינם בחכירה לתקופה של 49 שנים המסתיימת בשנת 2047. הסכום מופחת בהתאם ליתרת תקופת החכירה.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

ב. חברות ושותפויות כלולות: (המשך)

(3) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות מהותיות של הקבוצה: (המשך)

אולפני הרצליה בע"מ – דוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,130	1,125	1,138	הכנסות מהשכרה
1,618	1,523	1,083	עלות ההשכרה
(488)	(398)	55	רווח (הפסד) גולמי
992	1,003	881	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,480)	(1,401)	(826)	הפסד מפעולות רגילות
(184)	3	(403)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
5,018	3,740	2,720	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו
3,354	2,342	1,491	רווח לפני מסים על ההכנסה
256	256	125	הכנסות מסים על ההכנסה
3,610	2,598	1,616	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר, בניכוי מס:
(94)	22	10	סכומים שלא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מוחזקות, נטו
3,516	2,620	1,626	סה"כ רווח כולל
(1,409)	(1,142)	(1,106)	הפסד כולל (א)
(684)	(554)	(531)	חלק החברה בהפסד (א)
(316)	(316)	(316)	הפחתת התאמת שווי המיוחסת למקרקעין (ב)
(1,000)	(870)	(847)	חלק החברה בהפסדי החברה הכלולה

(א) ללא חלקה של אולפני הרצליה ברווחי האולפנים המאוחדים.

(ב) מקרקעין של אולפני הרצליה שהינם בחכירה לתקופה של 49 שנים המסתיימת בשנת 2047. הסכום מופחת בהתאם ליתרת תקופת החכירה.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

ב. חברות ושותפויות כלולות: (המשך)

(3) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות מהותיות של הקבוצה: (המשך)

אולפני הרצליה בע"מ – דוח על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,610	2,598	1,616	תזרימי מזומנים - פעילויות שוטפות
			רווח נקי
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
1,170	1,171	604	פחת והפחתות
126	75	23	הוצאות ריבית, נטו
(256)	(256)	(125)	מסים על ההכנסה
11	14	13	תיסוף התחייבויות לבעלי עניין
			תיסוף (שחיקת) הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות
47	(92)	367	לא שוטפות אחרות
(5,018)	(3,740)	(2,720)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(3,920)	(2,828)	(1,838)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
196	70	(290)	שינויים ביתרות חברות מוחזקות, נטו
-	3,015	-	עלייה בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
76	(73)	3	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
272	3,012	(287)	
			מזומנים (ששולמו) שהתקבלו במהלך השנה:
(146)	(80)	(32)	תשלומי ריבית
8	-	10	תקבולי ריבית
(138)	(80)	(22)	
			מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) שוטפות
(176)	2,702	(531)	
			תזרימי מזומנים - פעילויות השקעה
-	(199)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
147	(37)	147	תשלומי מסים, נטו
147	(236)	147	מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) השקעה
			תזרימי מזומנים - פעילויות מימון
-	(2,000)	-	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
-	(2,000)	-	מזומנים נטו לפעילויות מימון
(29)	466	(384)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
52	23	489	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
23	489	105	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

ב. חברות ושותפויות כלולות: (המשך)

(3) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות מהותיות של הקבוצה: (המשך)

אולפני הרצליה בע"מ – נדל"ן להשקעה:

(א) הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,780	129,626	עלות:
97,846	2,852	יתרה לתחילת השנה
129,626	132,478	תוספות (1)
		יתרה לסוף השנה
16,217	17,213	פחת שנצבר:
996	432	יתרה לתחילת השנה
17,213	17,645	הוצאות פחת
112,413	114,833	יתרה לסוף השנה
		עלות מופחתת לסוף השנה

(1) כולל תשלום דמי היתר לרמ"י בסך של 96,465 אלפי ש"ח בשנת 2020.

(ב) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021, מסתכם לסך של 216,452 אלפי ש"ח, לאחר ניכוי אומדן דמי היתר והיטל השבחה בסך של 127,575 אלפי ש"ח.

אומדן השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021, מתבסס על עמדת אולפני הרצליה ויועציה המקצועיים ביחס להחלטות רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) כמפורט בביאור 22, מימוש חלקי על פי החלטה 1500 והיתרה על פי החלטה 1293 על תיקוניה בהתאם לפרשנות יועציה המקצועיים של החברה בנוגע להחלטת 1293.

השווי ההוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן הוערך בשיטת "גישת ההשוואה" לרבות אומדנים בדבר תשלומי היטל השבחה לעיריית הרצליה ודמי היתר לרמ"י.

תיא חברה להשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

ב. חברות ושותפויות כלולות: (המשך)

(4) מידע מצרפי ביחס לחברות כלולות ועסקאות משותפות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני אשר אינן מהותיות:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
340	130	סך ערך ההשקעה בספרים של ישויות מוחזקות אשר אינן מהותיות
1,148	512	סך ההלוואות שניתנו לישויות מוחזקות אשר אינן מהותיות (א)
		(א) ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור 2.45% בשנת 2021.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(339)	(128)	(585)	חלק הקבוצה בהפסד מפעילויות נמשכות
(339)	(128)	(585)	חלק הקבוצה בהפסד כולל

(5) התחייבויות תלויות, התקשרויות, ומידע נוסף:

התחייבויות תלויות המתייחסות לחברות כלולות, ראה ביאור 20.

התקשרויות המתייחסות לחברות כלולות, ראה ביאור 22.

בין החברה לבין בעלי מניות אחרים באולפני הרצליה קיימות מחלוקות שונות הנוגעות בין היתר לאופן מימון הקמת פרוייקט קריית התקשורת בכפר-סבא (ראה ביאור 10ב), במסגרת העתקת פעילות האולפנים המאוחדים מהרצליה לכפר-סבא. בין האולפנים המאוחדים (השוכרת) לבין אולפני הרצליה (המשכירה) קיימים יחסי שכירות שמוסדרים בהסכם בעלי מניות משנת 1992, אשר הינם לתקופה בלתי מוגבלת. עם התקדמות מימוש עסקת הקומבינציה באולפני הרצליה (ראה ביאור 22), האולפנים המאוחדים תידרש לפנות את המושכר, לוותר על זכויותיה בהסכם השכירות ולהשקיע סכומים ניכרים בבינוי ותשתיות במיקום החלופי בכפר-סבא.

בחודש יוני 2020, נחתם הסכם גישור בין החברה לבין בעלי המניות האחרים באולפני הרצליה על מנת ליישב את המחלוקות הקיימות ביניהם. במהלך התקופה התנהלו דיונים בין הצדדים, אך נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המשא ומתן בין הצדדים לא הבשיל לכדי פתרון.

(6) חברות כלולות ועסקאות משותפות שדוחותיהן הכספיים צורפו או לא צורפו לדוחות החברה:

אולפני הרצליה בע"מ - הדוחות הכספיים של אולפני הרצליה לא צורפו בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים) תש"ע-2010, סעיף 23(ב)(1), מאחר וכל המידע המשמעותי בגינה מופיע בדוחות אלו.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,828	17,684
(1,499)	-
1,355	3,967
-	(1,205)
<u>17,684</u>	<u>20,446</u>
-	-
-	-
<u>17,684</u>	<u>20,446</u>

עלות:

יתרה לתחילת השנה
העברות לרכוש קבוע
השקעות
גריעות - ב(2) להלן
יתרה לסוף השנה

פחת שנצבר וירידת ערך:

יתרה לתחילת השנה
פחת והפחתות
יתרה לסוף השנה
עלות מופחתת

ב. מידע נוסף:

(1) בחודש יוני 2016, זכתה החברה במכרז 13/2016 שפרסמה החברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא (להלן - המכרז), לרכישת זכויות בעלות במקרקעין להקמת קריית תקשורת, הכוללת מתחם אולפני צילום והפקה, בית-ספר למקצועות התקשורת, ומכלולים נוספים הקשורים לקריית התקשורת (להלן - המקרקעין).

שטח המקרקעין הינו כ-8.5 דונם, מהם כ-5.1 דונם בבעלות עיריית כפר-סבא ביעוד ציבורי וכ-3.4 דונם בבעלות פרטית, ביעוד תעסוקה ושימושים כמפורט בתקנון תכנית כס/80/1. המקרקעין שבבעלות פרטית נרכשו על ידי החברה על דרך של הסבה ומימוש של אופציות רכישה, שהיו לחברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא לרכישתן ולהסבתן לזוכה במכרז.

תמורת המכרז הסתכמה לסך של 20,350 אלפי ש"ח, הכוללת: תמורה בגין המקרקעין בסך של 18,850 אלפי ש"ח, ותמורה בגין סיחור האופציות והשתתפות בהוצאות בסך של 1,500 אלפי ש"ח. בחודש יולי 2016, שילמה החברה את סכום הרכישה במזומן, ממקורותיה העצמיים. כמו כן שילמה החברה לעיריית כפר-סבא היטלי פיתוח בסך של 348 אלפי ש"ח.

בחודש אוגוסט 2016, השלימה החברה את חתימת ההסכמים לרכישת המקרקעין מעיריית כפר-סבא ומבעלי מקרקעין פרטיים. בחודש פברואר 2018, הושלמה העברת רישום הזכויות במקרקעין מהמוכרים הפרטיים על שם החברה.

על פי תנאי המכרז מחוייבת החברה להקים את מתחם אולפני הצילום וההפקה בתוך 36 חודשים שראשיתם לאחר אישור התב"ע, או שראשיתם 8 חודשים מיום הזכייה במכרז ככל שלא תאושר התב"ע. עוד מחוייבת החברה להקים עבור עיריית כפר-סבא שטח מסחרי (ברמת מעטפת) בשטח של כ-1,000 מ"ר וכן שטחי שרות (בכפוף למגבלות שונות כאמור במכרז) וכן להקים בית-ספר למקצועות התקשורת (אשר בהתאם לתנאי המכרז יהיה שוכר של שטח זה) ואת יתר השימושים הציבוריים כהגדרתם במכרז, וזאת בתוך 60 חודשים מיום הזכייה במכרז.

החברה, בהתבסס על אומדן יועציה המקצועיים, מעריכה כי עלות שרותי בניית השטחים לעיריית כפר-סבא כאמור לעיל, תסתכם לסך של 6,000 אלפי ש"ח. עלות זו מהווה תוספת להשקעה במקרקעין ומוצגת כהתחייבות לא שוטפת בדוחות הכספיים.

החברה מייעדת את המקרקעין להקמת קריית תקשורת דיגיטלית המותאמת לשינויים הטכנולוגיים בתחום הפקת התוכן והשידור. החברה סבורה שמיקומה המרכזי של קריית התקשורת וחיסכון בעלויות, עשוי ליצור ביקוש למקום מצד גורמי הפקה ושידור. המקרקעין ישמשו בין היתר, לצורך העתקת פעילות האולפנים המאוחדים במועד פינויים ממקרקעי אולפני הרצליה (ראה ביאור 22).

תיא חברה להשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

(1) (המשך)

החברה קידמה בסיוע החברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא, תכנית בינוי שנועדה להסדיר את מיקום המקרקעין, וכן למזג את כל המקרקעין בשימושים השונים, לחטיבת קרקע אחת בעירוב שימושים (להלן - התב"ע). סך השטחים לבינוי במסגרת התב"ע השייכים לחברה: שטח עיקרי לתעסוקה - 3,553 מ"ר, שטח שירות לתעסוקה - 995 מ"ר, שטח עיקרי ציבורי - 5,530 מ"ר, שטח שירות ציבורי - 3,686 מ"ר, שטח ציבורי מתחת לקרקע - 750 מ"ר.

בחודש פברואר 2020, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לאשר את בקשת היתר הבניה בתנאים שהינם פרוצדורליים במהותם. בחודש יולי 2020, פורסמה התב"ע למתן תוקף ובחודש אוגוסט 2020, התקבל היתר חפירה ודיפון.

בחודש נובמבר 2020, פירסמה הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, את תוכנית תת"ל 101/ב, על פיה מתוכננת הקמת חניון טיפולים של רכבת המטרו "מתחם הדיפון" בשטח של כ- 400 דונם בסמוך למגרש קריית התקשורת. בחודש ינואר 2021, הגישה החברה התנגדות לתוכנית זו, במסגרתה מנתה החברה את כלל הנזקים שיגרם מתחם הדיפון לפרויקט קריית התקשורת וכן עתרה להעתקת מתחם הדיפון למיקום אחר. בחודש מאי 2021, התקיים דיון פומבי בהתנגדויות שהגישו החברה וגורמים נוספים. נכון למועד פרסום הדוח, טרם תוקנה התוכנית.

בחודש מרץ 2021, פירסמה הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, את תוכנית תת"א 43, על פיה מתוכנן ביטול הפניה ימינה מכביש 4. החברה הגישה התנגדות לתוכנית זו, במסגרתה מנתה החברה את הפגיעה ביתרונות המיקום וקלות הנגישות למתחם קריית התקשורת. בחודש מאי 2021, התקיים דיון פומבי בהתנגדויות שהגישו החברה וגורמים נוספים, כאשר נציג משרד התחבורה תמך בעמדת המתנגדים לתוכנית זו. נכון למועד פרסום הדוח, טרם תוקנה התוכנית.

בחודש ינואר 2021, קיבלה החברה דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא לתשלום היטל השבחה בסך של 1,355 אלפי ש"ח בגין מימוש זכויות הבנייה בפרויקט. לבקשת החברה מונה שמאי מכריע, אשר בחודש פברואר 2022 קבע בשומה מכרעת את גובה היטל השבחה על סך 805 אלפי ש"ח. החברה שילמה את היטל השבחה בתוספת הצמדה למדד, ובמקביל בוחנת להגיש ערר על החלטת השמאי המכריע.

בחודש מרץ 2021, פרסמה החברה הזמנה לקבלנים להגיש הצעות לבינוי פרויקט קריית התקשורת. נכון למועד פרסום הדוח, טרם נקבע אופן ההתקשרות וטרם נבחר הקבלן המבצע. בחודש אוגוסט 2021, החלה החברה בביצוע עבודות חפירה ודיפון, בהתאם להיתר שהתקבל מעיריית כפר-סבא. כמו כן, החברה מנהלת משא ומתן עם החברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא, בדבר רכישת זכויות תעסוקה נוספות בפרויקט, לצורך הגדלת שטח וגובה הפרויקט.

החברה מתכננת בינוי בהיקף של כ- 25 אלף מ"ר הכולל: אולפנים, משרדים, חניות מחסנים ושטחי שירות. כ- 50% מהשטחים מיועדים לשימוש האולפנים המאוחדים ומסווגים כרכוש קבוע, וכ- 50% מהשטחים מיועדים להשכרה לשוכרים חיצוניים ומסווגים כנדל"ן להשקעה. בהתאם לשימושים הצפויים הוקצו העלויות המצטברות בפרויקט: סך של 20,249 אלפי ש"ח מוצג ברכוש קבוע, סך של 20,446 אלפי ש"ח מוצג בנדל"ן להשקעה, ובסך הכל 40,695 אלפי ש"ח.

כתוצאה מהתייקרות חדה של תשומות הבנייה במשק, החברה מעריכה כי יתרת עלות הקמת הפרויקט (בנוסף לעלויות כאמור לעיל) תסתכם לסך של כ- 160 מיליון ש"ח.

(2) מרכז תיא בע"מ חברה מאוחדת, מכרה מקרקעין לא מבונים בראש פינה בשטח כולל של 1.5 דונם, תמורת סך של 1,795 אלפי ש"ח בחודש יולי 2021, והכירה ברווח לפני מס בסך של 574 אלפי ש"ח המוצג בדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות אחרות.

(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 34.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 11 - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה:

מקרקעין ומבנים בהקמה	כלי רכב	מערכות וציוד תפעולי	ריהוט וציוד כללי	מבנים ושיפורים במושכר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,387	1,921	29,988	4,910	6,026	59,232
3,862	442	2,867	276	281	7,728
-	(161)	-	(56)	(927)	(1,144)
20,249	2,202	32,855	5,130	5,380	65,816
-	979	21,936	4,237	4,236	31,388
-	524	2,338	355	692	3,909
-	(104)	-	(56)	(927)	(1,087)
-	1,399	24,274	4,536	4,001	34,210
20,249	803	8,581	594	1,379	31,606

עלות:

ליום 1 בינואר 2021

תוספות

גריעות

עלות ליום 31 בדצמבר 2021

פחת שנצבר וירידת ערך:

ליום 1 בינואר 2021

פחת

גריעות

פחת שנצבר וירידת ערך

ליום 31 בדצמבר 2021

יתרה נטו:

ליום 31 בדצמבר 2021

מקרקעין ומבנים בהקמה	כלי רכב	מערכות וציוד תפעולי	ריהוט וציוד כללי	מבנים ושיפורים במושכר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,547	1,251	26,177	3,467	4,590	49,032
-	598	746	1,506	1,235	4,085
1,341	291	3,300	379	239	5,550
1,499	-	-	-	-	1,499
-	(219)	(235)	(442)	(38)	(934)
16,387	1,921	29,988	4,910	6,026	59,232
-	577	19,611	2,789	2,653	25,630
-	32	557	1,267	868	2,724
-	589	2,003	623	753	3,968
-	(219)	(235)	(442)	(38)	(934)
-	979	21,936	4,237	4,236	31,388
16,387	942	8,052	673	1,790	27,844

עלות:

ליום 1 בינואר 2020

צירופי עסקים (כניסה לאיחוד)

תוספות

העברות מנדל"ן להשקעה

גריעות

עלות ליום 31 בדצמבר 2020

פחת שנצבר וירידת ערך:

ליום 1 בינואר 2020

צירופי עסקים (כניסה לאיחוד)

פחת

גריעות

פחת שנצבר וירידת ערך

ליום 31 בדצמבר 2020

יתרה נטו:

ליום 31 בדצמבר 2020

(1) מקרקעין ומבנים בהקמה - ראה ביאור 10ב.

(2) מבנים ושיפורים במושכר וכלי רכב כוללים זכויות שימוש בנכסים בגין עסקאות חכירה - ראה ביאור 17.

תיא חברה להשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

ב. התקשרויות:

- (1) האולפנים המאוחדים ואולפני הרצליה התקשרו בהסכם בחודש יוני 2008, לפיו מכרה האולפנים המאוחדים את המבנים והשיפורים במושכר שברשותה לאולפני הרצליה, ולפיו האולפנים המאוחדים שוכרת מאולפני הרצליה את המקרקעין המבנים והשיפורים במושכר לתקופה של 4 שנים בתמורה לסכום שנתי של 3 מיליון ש"ח צמוד למדד. האולפנים המאוחדים מימשה אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 10 שנים, עד לחודש מאי 2018. החל מחודש יוני 2018, סכום דמי השכירות השנתי עומד על סך של 1,127 אלפי ש"ח צמוד למדד (1,138 אלפי ש"ח בשנת 2021), זאת בהתאם לסכום דמי השכירות שהיה בתוקף טרם הסכם השכירות כאמור לעיל, אשר הינו לתקופה בלתי קצובה.
- אולפני הרצליה התחייבה כי תעשה כמיטב יכולתה לגרום לכך שהאולפנים המאוחדים תוכל להמשיך ולפעול על הקרקע תקופה ארוכה ככל הניתן וזאת על ידי תיאום עבודות הבניה עם היזמים שרכשו את הקרקע (ראה ביאור 22), אם כי אולפני הרצליה אינה יכולה להתחייב לכך.
- (2) החברה התקשרה בהסכם שכירות של משרדים בשטח של 280 מ"ר ברמת גן בחודש אוגוסט 2009, לתקופה של 5 שנים עם אופציית הארכה לתקופה נוספת של 5 שנים. בחודש מאי 2014, מימשה החברה את האופציה להאריך את תקופת השכירות עד וכולל חודש נובמבר 2019. בחודש דצמבר 2019, חידשה החברה את הסכם השכירות לתקופה של שנה עם אופציית הארכה לשנה נוספת עד וכולל חודש נובמבר 2021. בחודש דצמבר 2021, האריכה החברה את תקופת השכירות עד חודש אפריל 2022. תשלומי דמי שכירות ואחזקה מסתכמים לסך של 480 אלפי ש"ח לשנה צמוד למדד. החברה הכירה בתשלומי דמי שכירות ואחזקה המהוונים כנכס זכויות חכירה בסך של 927 אלפי ש"ח (ראה ביאור 17).
- (3) האולפנים המאוחדים התקשרה בהסכם שכירות של מתחם בשטח של 200 מ"ר בנווה אילן בחודש אפריל 2018, לתקופה של 52 חודשים עם אופציית הארכה לתקופה נוספת של 60 חודשים. תשלומי דמי שכירות ואחזקה מסתכמים לסך של 101 אלפי ש"ח לשנה צמוד למדד. האולפנים המאוחדים הכירה בתשלומי דמי שכירות ואחזקה המהוונים כנכס זכויות חכירה בסך של 783 אלפי ש"ח (ראה ביאור 17).
- (4) האולפנים המאוחדים התקשרה בהסכם עם לקוח בחודש אפריל 2020, לפיו התחייבה להפעיל אולפן יעודי עבור הלקוח, לתקופה של שלוש שנים עם אופציית הארכה לתקופה נוספת של שלוש שנים. ללקוח ניתנו אפשרויות לסיום מוקדם של ההסכם בכפוף למתן הודעות מראש, כפי שהוגדרו בהסכם. הלקוח התחייב למינימום היקף משמרות בשנה בתעריף בסיס לפני תוספות, כפי שנקבעו בהסכם. במסגרת ההסכם רכשה האולפנים המאוחדים מהלקוח ציוד אולפן תמורת סך של 2,500 אלפי ש"ח, אשר תשולם ב- 30 תשלומים חודשיים שווים.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

א. זכויות הפקה, הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,249	6,350
411	161
(97)	(15)
(213)	(73)
<u>6,350</u>	<u>6,423</u>
5,273	5,348
75	84
<u>5,348</u>	<u>5,432</u>
<u>1,002</u>	<u>991</u>

עלות:

יתרה לתחילת השנה

היוון עלויות

העברות למלאי

גרועות

יתרה לסוף השנה

פחת שנצבר:

יתרה לתחילת השנה

תוספות

יתרה לסוף השנה

עלות מופחתת

ב. זכויות הפקה, מידע נוסף:

(1) האולפנים המאוחדים התקשרה עם משקיעים שונים להפקת פורמטים של תכניות. בתמורה להשתתפותם במימון הפקת הפורמטים, המשקיעים זכאים לחלק מהרווחים ממכירת הפורמטים לאחר החזר השקעות הצדדים, כפי שנקבע בכל הסכם. הסכום המצטבר שהתקבל מהמשקיעים עומד על סך של 335 אלפי ש"ח ומוצג בסעיף התחייבויות אחרות.

(2) החברה התקשרה בהסכם להפקה משותפת של סרט קולנוע. עלות הפקת הסרט מסתכמת לסך של 2,925 אלפי ש"ח, בניכוי השתתפות הקרן לעידוד הקולנוע ואחרים בסך של 2,754 אלפי ש"ח.

(3) הפחתות זכויות הפקה נכללות בעלות העבודות והשירותים בדוח רווח והפסד.

ג. מוניטין, תנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	3,042
3,042	-
-	-
<u>3,042</u>	<u>3,042</u>

יתרה לתחילת השנה

צירופי עסקים במהלך השנה (ביאור 32)

הפסדים מירידת ערך

יתרה לסוף השנה

ד. מוניטין, בחינת ירידת ערך שנתית:

הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים (ראה ביאור 32) נקבע לפי שווי שימוש המבוסס על תחזיות תזרימי מזומנים שהוכנו על ידי ההנהלה לתקופה של חמש שנים, מהוונים בשיעור ניכיון של 9%. תזרימי מזומנים מעבר לתקופת חמש השנים חושבו תוך שימוש בשיעור צמיחה שנתי קבוע ומשוער של 1%.

רגישות סכום בר-ההשבה לשינויים בהנחות המפתח ליחידה המניבה מזומנים אשר אינם מביאים לכדי ירידת ערך: ירידה של 1% בשיעור הצמיחה השנתי שנלקח בחישוב שווי שימוש של פעילות יחידה מניבה מזומנים תביא לקטיון של כ- 0.8 מיליון ש"ח בסכום בר-ההשבה.

כמו כן, עלייה של 1% בשיעור ההיוון שנלקח בחישוב שווי שימוש של פעילות יחידה מניבה מזומנים תביא לקטיון של כ- 1 מיליון ש"ח בסכום בר-ההשבה.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 13 - התחייבויות שוטפות

א. ספקים ונותני שירותים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,253	7,076

חשבונות פתוחים

תקופת האשראי הממוצעת הינה שוטף + 45 יום, בגינה הקבוצה לא משלמת ריבית.

ב. זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
213	107
1,613	1,462
972	858
814	404
655	272
640	744
-	5,700
8,651	12,789
13,558	22,336

מוסדות ממשלתיים
עובדים ומוסדות בשל שכר
הפרשה לחופשה ולהבראה
התחייבויות חכירה (ביאור 17)
הכנסות מראש
בעלי ענין וצדדים קשורים (ביאור 35)
הפרשה לעמלות ומענקים (ביאור 28 ב.)
הוצאות לשלם ואחרים

ביאור 14 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

הקבוצה מציגה בדוח המאוחד על המצב הכספי 'התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות' בנפרד. אם לקוח משלם תמורה לפני שהקבוצה סיפקה ללקוח שירותי הפקה, הקבוצה מציגה את החוזה כ'התחייבות בגין חוזה' כאשר תשלום התמורה מתבצע או כאשר חל מועד פירעונה של התמורה כמוקדם מביניהם. התחייבות בגין חוזה היא מחויבות של הקבוצה לתת שירותי הפקה ללקוח שבגינם הקבוצה קיבלה תמורה או סכום של תמורה שחל מועד פירעונה מהלקוח.

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
273	23
2,810	-
(3,083)	(23)
23	752
23	752

יתרה לתחילת השנה
צירופי עסקים במהלך השנה (כניסה לאיחוד)
הכנסות שהוכרו במהלך השנה שנכללו ביתרת התחייבות בגין חוזה בתחילת השנה
מקדמות שהתקבלו במהלך השנה
יתרה לסוף השנה

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב ניתנות להמרה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ריבית		בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב אלפי ש"ח	תעודת התחייבות
2020	2021	אפקטיבית %	נקובה %			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח					
39,601	-	3.80	3.00	לא צמוד	-	סדרה ב'

ב. מידע נוסף:

החברה הנפיקה 60,600,000 ע.ג. אגרות חוב רכישה סדרה ב' (להלן – אגרות החוב) בחודש מרץ 2018. אגרות החוב היו ניתנות להמרה תמורת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. המוחזקות בידי החברה כמניות רדומות. אגרות החוב לא היו צמודות ונשאו ריבית שנתית קבועה בשיעור 3% ששולמה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2018 עד 2021 (כולל). אגרות החוב לא היו מובטחות בשעבודים או בערבויות.

החברה וחברה מאוחדת רכשו 20,579,801 ע.ג. אגרות חוב בחודש יולי 2020, בעסקה מחוץ לבורסה מגופים מוסדיים שאינם בעלי עניין, תמורת סך כולל של 21,208 אלפי ש"ח במזומן. סך של 5,000,000 ע.ג. אגרות חוב שרכשה החברה פקעו ונמחקו מהמסחר בבורסה וסך של 15,579,801 ע.ג. נרכשו והוחזקו על ידי החברה המאוחדת. עלות רכישת אגרות החוב הייתה גבוהה מערך ההתחייבותי בספרים, כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בסך של 317 אלפי ש"ח המוצג בסעיף הוצאות מימון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, וכן הפחתת רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים, בסך של 184 אלפי ש"ח נטו.

יתרת אגרות החוב במאוחד בסך של 39,884,899 ע.ג. נפרעה במלואה במועד הפדיון הסופי ביום 31 בדצמבר 2021. יתרת רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים בסך של 972 אלפי ש"ח, פקעה במועד הפדיון הסופי של אגרות החוב ונזקפה לקרן הון פרמיה על מניות.

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		ריבית משוקללת
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
2,004	17,171	-	-	2,004	17,171	2.62
4,400	6,952	2,343	5,013	2,057	1,939	2.85
6,404	24,123	2,343	5,013	4,061	19,110	

ב. מידע נוסף:

החברה לקחה הלוואה בסך של 15 מיליון ש"ח בחודש דצמבר 2021. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 1%. ההלוואה נפרעה במלואה בחודש ינואר 2022.

האולפנים המאוחדים לקחה הלוואה בסך של 5 מיליון ש"ח בחודש יולי 2021. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת 1.15%. ההלוואה עומדת לפירעון ב- 60 תשלומים חודשיים, החל מחודש אוגוסט 2021 ועד חודש יולי 2026.

חברה המוחזקת על ידי האולפנים המאוחדים, לקחה הלוואה בסך של 2 מיליון ש"ח בחודש ספטמבר 2020. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 1.5%. ההלוואה עומדת לפירעון ב- 48 תשלומים חודשיים, החל מחודש ספטמבר 2021 ועד חודש אוגוסט 2025. ההלוואה מובטחת בערבות ממשלתית.

ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית משתנה, ראה ביאור 33.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 17 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

א. כללי:

הקבוצה התקשרה בהסכמים שונים לחכירת מבנים וכלי רכב לתקופות של 2 עד 9 שנים, הכוללות את האופציה להארכת תקופת החכירה. שיעורי הריבית ששימשו את החברה להיוון תשלומי החכירה הינם 1.6% עד 3.3%. התחייבויות הקבוצה לפירעון תשלומי החכירות, מובטחות בבעלות משפטית של המחכירים על הנכסים החכורים.

ב. נכסי זכויות שימוש:

מבנים אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
1,710	428	2,138
-	329	329
-	270	270
-	(219)	(219)
1,710	808	2,518
-	416	416
(927)	(143)	(1,070)
783	1,081	1,864
129	164	293
553	337	890
-	(219)	(219)
682	282	964
516	392	908
(927)	(93)	(1,020)
271	581	852
512	500	1,012
1,028	526	1,554

עלות:

ליום 1 בינואר 2020
 צירופי עסקים (כניסה לאיחוד)
 תוספות
 גרועות

ליום 31 בדצמבר 2020

תוספות
 גרועות

ליום 31 בדצמבר 2021

פחת שנצבר:

ליום 1 בינואר 2020
 הוצאות פחת
 גרועות

ליום 31 בדצמבר 2020

הוצאות פחת
 גרועות

ליום 31 בדצמבר 2021

עלות מופחתת:

ליום 31 בדצמבר 2021

ליום 31 בדצמבר 2020

ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
890	908
32	40
1,125	1,138
386	404
874	901

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

הוצאות חכירה לטווח ארוך לתקופה בלתי קצובה

הוצאות חכירה לטווח קצר

תזרימי מזומנים שליליים בגין פירעון התחייבויות חכירה

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 18 - התחייבויות אחרות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,100	6,000	התחייבות למתן שירותי בנייה (ביאור 10ב)
762	637	התחייבויות חכירה (ביאור 17)
359	335	התחייבויות לאחרים (ביאור 12א)
<u>6,221</u>	<u>6,972</u>	

ביאור 19 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינויים אחרים (2)	חכירות שהופסקו	חכירות חדשות	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (1)	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	284	-	-	(39,885)	39,601	אגרות חוב להמרה
24,123	-	-	-	17,719	6,404	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
1,041	-	(50)	416	(901)	1,576	התחייבויות חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינויים אחרים (2)	חכירות חדשות	צירופי עסקים (כניסה לאיחוד)	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (1)	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,601	1,207	-	-	(21,208)	59,602	אגרות חוב להמרה
6,404	-	-	4,102	(3,095)	5,397	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
1,576	(16)	270	329	(874)	1,867	התחייבויות חכירה

(1) תזרימי מזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

(2) הפחתת ניכיון, הפחתת הוצאות הנפקה והפסד מרכישה עצמית של אגרות חוב להמרה.

תיא חברה להשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות

א. בחודש ינואר 1998, הגישה מדינת ישראל כתב אישום לבית המשפט לעניינים מקומיים בהרצליה נגד האולפנים המאוחדים, אולפני הרצליה ואחרים (להלן - הנתבעות) בטענה של בניית מבנים טרומיים במקרקעי אולפני הרצליה ללא היתר. הסדר טיעון שאושר על ידי בית המשפט חייב את הריסת המבנים עד ליום 1 במרץ 2005, אלא אם יוצאו למבנים היתרים כדין.

הנתבעות פנו מידי שנה לבית המשפט וקיבלו אורכות לדחיית מועד הריסת המבנים הטרומיים, האחרונה שבהן ניתנה עד ליום 1 במרץ 2014. בחודש מרץ 2014, החליט בית המשפט שלא לתת דחייה לשנה נוספת. בחודש פברואר 2015 הוציאה הוועדה המקומית מכתב התראה בטרם חידוש הליכים כנגד הנתבעות. הנתבעות עמדו בקשר עם הוועדה המקומית, אך ככל שזו תחליט לנקוט בצעדי אכיפה, תידרשנה הנתבעות לפנות את המבנים הטרומיים.

להערכת הנהלת החברות הנתבעות בהתבסס על עמדת יועציה המשפטים, השפעת הריסת המבנים הטרומיים על פעילותן אינה צפויה להיות מהותית ולכן לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים בגין תביעה זו.

ב. בחודש נובמבר 2020, הוגשו תביעות על ידי מספר תובעים בסכום כולל של 3.4 מיליון ש"ח, כנגד מספר נתבעים בהם חברה המוחזקת על ידי האולפנים המאוחדים (להלן - החברה המוחזקת), בקשר עם שידור תכנית שהפיקה החברה המוחזקת, לפיהן טוענים התובעים לפגיעה בפרטיות, לשון הרע, נזק כספי ונפשי, ועוד.

במהלך שנת 2021, תביעה אחת הסתיימה בפשרה לפיה שילמה החברה המוחזקת לתובעים סך של 180 אלפי ₪ והחזר הוצאות משפטיות בסך של 27 אלפי ש"ח בחודש מרץ 2021. תביעה נוספת נמחקה עקב אי תשלום אגרה. נותרה תביעה שהועברה להליך גישור, בו הוצע לסיים את המחלוקות הכוללות 4 תובעים אשר 3 מתוכם נשארו פתוחות בסכום כולל של 550 אלפי ש"ח. להערכת היועצים המשפטיים של החברה המוחזקת, הסיכון המשוער של החברה המוחזקת הינו בגובה 80% מסכום הנזק הסטטוטורי, קרי, 60 אלפי ש"ח לכל תובע.

החברה המוחזקת התחייבה לשפות את הנתבעים האחרים בגין תוצאות תביעות אלו. בעלי מניות המיעוט בחברה המוחזקת התחייבו לשפות את החברה המוחזקת בגין כל נזק בשל מקרים שאירעו לפני מועד רכישת אחזקת האולפנים המאוחדים בחברה המוחזקת (ראה ביאור 32). בהתאם לכך רשמה החברה המוחזקת הפרשה בסך של 240 אלפי ש"ח בגין תביעות אלו ובהתבסס על מחויבות השיפוי של בעלי מניות המיעוט, רשמה נכס שיפוי בסכום זהה.

ביאור 21 - מסים על ההכנסה

א. יתרות מסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
906	1,089
(19)	-
887	1,089
862	846
(1,680)	(10,229)
(818)	(9,383)

נכסים (התחייבויות) שוטפים:

נכסי מסים שוטפים
התחייבויות מסים שוטפים

נכסים (התחייבויות) לא שוטפים:

נכסי מסים נדחים
התחייבויות מסים נדחים

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. יתרות ותנועה במסים נדחים:

הרכב נכסים (התחייבויות) מס נדחה מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הוכר ישירות בהון	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח או הפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(549)	-	-	(147)	(402)	הפרשים זמניים:
48	-	-	48	-	רכוש קבוע
					שותפויות מוחזקות
(2,602)	-	-	(1,083)	(1,519)	נכסים פיננסיים שוטפים, בשווי
					הוגן דרך רווח או הפסד
(8,712)	-	-	(6,076)	(2,636)	נכסים פיננסיים לא שוטפים, בשווי
954	-	-	954	-	הוגן דרך רווח או הפסד
472	-	(25)	(13)	510	הפרשות לאחרים
-	-	-	119	(119)	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
24	-	-	24	-	אגרות חוב להמרה
(10,365)	-	(25)	(6,174)	(4,166)	אחרים
					הפסדים והטבות מס:
982	-	-	(2,366)	3,348	הפסדים לצרכי מס
(9,383)	-	(25)	(8,540)	(818)	סה"כ נכסים (התחייבויות) מס נדחים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	צירופי עסקים	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח או הפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(402)	(6)	-	(63)	(333)	הפרשים זמניים:
-	-	-	(237)	237	רכוש קבוע
					חברות ושותפויות מוחזקות
(1,519)	-	-	453	(1,972)	נכסים פיננסיים שוטפים, בשווי
					הוגן דרך רווח או הפסד
(2,636)	-	-	(990)	(1,646)	נכסים פיננסיים לא שוטפים, בשווי
510	115	(14)	(17)	426	הוגן דרך רווח או הפסד
(119)	-	-	142	(261)	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
-	-	-	(24)	24	אגרות חוב להמרה
(4,166)	109	(14)	(736)	(3,525)	אחרים
					הפסדים והטבות מס:
3,348	652	-	323	2,373	הפסדים לצרכי מס
(818)	761	(14)	(413)	(1,152)	סה"כ נכסים (התחייבויות) מס נדחים

ג. אומדן הסכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36,442	39,129	הפסדים עסקיים לצרכי מס
3,029	2,747	הפסדי הון לצרכי מס
238	2,460	הפרשים זמניים הניתנים לניכוי
39,709	44,336	

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים לפני מס אלפי ש"ח	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים בניכוי מס אלפי ש"ח
104	(25)	79
65	(14)	51
(191)	40	(151)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:
רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:
רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת

ה. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
782	1,783	1,889
703	(87)	96
1,485	1,696	1,985
8,540	413	1,192
10,025	2,109	3,177

מסים שוטפים:

מסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות

מסים נדחים:

מסים נדחים בגין הפסדים והפרשים זמניים

סה"כ מסים על ההכנסה

ו. התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,959	4,499	13,402
23%	23%	23%
8,041	1,035	3,082
200	230	233
(88)	(28)	(44)
37	266	287
794	733	239
(114)	-	(709)
480	-	-
703	(87)	96
(28)	(40)	(7)
10,025	2,109	3,177

רווח לפני מסים על ההכנסה

שיעור מס סטטוטורי

הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:

חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות מוחזקות

הכנסות פטורות

הוצאות שאינן מותרות בניכוי

הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים

בתקופת הדיווח

הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים

בעבר, אשר הוכרו בתקופת הדיווח

התאמות בגין הפרשי מדידה שלא יוכרו לצורכי מס

התאמות בגין מסים שנים קודמות

התאמות אחרות, נטו

סה"כ מסים על הכנסה ברווח או הפסד

תיא חברה להשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מידע נוסף:

(1) שומות והסכמי מס:

(א) הדוחות לצורכי מס שהגישו חברות הקבוצה עד וכולל שנת המס 2016, חלף לגביהן המועד שבו רשאית רשות המסים להוציא שומות.

(ב) בחודש מרץ 2019, קיבלה החברה מרשות המסים "החלטת מיסוי בהסכם - שינוי מבנה בקבוצת תיא", במענה לפניית החברה לקבלת אישור רשות המסים למיזוג חברות מוחזקות עם החברה. להלן עיקרי החלטת המיסוי:

סכומי ההשקעה של החברה בחברות המוחזקות תיא תקשורת ו-ר.ת. אולפנים יימחקו ולא יוכרו כנס או הפסד לצרכי מס במישרין או בעקיפין בידי החברה או צד קשור לה.

לנכסים המועברים לחברה לא ייוחס סכום נוסף מעבר למחיר המקורי כפי שהיה בחברות המוחזקות. בעת קיזוז רווח או הפסד הון ממכירת הזכויות בחברות אולפני הרצליה, האולפנים המאוחדים ושותפות תיא יזמות, יראו בזכויות נכס מועבר.

הפסד שהיה לחברה ולחברות המוחזקות עד למועד המיזוג (31 בדצמבר 2018) ושניתן להעברה לשנים הבאות, יותר לקיזוז כנגד הכנסת החברה החל משנת המס שלאחר המיזוג (שנת 2019) ובלבד שבכל שנת מס לא יותר לקיזוז סכום העולה על 14.3% (פריסה על פני 7 שנים) מסך כל הפסדי החברה, או על 50% מהכנסת החברה באותה שנת מס לפני קיזוז הפסד משנים קודמות, לפי הנמוך שביניהם. הפסד שלא ניתן היה לקזז עד תום השנה השביעית שלאחר מועד המיזוג, ניתן יהיה לקזזו החל בשנה השמינית.

הפרת תנאי החלטת המיסוי תחייב את החברות המתמזגות במסים שניתן להן פטור מהם, בתוספת הצמדה וריבית.

(ג) רשות המסים בודקת את דוחות המס שהגישה תיא תקשורת לשנים 2016 - 2018 ודוחות המס שהגישה החברה לשנים 2017 - 2019.

בחודש דצמבר 2021, רשות המסים הוציאה שומה לפי מיטב שפיטה לתיא תקשורת לשנת 2016, לפיה לא הותרו לינוי כל ההוצאות וההפסדים ונקבעה הכנסה חייבת במס על סך של 2,748 אלפי ש"ח. בחודש ינואר 2022, תיא תקשורת הגישה השגה לרשות המסים, בה דוחה את כל טענות ונימוקי רשות המסים.

(ד) בחודש ספטמבר 2021, נחתם הסכם שומות מס לשנים 2016 - 2019 בין האולפנים המאוחדים לבין רשות המסים, לפיו נקבעה תוספת הכנסה חייבת בסך של 7,809 אלפי ש"ח בשנת 2019 אשר תנוכה מההכנסה החייבת בשנת 2020. כתוצאה מכך שילמה האולפני המאוחדים הצמדה וריבית בסך של 60 אלפי ש"ח.

(ה) בחודש יוני 2021, נחתם הסכם שומות מע"מ לשנים 2016 - 2020 בין חברה מוחזקת של האולפנים המאוחדים לבין רשות המסים, לפיו לא הותר בניכוי מס תשומות בסך של 30 אלפי ש"ח. כתוצאה מכך שילמה החברה המוחזקת מס בתוספת הצמדה וריבית בסך של 33 אלפי ש"ח.

(2) פטורים והקלות במיסים:

לחברת האולפנים המאוחדים בע"מ מעמד של "חברה תעשייתית" כמשמעותו בחוק חוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט-1969. בהתאם למעמד זה ומכוח תקנות שפורסמו תובעת ניכוי פחת בשיעורים מוגדלים לגבי ציוד המשמש בפעילותה, כפי שנקבע בתקנות מכוח חוק התיאומים, המהווה חסכון במס בסך של 147 אלפי ש"ח בשנת 2021.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 22 - התקשרויות

אולפני הרצליה מחזיקה בזכויות חכירה מהוונות של מקרקעין ממנהל מקרקעי ישראל על שטח של כ-44 דונם בהרצליה. תקופת החכירה מסתיימת בשנת 2047.

בחודש פברואר 2008, נחתם בין אולפני הרצליה לבין החברות - אפריקה ישראל מגורים בע"מ, תדהר השקעות ג.ב. בע"מ, ע. לזון נכסים והשקעות בע"מ (להלן - היזמים) הסכם לפיתוח הקרקע של אולפני הרצליה בהרצליה, לשימוש למגורים. תנאי ההסכם כוללים חלוקת תמורות עתידיות מפיתוח וייזום הקרקע, כך שאולפני הרצליה תקבל 43.5% מן התמורות עד למחיר מכירה של 11,535 ש"ח למ"ר צמוד למדד תשומות הבנייה (15,375 ש"ח במונחי 31 בדצמבר 2021), ומעל למחיר הנ"ל תקבל 60% מתוספת התמורה בגין מחיר מכירה למ"ר.

במועד חתימת ההסכם בין הצדדים העמידו היזמים לרשות אולפני הרצליה הלוואה צמודה למדד, בסך של 10 מיליון ש"ח, שתקוזז מן התמורות העתידיות. במידה וההסכם יבוטל בשל אי עמידה במועדים שנקבעו בו אך היזמים פעלו בהתאם להתחייבויותיהם, תחזיר אולפני הרצליה את ההלוואה צמודה למדד בניכוי 15% מהסכום. במידה וההסכם יבוטל בשל אי עמידת היזמים בהתחייבויותיהם, ההלוואה צמודה למדד ותוחזר בניכוי 30% מהסכום.

בחודש ספטמבר 2010, תוקן ההסכם בין אולפני הרצליה לבין היזמים, לפיו ניתנה ליזמים דחייה במועדים כהגדרתם בהסכם המקורי, לביצוע הפרויקט. אולפני הרצליה קיבלה מהיזמים הלוואה נוספת ע"ח התמורות העתידיות, בסך של 5 מיליון ש"ח בשנת 2011. ההלוואה הנוספת צמודה למדד ותוחזר במלואה במידה וההסכם יבוטל.

בחודש ספטמבר 2009, אולפני הרצליה והיזמים הגישו תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת לשינוי יעוד הקרקע לטובת מגורים ושימושים נלווים (להלן - התוכנית) לוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (להלן - הוועדה המקומית). בחודש ספטמבר 2011, דנה הוועדה המקומית בהתנגדות לתוכנית ודחתה אותה ובכך נסללה הדרך להפקדת התוכנית בוועדה המחוזית, לדיון בבקשת אולפני הרצליה לקבל היתר לבניית 270 יחידות דיור, ובכפוף להתקיימות מספר תנאים - עוד 80 יחידות דיור. מכל כמות יחידות דיור שתאושר יוקצו 20% לדיוור בר-השגה.

בחודש נובמבר 2011, נתנה אולפני הרצליה כתב שיפוי לוועדה המקומית כנגד תביעות העשויות להיות מוגשות ע"י בעלי מקרקעין סמוכים, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. על פי שמאות מקרקעין שערכה אולפני הרצליה, היקף החשיפה לתביעות אלו עשוי להגיע עד לסך של כ-50 מיליון ש"ח, יחד עם זאת מעריכה הנהלת אולפני הרצליה כי אם ייפסקו סכומים לטובת תובעים אפשריים, יהיו אלה סכומים לא משמעותיים. בחודש יולי 2012, חתמה אולפני הרצליה על כתב שיפוי מתוקן לבקשת הוועדה המקומית, בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בחודש נובמבר 2012, הוועדה המקומית אישרה את נוסח כתב השיפוי ונרשמה הערת אזהרה לטובתה.

בחודש ינואר 2013, הגישו אולפני הרצליה והיזמים את התוכנית לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב (להלן - הוועדה המחוזית). בחודש מאי 2013 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית, לאחר שתתקן, ובתנאים המפורטים בפרטיכל ההחלטה. בין שאר התנאים קבעה הוועדה המחוזית כי זכויות הבנייה והבינו יהיו עד 350 יחידות דיור במבנים עד 15 קומות. עוד נקבע, כי יתווספו להוראות התכנית שלבי ביצוע, כאשר בשלב א' יהיה גובה הבניינים בהתאם לאישור משרד הביטחון, ובשלב ב' יתאפשר מלוא הגובה בתנאי הפסקת פעילות מתקני גלילות, המטילים את מגבלות הגובה על הבניינים בתכנית. ככל שלא יבוצע שלב ב', תבוטלנה הזכויות אשר אינן תואמות את אישור משרד הביטחון. כמו כן נקבעו בהחלטה הוראות בדבר שינוי ייעודם של שטחים משב"צ (שטח בינוי ציבורי) לשב"פ (שטח ציבורי פתוח), הוראות והנחיות בעניין הסדרי תנועה וחנייה, הוראות בעניין סביבת התכנית כגון אישור פקיד היערות, דיגום קרקע ודרישות נוספות אחרות.

בחודש פברואר 2014, דנה הוועדה המחוזית בתכנית המתקנת שהוגשה על ידי אולפני הרצליה והיזמים, בעקבות דרישת הוועדה המחוזית לשימור שלושה מבנים נוספים. בחודש מרץ 2014 אישרה הוועדה המחוזית את השינויים בתכנית המוצעת, לפיה ייבנו במתחם ארבעה בנייני מגורים בני 15 קומות ובצמוד לכל בניין יוקם בניין בן 5 קומות, ובסך הכל 350 יחידות דיור. כמו כן, נקבע כי מתחם השימור, על שלושת המבנים הקיימים ומבנה נוסף בשטח של כ-250 מ"ר ישמשו למסחר ותעסוקה. אגב כך הוסרה מגבלת הגובה על המבנים וכן הוסרה השלכיות במימוש התכנית.

בחודש ספטמבר 2014, פורסמה התוכנית להפקדה בוועדה המחוזית, כנגד התוכנית הוגשו התנגדויות לרבות של מהנדס העיר הרצליה והוועדה המקומית. בחודש מרץ 2015 דנה הוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו כנגד התוכנית, והחליטה על דחיית מרבית ההתנגדויות ובעיקר המהותיות שבהן, וקיבלה מקצת מההתנגדויות באופן חלקי. בחודש יולי 2015 הגישו היזמים לוועדה המחוזית תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות בהחלטת הוועדה. בחודש אוקטובר 2015 אישרה הוועדה המחוזית נוסח פרסום התוכנית למתן תוקף, ובחודש דצמבר 2015 הושלם פרסומן של הודעות בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, בדבר אישור למתן תוקף של תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' הר/2180.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 22 - התקשרויות (המשך)

בחודש פברואר 2017, קיבלה אולפני הרצליה הודעה מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) לפיה החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1293 (להלן - החלטה 1293) הינה ההחלטה הרלוונטית לעניין שינוי היעוד של מקרקעי אולפני הרצליה.

החלטה 1293 "שינוי יעוד בקרקע המוחזקת בחוזה חכירה למטרת תעסוקה עתיר שטח", קובעת כי בעת שינוי יעוד של קרקע המוחזקת בחוזה חכירה למטרת תעסוקה ששטחה מעל 20 דונם, יושבו לרמ"י שטחים בהם נעשה שימוש אקסטנסיבי קרי, שימוש ביחידת קרקע בה אחוז ניצול לבניה הינו פחות מ- 40%. בעוד שלעניין השטחים שבשימוש אינטנסיבי קרי, שימוש ביחידת שטח בה אחוז ניצול הקרקע לבניה הוא לפחות 40% מתכסית יחידת השטח ואשר בכל מקרה לא יפחת מ- 20 דונם, עליהם ימשיכו לחול תנאי החלטה 1245 (החלטה שלמים שונתה להחלטה 1500). עוד נקבע כי החוכר יורשה לרכוש ללא מכרז אחוז מסוים מהשטחים שיוחזרו לרמ"י.

יצוין כי בחודש מאי 2018, אימצה מועצת מקרקעי ישראל את החלטה 1550 המחליפה את החלטה 1293. מבחינת אולפני הרצליה, אין בהחלטה 1550 כל שינוי לעומת החלטה 1293.

בחודש דצמבר 2018, קיבלה אולפני הרצליה מרמ"י מפרט כספי בשל שינוי יעוד וניצול הקרקע, על סך של 117 מיליון ש"ח.

אולפני הרצליה הגישה לרמ"י את טענותיה כנגד ההנחות והתחשיבים עליהם מבוסס המפרט הכספי ויישום החלטה 1293 בכלל. בחודש אוגוסט 2019, קיבלה אולפני הרצליה מרמ"י מפרט כספי מתוקן על סך של 96 מיליון ש"ח, המהווה הפחתה בסך של 21 מיליון ש"ח ביחס לחיוב המקורי. בחודש נובמבר 2019, התקבלה תגובת רמ"י בקשר עם ההשגה המשפטית שהגישה אולפני הרצליה, הדוחה את עיקרי ההשגה. אולפני הרצליה פועלת להשיג ולערער על תגובת רמ"י.

בחודש ספטמבר 2017, קיבלה אולפני הרצליה שומת השבחה מהוועדה המקומית הרצליה בגין היטל השבחה בשל שינוי יעוד המקרקעין למגורים. דרישת היטל ההשבחה מסתכמת לסך של 160.5 מיליון ש"ח. לתוצאות ההסכמות שהושגו בין אולפני הרצליה לבין רמ"י בעניין תחולת החלטה 1293, השפעות הן על עצם החבות בגין חלק מהזכויות במקרקעין והן על היקפו של היטל ההשבחה. בחודש מאי 2019, הגישה אולפני הרצליה ערר על דרישת היטל ההשבחה שקבעה הוועדה המקומית הרצליה.

בחודש אוקטובר 2019, אולפני הרצליה והיזמים חתמו על פרוטוקול ליישום ההסכם ביניהם משנת 2008. הפרוטוקול סולל את הדרך להשלמת ההתקשרות עם רמ"י על דרך של מימוש המפרט הכספי בגין שינוי יעוד וניצול (להלן - "המפרט הכספי"), ומגדיל את הוודאות במימוש הפרויקט והבטחת התמורה המגיעה לאולפני הרצליה בהתאם לעסקת הקומבינציה בלוחות זמנים מוגדרים.

להלן עיקרי הפרוטוקול:

היזמים יתקשרו ישירות עם רמ"י ויחתמו על המפרט הכספי ועל חוזה חכירה מתוקן, ישלמו לרמ"י תוך 90 יום את המפרט הכספי וכל חיוב נוסף ומסים שיחולו בגין חוזה החכירה המתוקן, כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין לבנק המממן. כמו כן היזמים ישלמו לעיריית הרצליה את מלוא היטל ההשבחה (להלן יחד - "תשלומי המימוש").

למרות מימוש המפרט הכספי, אולפני הרצליה תמשיך בהליכי הערעור והשגה שהגישה בגין חיובי רמ"י ובגין דרישת היטל ההשבחה, ותבחן הגשת עתירה מנהלית כנגד יישום החלטה 1293 של רמ"י. ככל שכתוצאה מהליכי הערעור והשגה יוקטנו או יוגדלו תשלומי המימוש, תזוכה או תחויב אולפני הרצליה בהפרש בהתאם.

מועד תחילת תשלומי התמורה לאולפני הרצליה יחל לפי המוקדם מבין 31 בדצמבר 2021 או מועד הוצאת היתר הבניה בפועל, ולאחר מכן במשך 48 חודשים רצופים בתשלומים רבעוניים קלנדריים שווים (להלן - "התשלומים הרבעוניים").

התחייבות היזמים לתשלומים על חשבון התמורה אינה תלויה במועד מימוש הפרויקט והיא תעמוד גם אם יתעכב מועד הוצאת היתר הבניה.

התשלומים הרבעוניים על חשבון התמורה יחושבו לפי אומדן תקבולי מכירת הדירות הצפויים, בנוסף תיבחן זכאותה של אולפני הרצליה לתשלומים נוספים בהתאם לקצב מכירת הדירות והתקבולים בגינן. התמורה הסופית תיקבע לפי ההסכם.

תיא חברה להשקעות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

ביאור 22 - התקשרויות (המשך)

להלן עיקרי הפרוטוקול: (המשך)

בגין הקדמת תשלומי המימוש אולפני הרצליה תשלם ליזמים תשלום חלף ריבית בסכום קבוע בסך של 33 מיליון ש"ח (להלן - "סכום הריבית"). סכום הריבית הינו סופי ומוחלט ללא תלות בלוחות הזמנים למימוש הפרויקט או היקף המימון שיידרש מהיזמים.

מהתשלומים הרבעוניים יקוזזו תשלומי המימוש, מקדמה ששילמו היזמים בעבר בסך של 15 מיליון ש"ח (צמודה למדד) וכן סכום הריבית, בערכם הנומנלי. כמו כן אולפני הרצליה תזכה בסך של 7.5 מיליון ש"ח בגין תשלומי אגרות שנשאה בהם. כל יתר התשלומים בהם יישאו היזמים יהיו על חשבונם ולא יקוזזו מהתמורה לה זכאית אולפני הרצליה.

כנגד הנפקת חוזה החכירה המתוקן על שם היזמים ושעבודו לבנק המממן, ימציאו היזמים לאולפני הרצליה בטחונות מתאימים: ערבות בנקאית בגובה שווי המקרקעין בניכוי תשלומי המימוש המקדמות וסכום הריבית, וכן שעבוד מדרגה שניה על המקרקעין.

ככל שאולפני הרצליה תבקש לדחות את מועד פינוי המקרקעין למועד לאחר 31 בדצמבר 2021 וכל עוד לא הוצא היתר בניה לרבות חפירה ודיפון, תהיה אולפני הרצליה רשאית להמשיך ולהחזיק במקרקעין, אולם המועד לתחילת תשלום התמורה יידחה עד למועד הפינוי בפועל, אך לא יותר מ-12 חודשים מיום 31 בדצמבר 2021. ככל שהוצא היתר בניה לרבות חפירה ודיפון, יותנה המשך החזקת המקרקעין על ידי אולפני הרצליה, בסיכום עם היזמים ביחס לתשלום בגין המשך החזקת המקרקעין.

הפרוטוקול אושר בדירקטוריון אולפני הרצליה תוך הבהרה כי אין באמור בפרוטוקול כדי להוות ויתור על טענות החברה וטענות בעלי המניות האחרים באולפני הרצליה, בכל הנוגע למחלוקות הקיימות ביניהם לגבי יישום ההסכמים הקיימים.

אולפני הרצליה ורמ"י הגיעו להסכמות בדבר אופן יישום החלטה 1293 על המקרקעין כדלקמן: רמ"י תקבל זכויות של כ-95 יח"ד אותן תעמיד למכר ציבורי. אולפני הרצליה תקבל זכויות של כ-213 יח"ד עבור תשלום 31% דמי היתר והיוון לרמ"י, כאשר חבות היטל ההשבחה יחול עליה. אולפני הרצליה תקבל בנוסף זכויות של כ-46 יח"ד עבור תשלום 91% דמי היתר והיוון לרמ"י, כאשר חבות היטל ההשבחה יחול על רמ"י. כמו כן, אולפני הרצליה תקבל מרמ"י החזר דמי היוון בגין קיצור תקופת החכירה בסך של כ-30 מיליון ש"ח ופיצוי בגין התשתיות במקרקעין בסך של כ-14 מיליון ש"ח ובסך הכל כ-44 מיליון ש"ח, אשר מותנה בחלקו בהליך השגה שנייה שמתנהל מול רמ"י.

בחודש פברואר 2020, התקבל מרמ"י אישור עסקה סופי, על פיו ניתנה הסכמת רמ"י להעביר את חכירת המקרקעין על שם היזמים. רמ"י הנפיקה חוזה חכירה ושוברי תשלום דמי היתר והיוון על שם היזמים, ושטרי העברה ותיקון לרישום בלשכת רישום המקרקעין. בחודש אפריל 2020, אולפני הרצליה והיזמים הגישו לרמ"י השגות על נוסח המפרט הכספי ותנאי חוזה החכירה.

בחודש יולי 2020, הושלם גיבוש נוסח סופי של התנאים המיוחדים הנלווים לחוזה החכירה והיזמים חתמו על חוזה החכירה, המפרט הכספי ושילמו סך של 96.5 מיליון ש"ח לרמ"י, שהינו בניכוי הסכום של 44 מיליון ש"ח כאמור לעיל. כמו כן היזמים העבירו לאולפני הרצליה סך של 3 מיליון ש"ח ששימש אותה לפירעון אשראי בנקאי. שני התשלומים מהווים מקדמות מהיזמים על חשבון התמורות העתידיות של אולפני הרצליה. זכויות אולפני הרצליה והיזמים במקרקעין שועבדו להבטחת אשראי בנקאי שניתן ליזמים למימון התשלום לרמ"י. היזמים העמידו לטובת אולפני הרצליה ערבות בנקאית בסך של 5.3 מיליון ש"ח בתוקף עד לחודש יולי 2022.

בחודש ינואר 2021, ניתנה הכרעה בהשגה ראשונה במחלוקת בין אולפני הרצליה לבין רמ"י, בה קבע השמאי המכריע את דמי ההיתר על סך 108.6 מיליון ש"ח. טענתה העיקרית של אולפני הרצליה בדבר שווי המקרקעין התקבלה אך טענותיה האחרות נדחו. ההפחתה של דרישת רמ"י מוערך על ידי יועציה המקצועיים של אולפני הרצליה בסכום של כ-28 מיליון ש"ח. בחודש מרץ 2022, התקיים דיון בפני ועדת ההשגות, בעררים שהגישו רמ"י ואולפני הרצליה על ההכרעה בהשגה הראשונה.

במהלך שנת 2021, הציגו היזמים בפני אולפני הרצליה תוכניות עקרוניות שערכו לתכנון המפורט, אשר בכוונתם להגיש לאישור הוועדה המקומית הרצליה, הכוללות בין היתר הגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט ללא הגדלת שטחים ותוספת קומות בבניינים, בגבולות תקנות שב"ס בשיעור 20% צפיפות. התוכניות נמצאות בדיונים בין אולפני הרצליה לבין היזמים, לבין אגף התכנון בעיריית הרצליה. כמו כן, היזמים הודיעו כי פנו לרמ"י בבקשה כי תתאפשר בנייה של חניון משותף לכלל הבניינים המתוכננים במגרש הדרומי בתב"ע, לרבות הבניין שזכויותיו שייכות לרמ"י.

תיא חברה להשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 22 - התקשרויות (המשך)

נוכח העיכובים בקידום היתר הבנייה מטעם היזמים ודחיית לוח הזמנים לפינוי האולפנים המאוחדים מהמקרקעין, נדחה מועד תחילת ביצוע תשלומי התמורות (כפי שנקבע בפרוטוקול כאמור לעיל, החל מיום 31 בדצמבר 2021) למועד שייקבע בהסכמת הצדדים בהתאמה לקידום היתר הבנייה ו/או פינוי המקרקעין בפועל.

התוכנית כוללת בנייני מגורים, שצ"פ, שב"צ, מתחם שימור המשלב מסחר ותעסוקה, ודרכים חדשות המשתלבים ברקמה העירונית הקיימת. בכלל זאת תותר הקמת 4 בנייני מגורים בגובה מירבי של 15 קומות, 2 קומות מרתף ובנוסף 4 מקבצים של בניה מרקמית בגובה של 3 קומות, קומת קרקע, קומה חמישית חלקית בנסיגה ושת קומות מרתף, בסה"כ 350 יחידות דיור. כמו כן נקבע בתכנית הקמתו של מתחם שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום אולפני הרצליה.

סך השטחים לבינוי במסגרת התכנית הינם כמפורט בתכנית הר/2180. בסעיף 2.2 לתקנון התכנית, ניתן פירוט מלא של השטחים הניתנים לבינוי ובתמצית: שטח עיקרי למגורים - 43,750 מ"ר, שטחי שירות מעל הקרקע - 15,312 מ"ר, שטחי שירות מתחת לקרקע - 24,500 מ"ר, שטחי מסחר - 2,050 מ"ר (מהם 1,800 מ"ר שטחי שימור ו- 250 מ"ר עיקרי חדשים).

העלויות המצטברות לקידום התוכנית מסתכמות לסך של 112,494 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 וכוללות: דמי היתר רמ"י בסך של 96,465 אלפי ש"ח, היטלים ואגרות עיריית הרצליה בסך של 7,568 אלפי ש"ח, מס שבח בסך של 4,329 אלפי ש"ח, יעוץ משפטי ומקצועי בסך של 4,132 אלפי ש"ח.

ביאור 23 - הון מניות (בערכים נומינליים)

א. הון רשום:

מספר מניות	
ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
3,900,000	3,900,000
3,000,000	3,000,000

מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ. (סחירות)

מניות רגילות בנות 0.20 ש"ח ע.נ. (אינן סחירות)

המניות הרגילות מקנות זכויות לקבלת רווחים ועודפי רכוש בעת פירוק החברה, בהתאם לערך הנקוב של כל סוג מניה, למעט זכויות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי מניות, אשר נקבעות לפי מספר המניות ולא ערכן הנקוב.

ב. הון מונפק ונפרע:

הון המניות		הון המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מספר מניות	מספר מניות
3,653	3,653	3,653,445	3,653,445
504	504	2,520,000	2,520,000
(1,191)	(1,191)	(1,191,192)	(1,191,192)
2,966	2,966	4,982,253	4,982,253

מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ.

מניות רגילות בנות 0.20 ש"ח ע.נ.

מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ.

המוחזקות על ידי החברה

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 23 - הון מניות (בערכים נומינליים) (המשך)

ג. תנועה בהון המניות הנפרע:

מספר מניות	אלפי ש"ח	
4,988,366	2,972	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(6,113)	(6)	רכישת מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג.
4,982,253	2,966	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-	-	רכישת מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג.
4,982,253	2,966	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ד. תוכניות רכישה עצמית של מניות החברה:

דירקטוריון החברה אישר ביום 26 במרץ 2019, תכנית רכישה בהיקף של 100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, לתקופה מיום 31 במרץ 2019 ועד ליום 23 במאי 2019. החברה רכשה במסגרת תכנית רכישה זו, 2,324 מניות תמורת סך של 138 אלפי ש"ח.

דירקטוריון החברה אישר ביום 28 במאי 2019, תכנית רכישה בהיקף של 100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, לתקופה מיום 2 ביוני 2019 ועד ליום 29 באוגוסט 2019. החברה רכשה במסגרת תכנית רכישה זו, 82,221 מניות תמורת סך של 4,892 אלפי ש"ח.

דירקטוריון החברה אישר ביום 13 באוגוסט 2019, תכנית רכישה בהיקף של 35,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, לתקופה מיום 21 באוגוסט 2019 ועד ליום 28 בנובמבר 2019. החברה רכשה במסגרת תכנית רכישה זו, 384 מניות תמורת סך של 23 אלפי ש"ח.

דירקטוריון החברה אישר ביום 26 בנובמבר 2019, תכנית רכישה בהיקף של 42,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, לתקופה מיום 1 בדצמבר 2019 ועד ליום 26 במרץ 2020. החברה רכשה במסגרת תכנית רכישה זו, 6,668 מניות תמורת סך של 386 אלפי ש"ח.

דירקטוריון החברה אישר ביום 25 באוגוסט 2020, תכנית רכישה בהיקף של 60,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, לתקופה מיום 1 בספטמבר 2020 ועד ליום 26 בנובמבר 2020. החברה רכשה במסגרת תכנית רכישה זו, 1,445 מניות תמורת סך של 68 אלפי ש"ח.

דירקטוריון החברה אישר ביום 30 בנובמבר 2020, תכנית רכישה בהיקף של 50,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, לתקופה מיום 6 בדצמבר 2020 ועד ליום 25 במרץ 2021. החברה לא רכשה מניות במסגרת תכנית רכישה זו.

דירקטוריון החברה אישר ביום 4 באפריל 2021, תכנית רכישה בהיקף של 30,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, לתקופה מיום 6 באפריל 2021 ועד ליום 27 במאי 2021. החברה לא רכשה מניות במסגרת תכנית רכישה זו.

דירקטוריון החברה אישר ביום 25 במאי 2021, תכנית רכישה בהיקף של 30,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, לתקופה מיום 30 במאי 2021 ועד ליום 26 באוגוסט 2021. החברה לא רכשה מניות במסגרת תכנית רכישה זו.

דירקטוריון החברה אישר ביום 24 באוגוסט 2021, תכנית רכישה בהיקף של 30,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, לתקופה מיום 29 באוגוסט 2021 ועד ליום 25 בנובמבר 2021. החברה לא רכשה מניות במסגרת תכנית רכישה זו.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 24 - עודפים ודיבידנדים

א. מדיניות חלוקת דיבידנד:

דירקטוריון החברה אישר ביום 12 בנובמבר 2017, מדיניות חלוקת דיבידנד בסכום שלא יפחת מ- 40% מהרווח הנקי השנתי המיוחס לבעלי המניות של החברה בנטרול רווחים משערוכי נדל"ן.

דירקטוריון החברה החליט בחודש מרץ 2020, על הקפאת מדיניות חלוקת הדיבידנד בשל משבר הקורונה.

ב. תשלומי דיבידנדים:

דירקטוריון החברה אישר ביום 26 במרץ 2019, חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 1,009 אלפי ש"ח. דיבידנד בסך של 33 אג' למניה רגילה בת 1.00 ש"ח ע.ג. ודיבידנד בסך של 6.6 אג' למניה רגילה בת 0.20 ש"ח ע.ג. הדיבידנד שולם ביום 21 באפריל 2019.

דירקטוריון החברה אישר ביום 28 במאי 2019, חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 1,979 אלפי ש"ח. דיבידנד בסך של 65 אג' למניה רגילה בת 1.00 ש"ח ע.ג. ודיבידנד בסך של 13 אג' למניה רגילה בת 0.20 ש"ח ע.ג. הדיבידנד שולם ביום 23 ביוני 2019.

דירקטוריון החברה אישר ביום 13 באוגוסט 2019, חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 3,866 אלפי ש"ח. דיבידנד בסך של 130 אג' למניה רגילה בת 1.00 ש"ח ע.ג. ודיבידנד בסך של 26 אג' למניה רגילה בת 0.20 ש"ח ע.ג. הדיבידנד שולם ביום 5 בספטמבר 2019.

דירקטוריון החברה אישר ביום 26 בנובמבר 2019, חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 2,826 אלפי ש"ח. דיבידנד בסך של 95 אג' למניה רגילה בת 1.00 ש"ח ע.ג. ודיבידנד בסך של 19 אג' למניה רגילה בת 0.20 ש"ח ע.ג. הדיבידנד שולם ביום 23 בדצמבר 2019.

ג. יתרת רווחים הניתנים לחלוקה:

יתרת רווחים הניתנים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2021, מסתכמת לסך של 84,443 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 - 60,843 אלפי ש"ח).

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 25 - הכנסות מעבודות ושירותים

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
58,025	72,717	49,270
23,853	24,263	26,535
1,593	1,332	1,483
1,001	1,190	417
592	637	592
<u>85,064</u>	<u>100,139</u>	<u>78,297</u>

הפקות תוכן (1)
שירותי אולפן ושידור
שירותי השכרה
תמיכות ומענקים
שירותי ניהול לחברות ושותפויות מוחזקות

(1) כולל הכנסות בסך 15,152 אלפי ש"ח שהוכרו בשנת 2021 בגין מחויבויות ביצוע שקוימו באופן חלקי בתקופות קודמות (שנת 2020 - 28,231 אלפי ש"ח, שנת 2019 - 30,829 אלפי ש"ח)

ב. הכנסה צפויה מהפקות תוכן:

הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסות שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות, הקשור למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו במועד הדיווח, בגין חוזי הפקות תוכן חתומים בלבד. כל התמורה הצפויה בגין חוזים עם לקוחות נכללת בסכומים המוצגים בטבלה שלהלן:

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>18,969</u>	<u>13,808</u>	<u>32,500</u>

הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

ג. הכנסות מלקוחות עיקריים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>22,292</u>	<u>26,706</u>	<u>23,268</u>
<u>11,254</u>	<u>23,482</u>	<u>19,825</u>
<u>* -</u>	<u>13,410</u>	<u>* -</u>
<u>15,802</u>	<u>* -</u>	<u>* -</u>

לקוח א'

לקוח ב'

לקוח ג'

לקוח ד'

* סכום ההכנסה מהלקוח פחות מ- 10% מהיקף ההכנסות השנתי.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 26 - עלות העבודות והשירותים

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,776	13,805	13,869
3,902	5,336	5,196
48,904	55,545	41,826
6,182	5,800	6,726
2,626	3,325	3,083
73,390	83,811	70,700
(186)	63	(1,882)
73,204	83,874	68,818

הוצאות בגין הטבות עובד
 עבודות חוץ
 עלויות ישירות הפקת תוכן
 שכירות אחזקה ואחרות
 פחת והפחתות
 ירידה (עליה) במלאי עבודות בתהליך

ביאור 27 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,356	7,004	6,903
1,844	3,434	2,814
1,588	1,314	1,283
268	643	826
261	205	145
10,317	12,600	11,971

הוצאות בגין הטבות עובד
 שירותים מקצועיים
 שכירות אחזקה ומשרדיות
 פחת והפחתות
 אחרות

ביאור 28 - הכנסות והוצאות אחרות

א. הכנסות אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	574

רווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה

ב. הוצאות אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	5,700
-	-	1
-	-	5,701

הוצאות בגין מימוש ועליית ערך נכסים פיננסיים לא שוטפים (1)
 הפסד הון ממימוש רכוש קבוע

(1) הפרשה שחושבה בהתבסס על הסכמים בין תיא יזמות לבין יועצים מקצועיים הזכאים לעמלות מכירה ומענקי רווחים בגין מכירת השקעות בחברות הזנק (ראה ביאור 34.ב.).

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 29 - הכנסות מימון

א. הכנסות ריבית:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
640	509	157
20	42	116
<u>660</u>	<u>551</u>	<u>273</u>

הכנסות ריבית בגין לקוחות וחייבים
הכנסות ריבית בגין חברות ושותפויות מוחזקות
**סך הכנסות ריבית בגין נכסים פיננסיים אשר אינם נמדדים
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

ב. הכנסות מימון אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,595	-	9,357
5,017	3,319	35,658
9	113	68
<u>15,621</u>	<u>3,432</u>	<u>45,083</u>

רווחים והכנסות בגין נכסים פיננסיים שוטפים, בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד, נטו
רווחים בגין נכסים פיננסיים לא שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או
הפסד, נטו
הפרשי שער ואחרות
סה"כ הכנסות מימון אחרות

ביאור 30 - הוצאות מימון

א. הוצאות ריבית:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
414	233	552
2,210	1,460	580
274	261	159
<u>2,898</u>	<u>1,954</u>	<u>1,291</u>
<u>88</u>	<u>796</u>	<u>924</u>
<u>3%</u>	<u>3%</u>	<u>3%</u>

עמלות ניהול והוצאות ריבית בגין אשראי לזמן קצר
עמלות והוצאות ריבית בגין אגרות חוב להמרה (1)
הוצאות ריבית בגין אשראי לזמן ארוך וחכירות
**סך הוצאות ריבית בגין התחייבויות פיננסיות אשר אינן
נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

(1) בניכוי סכומים שהווננו לעלויות נכסים כשירים

שיעור הריבית ששימש לקביעת היוון עלויות האשראי

ב. הוצאות מימון אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	5	-
185	192	55
<u>185</u>	<u>197</u>	<u>55</u>

הפסדים (בניכוי הכנסות) בגין נכסים פיננסיים שוטפים, בשווי
הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
הפרשי שער ואחרות
סה"כ הוצאות מימון אחרות

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 31 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,644	468	24,554
1,702	-	447
<u>9,346</u>	<u>468</u>	<u>25,001</u>
4,157	4,157	4,157
(1,144)	(1,189)	(1,191)
3,013	2,968	2,966
906	-	531
<u>3,919</u>	<u>2,968</u>	<u>3,497</u>

רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה, המשמש לחישוב רווח בסיסי למניה
התאמות בגין אגרות חוב להמרה למניות רגילות (1)

רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה, המשמש לחישוב רווח מדולל למניה

מספר מניות רגילות מונפק
ממוצע משוקלל של מספר מניות רגילות שנרכשו על ידי החברה

ממוצע משוקלל של מספר מניות רגילות, המשמש לחישוב רווח בסיסי למניה
התאמות בגין אגרות חוב להמרה למניות רגילות (1)

ממוצע משוקלל של מספר מניות רגילות, המשמש לחישוב רווח מדולל למניה

(1) השפעת אגרות החוב להמרה אינה מדללת בשנת 2020.

ביאור 32 - צירופי עסקים

א. בחודש ינואר 2020, התקשרה האולפנים המאוחדים עם חברת הפקת תוכן (להלן - חברת ההפקה) בהסכם, לפיו העמידה הלוואה וערבות לחברת ההפקה כמפורט להלן:

הלוואה בסך של 2 מיליון ש"ח, הניתנת להמרה ל- 51% מהון המניות של חברת ההפקה, בהתאם לתנאי ההמרה שנקבעו בהסכם, על פי החלטת האולפנים המאוחדים. הלוואה אינה נושאת ריבית והצמדה, עומדת לתקופה של 5 שנים לפחות ותיפרע כנגד תשלום קרן הלוואה או הקצאה של 51% מהון המניות של חברת ההפקה.

ערבות בסך של 2 מיליון ש"ח, להבטחת מסגרת אשראי בנקאי של חברת ההפקה. הערבות ניתנת להגדלה עד לסך כולל של 4 מיליון ש"ח, בהתאם לצרכי המימון של חברת ההפקה ובכפוף להחלטת האולפנים המאוחדים.

להבטחת עמידתה של חברת ההפקה בתנאי ההסכם, נרשם לטובת האולפנים המאוחדים שיעבוד מדרגה ראשונה על 65% מהון המניות של חברת ההפקה. בעלי מניות המיעוט בחברה ההפקה התחייבו לשפות את חברת ההפקה בגין כל נזק בשל מקרים שאירעו לפני מועד ההסכם. כמו כן, מנכ"ל חברת ההפקה התחייב להעניק שירותי ניהול ויעוץ לחברת ההפקה לתקופה של 5 שנים לפחות.

ההסכם מקנה לאולפנים המאוחדים שליטה בחברת ההפקה באמצעות הזכות למנות את מרבית הדירקטורים ויו"ר הדירקטוריון של חברת ההפקה. נכון למועד פרסום הדוח, האולפנים המאוחדים לא מינתו דירקטורים בחברת ההפקה. האולפנים המאוחדים מאחדת את דוחותיה הכספיים של חברת ההפקה, החל מרבעון ראשון של שנת 2020.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 32 - צירופי עסקים (המשך)

ב. זרימת מזומנים נטו ברכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
2,000	תמורת הרכישה במזומן
(2,000)	בניכוי - תמורת הרכישה שהושקעה בחברה הנרכשת
(864)	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת
<u>(864)</u>	

ג. הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

<u>אלפי ש"ח</u>	
3,559	נכסים פיננסיים
1,361	רכוש קבוע
3,042	מוניטין
761	נכסי מסים נדחים
(8,905)	התחייבויות פיננסיות
(819)	התחייבויות אחרות
<u>(1,001)</u>	סה"כ התחייבויות נטו ניתנות לזיהוי

בתום שנת 2020 לאחר בחינה חוזרת של הקצאת עלות הרכישה לנכסים ולהתחייבויות של החברה הנרכשת, זיהתה הנהלת הקבוצה נכסי מסים נדחים למועד הרכישה (חודש ינואר 2020) שלא קיבלו ביטוי בהקצאה הראשונית שבוצעה במועד הרכישה. כתוצאה מכך, הוכרו נכסי מסים נדחים בסך של 761 אלפי ש"ח, הותאם סכום המוניטין מסך של 3,430 אלפי ש"ח לסך 3,042 אלפי ש"ח, והותאמו זכויות שאינן מקנות שליטה מסך של (1,374) אלפי ש"ח לסך של (1,001) אלפי ש"ח. הוכרו נכסי זכויות חכירה כנגד התחייבויות חכירה בסך של 329 אלפי ש"ח.

ד. מוניטין:

תמורת צירוף העסקים כללה תשלום בגין פרמיית שליטה בחברה הנרכשת. התמורה ששולמה במסגרת צירוף עסקים כוללת סכומים הקשורים להטבות הצפויות מסינרגיה (שיתוף פעולה), צמיחת הכנסות, והתפתחויות עתידיות בשוק בו פועלת החברה הנרכשת. הטבות אלה אינן מוכרות בנפרד מהמוניטין כיוון שההטבות הכלכליות העתידיות הנובעות מהן אינן יכולות להימדד באופן מהימן. כל אלו הביאו ליצירת מוניטין בגובה 3,042 אלפי ש"ח כתוצאה מצירוף העסקים. לא צפוי שחלק כלשהו של המוניטין שהוכר יהיה ניתן לניכוי לצורך מס.

ה. זכויות שאינן מקנות שליטה:

סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת (49%) שהוכר במועד הרכישה הינו (1,001) אלפי ש"ח. הזכויות שאינן מקנות שליטה נאמדו בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה הנרכשת, למעט חלקן במוניטין.

ו. עלויות הקשורות לרכישה:

עלויות הקשורות לרכישה בגין שירותים משפטיים ומקצועיים בסך של 110 אלפי ש"ח, נכללו ברווח (הפסד) לשנת 2020 בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.

ז. השפעת הרכישה על תוצאות הקבוצה:

הכנסות מעבודות ושירותים כוללות הכנסות בסך של 18,584 אלפי ש"ח בשנת 2021 וסך של 29,319 אלפי ש"ח בשנת 2020, המיוחסות לחברה הנרכשת.

דוח רווח (הפסד) כולל הפסד בסך של 2,143 אלפי ש"ח בשנת 2021 ורווח בסך של 140 אלפי ש"ח בשנת 2020, המיוחסים לחברה הנרכשת.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,683	24,545
1,375	779
28,507	22,563
<u>54,565</u>	<u>47,887</u>

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:

	מזומנים ושוי מזומנים
	פיקדונות והלוואות
	לקוחות וחייבים אחרים
24,683	24,545
1,375	779
28,507	22,563
<u>54,565</u>	<u>47,887</u>

נכסים פיננסיים הנמדדים בשוי הוגן:

	נכסים פיננסיים שוטפים, בשוי הוגן דרך רווח או הפסד
	נכסים פיננסיים לא שוטפים, בשוי הוגן דרך רווח או הפסד
86,945	78,125
24,207	51,201
<u>111,152</u>	<u>129,326</u>

139,433	125,208	נכסים פיננסיים שוטפים
26,284	52,005	נכסים פיננסיים לא שוטפים
<u>165,717</u>	<u>177,213</u>	

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
	ספקים וזכאים אחרים
	התחייבויות חכירה
	אגרות חוב להמרה
	התחייבויות אחרות
6,404	24,123
22,361	28,736
1,576	1,041
39,601	-
359	335
<u>70,301</u>	<u>54,235</u>

66,837	48,250	התחייבויות פיננסיות שוטפות
3,464	5,985	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות
<u>70,301</u>	<u>54,235</u>	

ב. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכונים שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה מתמקד בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון שוק:

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ, שינויים במדד המחירים לצרכן, שינויים בשיעורי ריבית ושינויים במחירי ניירות ערך סחירים.

(1) סיכון מטבע:

הקבוצה חשופה לסיכון שערי חליפין של מטבעות שונים. סיכון שער חליפין נובע בעיקר בשל אחזקה במזומנים והשקעה במכשירים פיננסיים סחירים זרים, הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות.

הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	20,693	11,905	דולר ארה"ב
-	-	-	-	מטבעות אחרים

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 5% בשער החליפין הרלוונטי. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 5% בשיעורי מטבע חוץ.

בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה בשיעור של 5% במטבעות מול השקל, לפני מס הייתה כדלקמן:

השפעת מטבעות אחרים		השפעת דולר ארה"ב		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	1,035	595	רווח

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון שוק: (המשך)

(2) סיכון ריבית:

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לוות בשיעורי ריבית קבועים ומשתנים. הסיכון מנוהל על ידי הקבוצה באמצעות שמירה על תמהיל מתאים בין הלוואות בריבית משתנה להלוואות בריבית קבועה.

להלן פירוט בדבר החשיפה של התחייבויות פיננסיות לסיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,504	24,123	התחייבויות פיננסיות נושאות ריבית משתנה
42,077	1,041	התחייבויות פיננסיות נושאות ריבית קבועה

ניתוח רגישות של שיעור ריבית משתנה:

בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה בשיעור של 1% בריבית, לפני מס הייתה כדלקמן:

השפעת ריבית משתנה		
ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(55)	(240)	הפסד

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון שוק: (המשך)

(3) סיכויי מחיר אחרים:

(א) חשיפה למדד המחירים לצרכן:

הקבוצה חשופה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד המחירים לצרכן בעיקר בשל השקעה במכשירים פיננסיים סחירים צמודים לשינויים במדד.

התחייבויות		נכסים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
232	107	20,308	22,603

מדד המחירים לצרכן

ניתוח רגישות של מדד המחירים לצרכן:

בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה בשיעור של 1% במדד המחירים למדד, לפני מס הייתה כדלקמן:

השפעת מדד המחירים לצרכן	
ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
201	225

רווח

(ב) חשיפה למחירי ניירות ערך סחירים:

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים הכוללים: מניות, קרנות סל, אגרות חוב, וקרנות נאמנות, המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר בגין הקבוצה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה.

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
86,945	78,125

ניירות ערך סחירים

ניתוח רגישות של מחירי ניירות ערך סחירים:

ניתוח הרגישות להלן נקבע בהתבסס על החשיפה לסיכויי מחיר ניירות ערך סחירים במועד הדיווח.

אם מחירי ניירות ערך סחירים המוחזקים בידי הקבוצה היו גבוהים בשיעור של 5% ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

השפעת מחירי ניירות ערך סחירים	
ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,290	3,864

רווח (הפסד)

תיא חברה להשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. ניהול סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה.

הקבוצה מבצעת באופן שוטף הערכת האשראי הניתן ללקוחותיה, תוך בדיקת התנאים הפיננסיים הסביבתיים שלהם, אך אינה דורשת בטחונות להבטחת חובות אלה. הקבוצה קובעת את היקף האשראי הניתן ללקוחות עיקריים בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של הלקוחות, ניסיון עבר ומידע אחר.

סיכון אשראי בגין סכומים נזילים מוגבל מאחר והצדדים הנגדיים ליתרות אלה הינם בנקים עם דירוג אשראי גבוה.

הערכים בספרים ברוטו של נכסים פיננסיים שנרשמו בדוחות הכספיים מייצגים את החשיפה המירבית של הקבוצה לסיכון אשראי, בהתעלם מבטוחה כלשהי שהושגה.

ה. ניהול סיכון נזילות:

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הפדיון של נכסים והתחייבויות פיננסיים. מטרת הקבוצה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים ואשראי מספקים ומזכאים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

(1) התחייבויות פיננסיות :

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים בגין ריבית ובגין קרן.

שיעור ריבית נקובה ממוצע	עד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות בעלות מופחתת:					
ליום 31 בדצמבר 2021:					
-	28,736	335	-	29,071	התחייבויות שאינן נושאות ריבית
2.69	19,338	5,259	-	24,597	הלוואות נושאות ריבית משתנה
2.43	424	668	-	1,092	התחייבויות חכירה
	<u>48,498</u>	<u>6,262</u>	<u>-</u>	<u>54,760</u>	
ליום 31 בדצמבר 2020:					
-	22,361	359	-	22,720	התחייבויות שאינן נושאות ריבית
3.01	3,263	2,458	-	5,721	הלוואות נושאות ריבית משתנה
3.00	41,082	-	-	41,082	אגרות חוב נושאות ריבית קבועה
2.69	847	809	-	1,656	התחייבויות חכירה
3.23	915	-	-	915	הלוואות נושאות ריבית קבועה
	<u>68,468</u>	<u>3,626</u>	<u>-</u>	<u>72,094</u>	

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. ניהול סיכון נדילות: (המשך)

(2) נכסים פיננסיים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפדיון הצפויים של הקבוצה בגין נכסים פיננסיים שאינם נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על מועדי הפדיון החזויים הבלתי מהווים של הנכסים הפיננסיים, פרט למקרים בהם הקבוצה צופה כי תזרים המזומנים יתרחש בתקופה שונה.

עד שנה אלפי ש"ח	1-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
19,066	-	-	19,066
7,613	-	-	7,613
14,279	-	-	14,279
37,167	-	-	37,167
78,125	-	-	78,125

ליום 31 בדצמבר 2021:

נכסים פיננסיים שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח

או הפסד:

מניות	19,066	-	-	19,066
קרנות סל	7,613	-	-	7,613
קרנות נאמנות	14,279	-	-	14,279
אגרות חוב	37,167	-	-	37,167
	78,125	-	-	78,125

נכסים פיננסיים לא שוטפים, בשווי הוגן דרך

רווח או הפסד:

מניות	-	50,500	-	50,500
מכשירי הון אחרים	-	701	-	701
	-	51,201	-	51,201

פיקדונות והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת:

לקוחות וחייבים:

-	779	-	779	-
22,538	25	-	22,563	-
100,663	52,005	-	152,668	-

ליום 31 בדצמבר 2020:

נכסים פיננסיים שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח

או הפסד:

מניות	13,190	-	-	13,190
קרנות סל	6,843	-	-	6,843
קרנות נאמנות	16,715	-	-	16,715
אגרות חוב	50,197	-	-	50,197
	86,945	-	-	86,945

נכסים פיננסיים לא שוטפים, בשווי הוגן דרך

רווח או הפסד:

מניות	-	23,336	-	23,336
מכשירי הון אחרים	-	871	-	871
	-	24,207	-	24,207

פיקדונות והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת:

לקוחות וחייבים:

-	1,375	-	1,375	-
27,805	702	-	28,507	-
114,750	26,284	-	141,034	-

תיא חברה להשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 34 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

נכסים פיננסיים שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - רמה 1.

נכסים פיננסיים לא שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - רמה 3.

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

(1) הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,681	24,207
207	3,865
-	(12,529)
-	7,221
3,319	28,437
24,207	51,201

נכסים פיננסיים לא שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

יתרה לתחילת השנה

השקעות

מימושים

שינויים בשווי הוגן שהוכרו בהכנסות מימון ברווח או הפסד:

רווחים בניכוי הפסדים, שמומשו

רווחים בניכוי הפסדים, שטרם מומשו

יתרה לסוף השנה

נכסים פיננסיים לא שוטפים כוללים מניות ומכשירי הון אחרים של חברות הזנק.

(2) טכניקות הערכה למדידת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 3:

אומדן שווי הוגן של השקעות בחברות הזנק מתבסס על שוויין שנקבע בסבבי גיוס הון עדכניים, בכפוף לבחינת ביצוע התאמות כלשהן בהתחשב בהשפעת העובדות והנסיבות הבאות: מהו פרק הזמן שחלף מאז סבב הגיוס, האם בסבב הגיוס השתתפו משקיעים חדשים ובסכומים מהותיים, האם התרחשו מאז סבב הגיוס שינויים מהותיים בעסק או בסביבה העסקית, האם סבב הגיוס נעשה בתנאים שלא אפשרו חשיפה מספקת למשקיעים פוטנציאליים, הזכויות השונות של מכשירים הונניים חדשים שהונפקו ביחס למכשירים הונניים המוחזקים על ידי הקבוצה.

תיא חברה להשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 34 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) מידע נוסף:

(א) במהלך שנת הדיווח, מכרה תיא יזמות את מלוא אחזקותיה בחברות: קורלוג'יקס, אפסולבר, ביטדאם ופרוטקטד מדיה, והכירה ברווח לפני מס בסך של 7,221 אלפי ש"ח. התמורות מרביתן התקבלו במזומן וחלקן נדחות ומותנות בעמידה ביעדים.

(ב) בחודש מרץ 2021, ארבה רובטיקס התקשרה בהסכם עם Industrial Tech Acquisitions Inc. חברת SPAC הרשומה בארה"ב ונסחרת בנאסדאק (להלן - ITAC), לפיו תתמזג לפי שווי לפני הכסף בסך של 525 מיליון דולר. ארבה רובטיקס תחזיק בבעלות מלאה את ITAC שתהפוך לחברה פרטית, תירשם למסחר ותהפוך לחברה ציבורית הנסחרת בנאסדאק. כחלק מעסקת המיזוג, ארבה רובטיקס גייסה ממשקיעים מוסדיים סך של 100 מיליון דולר ארה"ב, כאשר החברה התחייבה להשקיע סך של 2 מיליון דולר מתוך סכום זה.

ההסכם אושר על ידי הדירקטוריון של ארבה רובטיקס ומותנה בתנאים מתלים, אשר העיקריים בהם הינם אישור רשות ני"ע האמריקאית לרישום מניות ארבה רובטיקס למסחר, וכן אישור בעלי המניות של ארבה רובטיקס ושל ITAC. בחודש ספטמבר 2021, הסכם המיזוג אושר על ידי בעלי המניות של ארבה רובטיקס ובחודש אוקטובר 2021, הסכם המיזוג אושר על ידי בעלי המניות של ITAC, ומניות ארבה רובטיקס החלו להיסחר בנאסדאק.

בחודש אוקטובר 2021, התממש סבב גיוס PIPE בו רכשה החברה 200,000 מניות נוספות של ארבה רובטיקס במחיר של 10 דולר למניה, אשר מתוכן מכרה החברה 58,669 מניות במהלך חודש דצמבר 2021. יתרת ההשקעה בהיקף של 141,331 מניות, מוצגת בדוח הכספי בסך של 4,088 אלפי ש"ח.

תיא יזמות מחזיקה 877,141 מניות של ארבה רובטיקס שחסומות למסחר עד חודש אפריל 2022. ההשקעה במניות שחסומות למסחר מוצגת בדוח הכספי בסך של 23,129 אלפי ש"ח, בהתבסס על שער המניה ביום 31 בדצמבר 2021, בניכוי מקדם הפחתה בשיעור 9% בגין תקופת החסימה. כתוצאה מכך, תיא יזמות הכירה ברווח לפני מס בסך של 11,585 אלפי ש"ח המוצג בסעיף הכנסות מימון בדוח רווח והפסד לשנת 2021, בגין עליית ערך ההשקעה בארבה רובטיקס.

(ג) בחודש אוגוסט 2021, תיא יזמות השקיעה סך של 1 מיליון דולר בהלוואה המירה למניות בכורה של חברת מוני פבלישינג במסגרת הסכם SAFE, זאת בנוסף להשקעה קודמת בסך של 700 אלפי דולר במניות סיד של מוני פבלישינג, בשנת 2019.

בחודש דצמבר 2021, מוני פבלישינג התקשרה בהסכם השקעה עם משקיע חיצוני (להלן - המשקיע). במועד ההשלמה של הסכם ההשקעה בין מוני פבלישינג למשקיע, ההלוואה שנתנה תיא יזמות במסגרת הסכם ה-SAFE הומרה למניות בכורה.

בעלי המניות הקיימים של מוני פבלישינג לרבות תיא יזמות, התקשרו בהסכם נוסף עם המשקיע, לפיו ניתנה למשקיע אופציה לרכוש מהם אחזקות נוספות במוני פבלישינג בשיעור שיקנה למשקיע שליטה במוני פבלישינג, על פי שווי של מוני פבלישינג המבוסס על מכפיל הכנסות, תמורת סכום מינימום וסכום מקסימום שנקבעו מראש בהסכם. האופציה ניתנת למימוש על ידי המשקיע עד ליום 31 במרץ 2023.

ככל שהאופציה תמומש על ידי המשקיע, תיא יזמות תמכור למשקיע את כל אחזקתה במוני פבלישינג, תמורת סכום מינימום בסך של 7,640 אלפי דולר ועד לסכום מקסימום בסך של 11,450 אלפי דולר. יובהר כי בשלב זה אין כל ודאות שהאופציה תמומש על-ידי המשקיע.

ההשקעה במניות מוני פבלישינג מוצגת בדוח הכספי בסך של 23,350 אלפי ש"ח, בהתבסס על השווי לאחר הכסף של מוני פבלישינג שנקבע בהסכם ההשקעה עם המשקיע, וחישוב ערכן של סוגי המניות סיד ובכורה בהתחשב בזכויות המוקנות לכל אחת מהן. בהתאם לכך ערך מניית סיד חושב בניכוי מקדם הפחתה בשיעור 30% ביחס לערך מניית בכורה. כתוצאה מכך, תיא יזמות הכירה ברווח לפני מס בסך של 17,614 אלפי ש"ח המוצג בסעיף הכנסות מימון בדוח רווח והפסד לשנת 2021, בגין עליית ערך ההשקעה במוני פבלישינג.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 34 - שווי הוגן (המשך)

ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

להלן פריטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

רמת השווי ההוגן		ערך בספרים		שווי הוגן	
		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
		2020	2021	2020	2021
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נדל"ן להשקעה:		3	-	1,137	-
מקרקעין (1)		3	20,446	16,547	23,831
מקרקעין (2)		2	-	39,601	-
התחייבויות פיננסיות:		2	-	900	-
אגרות חוב להמרה בריבית קבועה (3)		2	-	900	-
הלוואות מבנקים בריבית קבועה (3)					

(1) מקרקעין לא מבונים בראש פינה בשטח של כ- 1.5 דונם בבעלות מרכז תיא, אשר נמכרו בחודש יולי 2021. המקרקעין הוצגו על בסיס העלות. השווי ההוגן נקבע על ידי הנהלת החברה על בסיס סקר מחירי עסקאות בעלות מאפיינים דומים.

(2) מקרקעין לא מבונים בכפר סבא בשטח של כ- 8.5 דונם בבעלות החברה. המקרקעין מוצגים על בסיס העלות (ראה ביאור 10). הנתונים לעיל מתייחסים לחלק המקרקעין המסווגים כנדל"ן להשקעה. השווי ההוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על פי שיטת "גישת ההשוואה" על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן.

(3) השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית קבועה, מבוסס על חישוב ערך נוכחי של תזרימי המזומנים על פי ציטוטי ריבית להתחייבויות בעלות מאפיינים דומים ליום 31 בדצמבר 2020: אגרות חוב להמרה 2.7%, הלוואות מבנקים 3.2%.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. התחייבויות לבעלי עניין ולצדדים קשורים:

ערך בספרים אלפי ש"ח	בסיס הצמדה	שיעור ריבית %
416	לא צמוד	-
87	לא צמוד	-
<u>503</u>		
551	לא צמוד	-
89	לא צמוד	-
<u>640</u>		

התחייבויות שוטפות ליום 31 בדצמבר 2021:
 אנשי מפתח ניהוליים וישויות קשורות אליהם
 בעלי שליטה וישויות קשורות אליהם

התחייבויות שוטפות ליום 31 בדצמבר 2020:
 אנשי מפתח ניהוליים וישויות קשורות אליהם
 בעלי שליטה וישויות קשורות אליהם

ב. חובות והלוואות שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים:

היתרה הגבוהה במהלך השנה אלפי ש"ח	ערך בספרים אלפי ש"ח	בסיס הצמדה	שיעור ריבית %
167	167	לא צמוד	3.26
138	127	לא צמוד	3.49

נכסים בלתי שוטפים ליום 31 בדצמבר 2021:
 אנשי מפתח ניהוליים או ישויות קשורות אליהם

נכסים בלתי שוטפים ליום 31 בדצמבר 2020:
 אנשי מפתח ניהוליים או ישויות קשורות אליהם

ג. עסקאות ויתרות עם חברות ושותפויות מוחזקות:

הקבוצה התקשרה בעסקאות עם חברות ושותפויות מוחזקות כדלהלן:

הוצאות (2)			הכנסות (1)		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021	2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,130	1,125	1,138	592	679	708

(1) הכנסות בגין שירותי ניהול וריבית על הלוואות.

(2) הוצאות בגין שכירות מקרקעין (ראה ביאור 11ב).

להלן היתרות בדוח על המצב הכספי למועד הדיווח בגין עסקאות אלו. יתרות אלו נכללות ביתרת החייבים והזכאים השוטפים.

זכאים		חייבים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	241	604	156

חברות ושותפויות מוחזקות

עסקאות הקבוצה עם חברות ושותפויות מוחזקות נעשו בהתאם למחירי השוק השוטפים של המוצרים והשירותים. הסכומים לקבל ולשלם לעיל אינם מובטחים ויסולקו במזומן. בגין העסקאות לא קיבלה ולא סיפקה הקבוצה ערבויות כלשהן.

תיא חברה להשקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,203	5,144	5,203	שכר הטבות ודמי ניהול שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה המועסקים בקבוצה
6	6	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
253	250	326	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
4	4	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ה. התקשרויות עם בעלי שליטה:

(1) תנאי העסקתו של מר עמירם גניגר (להלן - מר גניגר) כמנכ"ל החברה, לתקופת שלוש השנים שהחלה ביום 1 בינואר 2021, אושרו על-ידי אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה ביום 17 במאי 2020, והינם זהים לתנאי העסקתו בתקופת שלוש השנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

להלן עיקרי תנאי העסקת מר גניגר:

מר גניגר מקבל דמי ניהול חודשיים בסך של 88.3 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ הצמודים למדד חודש ינואר 2018, רכב צמוד מקבוצה 7, גילום מס בגין שווי רכב, הוצאות רכב ותקשורת, והוצאות נוספות במסגרת מילוי תפקידו. הפסקת ההתקשרות תהיה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים, במהלכה מר גניגר יהיה זכאי להמשיך ולקבל תגמול מלא. מר גניגר זכאי לפוליסת ביטוח נושאי משרה ולקבלת כתב התחייבות לשיפוי.

בנוסף - ככל שהרווח הנקי (בניכוי הפסדים) בגין כל תקופת ההתקשרות ("הרווח המצטבר") יעלה בסכום כלשהו על הסך המצטבר של שלושה סכומים שנתיים, כאשר כל אחד מהם יחושב בשיעור 5% מההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ביום 1 בינואר, בכל אחת משנות ההתקשרות ("תוספת הרווח המצטבר"), יהיה זכאי מר גניגר לבונוס בשיעור של 5% מתוספת הרווח המצטבר ("הבונוס"). הרווח המצטבר של החברה יחושב בניכוי זכויות המיעוט בגין חברות בנות, ובנטרול רווחים משערוכי נדל"ן. הבונוס ישולם במלואו למר גניגר לאחר פרסום דוחותיה הכספיים של החברה בגין שנת 2023. סכום הבונוס המירבי לא יעלה על מכפלת 36 דמי ניהול חודשיים.

מר גניגר לא היה זכאי לבונוס עבור תקופת העסקתו שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

(2) דר' אריה גניגר המכהן כדירקטור בחברה, מקבל גמול זהה לגמול המשולם לדירקטורים האחרים בחברה אשר אינם בעלי שליטה (לרבות דירקטורים חיצוניים). הגמול לתקופת שלוש השנים שהחלה ביום 25 במרץ 2021, אושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 21 ו-25 במרץ 2021, בהתאמה. הגמול אינו טעון אישור אסיפה כללית של בעלי מניות החברה.

(3) תנאי העסקתה של גב' דפנה גניגר (להלן - גב' גניגר) בתו של מר עמירם גניגר, בעל השליטה בחברה ומנכ"ל החברה, בתפקיד מנהלת שיווק ופיתוח עסקי של החברה, לתקופת שלוש שנים שהחלה ביום 19 בספטמבר 2019, אושרו על-ידי אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה ביום 19 בספטמבר 2019.

להלן עיקרי תנאי העסקת גב' גניגר:

גב' גניגר מקבלת משכורת חודשית בסך של 25 אלפי ש"ח ברוטו, וכן תנאים סוציאליים הכוללים: פוליסת ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה, ימי חופשה וימי מחלה, כמקובל בחברה. אחזקת רכב עד לסכום חודשי של 4 אלפי ש"ח, הוצאות טלפון נייד והוצאות שוטפות שתוציא במסגרת מילוי תפקידה. הפסקת ההתקשרות תהיה בהודעה מוקדמת של חודשיים, במהלכה גב' גניגר תהיה זכאית להמשיך ולקבל תגמול מלא. גב' גניגר זכאית לפוליסת ביטוח נושאי משרה ולקבלת כתב התחייבות לשיפוי.

תיא חברה להשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים

ביאור 36 - ערבויות

- א. החברה העמידה ערבויות להבטחת התחייבויותיה של האולפנים המאוחדים ללקוחות, בגין חוזים להפקות תוכן בסך כולל של 39,063 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 - 38,363 אלפי ש"ח).
- ב. האולפנים המאוחדים העמידה ערבות בסך של 2.2 מיליון ש"ח להבטחת התחייבותה של חברה מוחזקת לתאגיד בנקאי, בגין מסגרת אשראי בסך של 2 מיליון ש"ח.
- ג. האולפנים המאוחדים העמידה ערבות להבטחת התחייבותה של חברה מוחזקת ללקוח, בגין הלוואה שהתקבלה מהלקוח בסך של 1 מיליון ש"ח.

ביאור 37 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

מניית ארבה רובוטיקס הנסחרת בנסדאק רשמה ירידה חדה במהלך רבעון ראשון של שנת 2022. כתוצאה מכך, בהתבסס על מחיר המנייה בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה צפויה להכיר בהפסד (לפני הטבת מס) מירידת שווי האחזקה בארבה רובוטיקס בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

פרק ד

תיא חברה להשקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2021

תיא חברה להשקעות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2021

תוכן העניינים

ע מ ד

ד-2	דוח מיוחד של רואי החשבון לפי תקנה 9ג'
ד-3	נתונים על המצב הכספי
ד-4	נתונים על הרווח הכולל
ד-5 – ד-6	נתונים על תזרימי המזומנים
ד-7 - ד-10	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

לכבוד
בעלי המניות של
תיה חברה להשקעות בע"מ
רח' מנחם בגין 11
רמת-גן

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של תיה חברה להשקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצענה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במרץ, 2022

ד - 2

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

תיא חברה להשקעות בע"מ נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,730	8,370
55,855	32,770
143	262
13	13
16,107	1,527
76,848	42,942

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים
יתרות חברות מוחזקות

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו

78,002	101,133
32,934	40,695
584	125
111,520	141,953
188,368	184,895

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב ניתנות להמרה
זכאים ויתרות זכות
יתרות חברות מוחזקות

-	15,003
55,656	-
987	4,681
-	133
56,643	19,817

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים
התחייבויות אחרות

130	137
1,277	9,159
5,100	6,000
6,507	15,296

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים
קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
עודפים
קרן הון ממדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת

13,306	13,306
49,538	50,510
(42,831)	(42,831)
972	-
566	566
103,674	128,228
(7)	3
125,218	149,782
188,368	184,895

29 במרץ, 2022

נסים ירחי	עמרים גניגר	צפורה הלברכט	תאריך אישור הדוחות הכספיים
האחראי הבכיר לתחום הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

תיא חברה להשקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,111	477	6,192
562	629	691
8,382	5,695	31,534
16,055	6,801	38,417
4,706	4,050	4,159
2,579	2,013	1,299
7,285	6,063	5,458
8,770	738	32,959
1,126	270	8,405
7,644	468	24,554
(17)	5	(4)
(86)	20	14
(103)	25	10
7,541	493	24,564

הכנסות:

הכנסות מימון
הכנסות מחברות מוחזקות
חלק ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו

הוצאות:

הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי המיוחס לחברה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה, בניכוי מס:

סכומים שלא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:

מדידה מחדש של ההתחייבות בגין הטבה מוגדרת
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות המוחזקות

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה

רווח כולל המיוחס לחברה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

תיא חברה להשקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים - פעילויות שוטפות
רווח נקי המיוחס לחברה

7,644	468	24,554
(8,382)	(5,695)	(31,534)
199	572	483
(393)	(662)	(454)
1,126	270	8,405
(4,975)	2,019	(3,992)
432	366	276
-	-	1
-	317	-
(9)	(10)	(5)
5	3	3
(11,997)	(2,820)	(26,817)

חלק ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
פחת והפחתות
הכנסות ריבית, נטו
מסים על ההכנסה
ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים שוטפים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
הפחתת ניכיון והוצאות הנפקה של אגרות חוב להמרה
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
הפסד מרכישת אגרות חוב להמרה על ידי החברה
תיסוף חובות והלוואות של חברות מוחזקות
שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(30)	48	(185)
(1)	(18)	(32)
(13)	(7)	37
(44)	23	(180)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
שינויים ביתרות חברות מוחזקות, נטו
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(1,726)	(1,197)	(1,197)
2,105	2,245	1,717
(23)	(13)	(13)
356	1,035	507

תשלומי ריבית
תקבולי ריבית
תשלומי מסים

(4,041)	(1,294)	(1,936)
---------	---------	---------

מזומנים נטו לפעילויות שוטפות של החברה

תזרימי מזומנים - פעילויות השקעה

(26)	(56)	(31)
-	-	6
(1,168)	(1,814)	(3,286)
6,051	16,176	27,077
(4,632)	(50)	-
-	-	8,422
-	(16,047)	(1,302)
225	(1,791)	30,886

השקעה ברכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
השקעה בשותפויות מוחזקות ועסקאות משותפות
החזר השקעה משותפויות מוחזקות ועסקאות משותפות
מתן הלוואות לחברות מוחזקות

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) השקעה של החברה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

תיא חברה להשקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(40)	(459)	(428)
-	-	15,003
(9,680)	-	-
-	-	(39,885)
-	(5,153)	-
(5,254)	(331)	-
(14,974)	(5,943)	(25,310)
(18,790)	(9,028)	3,640
32,548	13,758	4,730
13,758	4,730	8,370

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
132	-	-
930	900	900
927	-	-
102	84	3,659

תזרימי מזומנים - פעילויות מימון

פירעון התחייבויות חכירה
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה
 פדיון אגרות חוב להמרה
 רכישת אגרות חוב להמרה על ידי החברה
 רכישת מניות החברה על ידי החברה

מזומנים נטו לפעילויות מימון של החברה

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

עסקאות שלא במזומן:

המרת אגרות חוב למניות החברה

התחייבות למתן שרותי בניה בגין נדל"ן להשקעה

עסקאות חדשות של חכירת נכסים

זכאים בגין השקעה בנדל"ן להשקעה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

תיא חברה להשקעות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- (1) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- (2) השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
- (3) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- (4) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- (5) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- (6) הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- (7) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

ג. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,811	3,078
919	5,292
4,730	8,370

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח
מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבע חוץ

ד. נדל"ן להשקעה:

השקעה בפרויקט קריית התקשורת בכפר-סבא - ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021.

ה. אגרות חוב ניתנות להמרה:

פדיון סופי ורכישה עצמית של אגרות חוב להמרה - ראה ביאור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021.

תיא חברה להשקעות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ו. הון עודפים ודיבידנדים:

תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, תשלומי דיבידנדים לבעלי מניות החברה - ראה ביאורים 23 ו-24 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021.

ז. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

ניהול סיכון נזילות - טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

(1) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוטרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

שיעור ריבית				%	
עד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
4,681	-	-	4,681	-	ליום 31 בדצמבר 2021: התחייבויות שאינן נושאות ריבית (1) הלוואות מבנקים נושאות ריבית משתנה
15,007	-	-	15,007	2.60	
19,688	-	-	19,688		
559	-	-	559	-	ליום 31 בדצמבר 2020: התחייבויות שאינן נושאות ריבית (1) התחייבויות חכירה נושאות ריבית קבועה אגרות חוב להמרה נושאות ריבית קבועה
435	-	-	435	2.65	
57,129	-	-	57,129	3.00	
58,123	-	-	58,123		

(2) נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפדיון הצפויים של הקבוצה בגין נכסים פיננסיים שאינם נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על מועדי הפדיון החוזיים הבלתי מהוונים של הנכסים הפיננסיים, פרט למקרים בהם הקבוצה צופה כי תזרים המזומנים יתרחש בתקופה שונה.

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	עד שנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,216	-	-	12,216	מניות
10,160	-	-	10,160	אגרות חוב
3,841	-	-	3,841	קרנות סל
6,553	-	-	6,553	קרנות נאמנות
32,770	-	-	32,770	
244	-	-	244	חייבים אחרים (1)
33,014	-	-	33,014	
9,174	-	-	9,174	מניות
30,750	-	-	30,750	אגרות חוב
3,611	-	-	3,611	קרנות סל
12,320	-	-	12,320	קרנות נאמנות
55,855	-	-	55,855	
138	-	-	138	חייבים אחרים (1)
55,993	-	-	55,993	

ליום 31 בדצמבר 2021:	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:	
	מניות
	אגרות חוב
	קרנות סל
	קרנות נאמנות
	חייבים אחרים (1)
ליום 31 בדצמבר 2020:	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:	
	מניות
	אגרות חוב
	קרנות סל
	קרנות נאמנות
	חייבים אחרים (1)

(1) היתרות אינן כוללות חברות מוחזקות.

תיא חברה להשקעות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ח. מסים על ההכנסה:

(1) יתרות מסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13	13
-	-
<u>13</u>	<u>13</u>
-	-
<u>(1,277)</u>	<u>(9,159)</u>
<u>(1,277)</u>	<u>(9,159)</u>

נכסים (התחייבויות) שוטפים:

נכסי מסים שוטפים

התחייבויות מסים שוטפים

נכסים (התחייבויות) לא שוטפים:

נכסי מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים

(2) יתרות ותנועה במסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הוכר ברווח כולל אחר אלפי ש"ח	הוכר ברווח או הפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2021 אלפי ש"ח
(7,710)	-	(5,074)	(2,636)
(1,589)	-	(512)	(1,077)
-	-	119	(119)
<u>(9,299)</u>	<u>-</u>	<u>(5,467)</u>	<u>(3,832)</u>
140	-	(2,415)	2,555
<u>(9,159)</u>	<u>-</u>	<u>(7,882)</u>	<u>(1,277)</u>

הפרשים זמניים:

שותפויות מוחזקות

נכסים פנינסיים שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

אגרות חוב להמרה

הפסדים והטבות מס:

הפסדים לצרכי מס

סה"כ נכסים (התחייבויות) מס נדחה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	הוכר ברווח כולל אחר אלפי ש"ח	הוכר ברווח או הפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2020 אלפי ש"ח
(2,636)	-	(1,227)	(1,409)
(1,077)	-	365	(1,442)
(119)	-	142	(261)
<u>(3,832)</u>	<u>-</u>	<u>(720)</u>	<u>(3,112)</u>
2,555	-	473	2,082
<u>(1,277)</u>	<u>-</u>	<u>(247)</u>	<u>(1,030)</u>

הפרשים זמניים:

שותפויות מוחזקות

נכסים פנינסיים שוטפים, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

אגרות חוב להמרה

הפסדים והטבות מס:

הפסדים לצרכי מס

סה"כ נכסים (התחייבויות) מס נדחה

תיא חברה להשקעות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ח. מסים על ההכנסה: (המשך)

(3) אומדן הסכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,240	33,759
2,747	2,747
238	2,460
<u>36,225</u>	<u>38,966</u>

הפסד מעסק לצרכי מס
הפסד הון לצרכי מס
הפרשים זמניים הניתנים לניכוי

(4) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
96	23	523
<u>96</u>	<u>23</u>	<u>523</u>
1,030	247	7,882
<u>1,126</u>	<u>270</u>	<u>8,405</u>

מסים שוטפים:

מסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות

מסים נדחים:

מסים נדחים בגין הפסדים והפרשים זמניים

סה"כ מסים על ההכנסה

(5) שומות והסכמי מס:

ראה ביאור 21 ז. בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021.

ט. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות:

בחודש יולי 2020, החברה העמידה למרכז תיא בע"מ, הלוואה בסך של 16,047 אלפי ש"ח לצורך מימון עסקת רכישת אגרות חוב להמרה של החברה (ראה ביאור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021). ההלוואה אינה צמודה, נשאה ריבית שנתית בשיעור 3% ונפרעה במלואה ביום 31 בדצמבר 2021 במועד הפדיון הסופי של אגרות החוב. תנאי ההלוואה שיעור הריבית ומועדי תשלומי קרן וריבית, היו זהים לאלה של אגרות החוב.

(2) ערבויות:

החברה העמידה ערבויות להבטחת התחייבויותיה של האולפנים המאוחדים בע"מ ללקוחות בגין חוזים להפקות תוכן בסך של 39,063 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 - 38,363 אלפי ש"ח).

פרק ה

פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי

ליום 31.12.2021

פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי ליום 31.12.2021

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

ראה סעיף א' 4.3 בדוח הדירקטוריון.

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך על פי תשקיף

אין.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות ליום 31.12.2021

שם החברה	סוג המניה (א)	מספר המניות (ב)	סה"כ ע.ג. ש"ח	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה אלפי ₪	שיעור החזקה בהון המונפק	שיעור החזקה בהצבעה	שיעור בסמכות למנות דירקטורים
					%	%	%
אולפני הרצליה בע"מ	רגילה רגילה א' הנהלה א' הנהלה ב'	26,301.5 145,792.0 3.0 1.5	26.30 145.79 0.03 0.01	8,790 (ג)	48.56	50.00	50.00
האולפנים המאוחדים בע"מ	רגילה	3,526	3,526	44,514 (ד)	64.00	65.00	66.67
תיא יזמות (ת.פ.ט) שותפות מוגבלת				45,835	100.00	100.00	100.00

(א) המניות אינן נסחרות בבורסה לניירות ערך.

(ב) מספר מניות ושיעורי החזקה במישרין ובעקיפין.

(ג) הסכום אינו כולל את חלקה של אולפני הרצליה באולפנים המאוחדים.

(ד) הסכום כולל את ערכן של חברות ושותפויות המוחזקות על ידי האולפנים המאוחדים.

תקנה 12: שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח

אין.

תקנה 13: הרווח הכולל של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת הדיווח (באלפי ₪):

שם החברה	רווח (הפסד) נקי	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דמי ניהול	ריבית ודיבידנד
אולפני הרצליה בע"מ (א)	(1,106)	-	(1,106)	352	-
האולפנים המאוחדים בע"מ (ב)	3,888	22	3,910	234	-
תיא יזמות (ת.פ.ט) שותפות מוגבלת	29,690	-	29,690	-	-

- (א) הסכומים אינם כוללים את חלקה של אולפני הרצליה ברווחי האולפנים המאוחדים.
 (ב) הסכומים כוללים רווחי חברות ושותפויות המוחזקות על ידי האולפנים המאוחדים.

תקנה 14: רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו ליום 31.12.2021

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

תקנה 20: מסחר בבורסה, ני"ע שנרשמו למסחר, מועדי וסיבות הפסקת מסחר

55,464,700 ע.ג. אגרות חוב רכישה (סדרה ב') נמחקו מהמסחר בבורסה לני"ע, במועד הפדיון הסופי ביום 31 בדצמבר 2021.

במהלך שנת הדיווח חלו הפסקות מסחר קצובות במניות החברה במועדי פרסום הדוחות הכספיים של החברה, וכן הפסקת מסחר באגרות חוב רכישה (סדרה ב') מיום 19 בדצמבר 2021 עד ליום 31 בדצמבר 2021 מועד הפדיון הסופי.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח לחמשת בעלי השכר הגבוה ביותר, מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברות בשליטתה.

תגמולים עבור השירותים						פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד (א)	שיעור החזקה בהון החברה	שכר ונלוות	דמי ניהול	הוצאות רכב ותקשורת	מענק בגין שנת 2020	מענק בגין שנת 2021	אחרות (ב)	סה"כ
עמירם גניגר (1)	מנכ"ל החברה	35.54%	-	1,088	201	-	-	-	1,289
יואב פרץ (2)	מנכ"ל משותף בחברה בת	-	1,100	240	13	76	268	76	1,773
אפרת שמעיה-דרור (3)	מנכ"ל משותף בחברה בת	-	800	-	76	-	48	(9)	915
נסים ירחי (4)	מנהל כספים בחברה	0.16%	681	-	12	-	87	2	782
יובל מטרי (5)	סמנכ"ל בחברה בת	-	527	-	66	-	35	10	638

(א) כל נושאי המשרה מועסקים בהיקף משרה מלאה בחברה או בחברות בשליטתה.
(ב) שינויים בהתחייבויות אקטואריות.

(1) מר עמירם גניגר בעל השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה החל מחודש אוקטובר 1991, מכהן כיו"ר הדירקטוריון של האולפנים המאוחדים החל מחודש אפריל 2012, וכן ממלא תפקידים נוספים בחברות מוחזקות נוספות של החברה.
תנאי העסקתו כמנכ"ל החברה לתקופה של שלוש השנים החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, אושרו ע"י אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, ביום 17 במאי 2020. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 036940-01-2020 מיום 26 באפריל 2020 ודיווח מיידי מס' 043726-01-2020 מיום 17 במאי 2020.

(2) מר יואב פרץ מכהן כמנכ"ל משותף באולפנים המאוחדים, החל מחודש אוגוסט 2005. בהתאם להסכמי שכר וניהול ותוספות להם הינו זכאי לתנאים הבאים:
שכר חודשי, דמי ניהול, משכורת י"ג, אחזקת רכב, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, טלפון נייד, החזר הוצאות בתפקיד, הבראה חופשה ומחלה כמקובל.
בזונס רווחיות - ככל שהרווח הנקי השנתי של האולפנים המאוחדים יעלה בסכום כלשהו על 2.5% מההון המיוחס לבעלי המניות של האולפנים המאוחדים ביום 1 בינואר בשנת הבדיקה (להלן - תוספת הרווח השנתי), יהיה זכאי לבזונס בשיעור של 7.5% מתוספת הרווח השנתי. 75% מהבזונס ישולם עם פרסום הדוחות הכספיים בגין שנת הבדיקה, ותשלום יתרת 25% הבזונס מותנה שגם בשנה העוקבת לשנת הבדיקה תיווצר זכאות לבזונס בסכום כלשהו. בזונס על פי שיקול דעת (כהגדרתו במדיניות התגמול) בסכום של עד 3 חודשי עלות שכר, ובזונס מיוחד (כהגדרתו במדיניות התגמול), בסכום של עד 12 חודשי עלות שכר.
בחודש אוגוסט 2017, רכש יואב את הרכב שבשימושו מהאולפנים המאוחדים, תמורת סך של 225 אלף ₪, וקיבל הלוואה למימון רכישת הרכב. ההלוואה תעמוד לפירעון במועד סיום העסקתו או מכירת הרכב לפי המוקדם שבהם. ההלוואה אינה נושאת ריבית ושווי הריבית מגולם כמשכורת. יתרת ההלוואה בניכוי התמורה ממכירת הרכב או שווי הרכב, תהפוך למענק ותגולם כמשכורת.

מענק פרישה בסכום של 6 חודשי עלות שכר למעט מקרים (כהגדרתם בתוספת להסכם העסקה) בהם יקבל מענק פרישה מופחת. בנוסף, במועד סיום העסקתו יקבל משכורת י"ג. כל צד רשאי להביא את הסכמי ההעסקה לסיומו בהודעה מוקדמת של 3 חודשים.

(3) גב' אפרת שמעיה-דרור מכהנת כמנכ"ל משותף באולפנים המאוחדים, החל מחודש אוגוסט 2005. בהתאם להסכם העסקה ותוספות להסכם, הינה זכאית לתנאים הבאים: שכר חודשי, משכורת י"ג, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב צמוד, טלפון נייד, החזר הוצאות בתפקיד, הבראה חופשה ומחלה כמקובל. בונוס בשיעור של 5% מסכום הרווח השנתי של מחלקת ההפקות (כהגדרתו בהסכם העסקה) של האולפנים המאוחדים. בנוסף, בונוס על-פי שיקול דעת (כהגדרתו במדיניות התגמול) בסכום של עד 3 משכורות חודשיות. מענק פרישה בגובה 6 משכורות חודשיות, למעט מקרים (כהגדרתם בתוספת להסכם העסקה), בהם תקבל מענק פרישה מופחת. לאחר סיום הסכם העסקה ולמשך 7 שנים ובחייה, תהיה זכאית לתמורה בגובה של 5% בהכנסות ממכירות עתידיות של הפקות מסוימות (כהגדרתן בהסכם העסקה) למעט ההכנסות מעסקאות המכירה לפיהן הופקו. כל צד רשאי להביא את הסכם העסקה לסיומו בהודעה מוקדמת של 3 חודשים.

(4) מר נסים ירחי מכהן כמנהל כספים בחברה ובחלק מהחברות המוחזקות, החל מחודש אוגוסט 2006. בהתאם להסכם העסקה ותוספת להסכם, הינו זכאי לתנאים הבאים: שכר חודשי, קופת גמל, קרן השתלמות, רכב צמוד, טלפון נייד, החזר הוצאות בתפקיד, הבראה חופשה ומחלה כמקובל. בונוס על-פי שיקול דעת (כהגדרתו במדיניות התגמול), בסכום של עד 3 חודשי עלות שכר, ובונוס מיוחד (כהגדרתו במדיניות התגמול), בסכום של עד 12 חודשי עלות שכר. מענק פרישה בסכום של עד 6 חודשי עלות שכר, בכפוף להמלצת ועדת התגמול ואישור הדירקטוריון. כל צד רשאי להביא את הסכם העסקה לסיומו בהודעה מוקדמת של 3 חודשים.

(5) מר יובל מטרי מכהן כסמנכ"ל תחום אולפנים וניידות שידור באולפנים המאוחדים, החל מחודש אוקטובר 2015. בהתאם להסכם העסקה, הינו זכאי לתנאים הבאים: שכר חודשי, ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, רכב צמוד, טלפון נייד, הבראה, חופשה ומחלה כמקובל, החזר הוצאות בתפקיד, ובונוס על-פי שיקול דעת. כל צד רשאי להביא את הסכם העסקה לסיומו בהודעה מוקדמת של 2 חודשים.

(6) תגמולים של נושאי משרה המועסקים בחברה, אשר אינם נמנים על חמשת מקבלי השכר הגבוה כאמור לעיל:

גב' דפנה גניגר, בתו של מר עמירם גניגר בעל השליטה בחברה, מכהנת כמנהלת שיווק ופיתוח עסקי, החל מחודש ספטמבר 2019 ומועסקת בהיקף משרה מלאה. סך התגמול שקיבלה בשנת הדיווח מסתכם לסך של 444 אלפי ₪. תנאי העסקתה לתקופה של שלוש השנים החל מיום 19 בספטמבר 2019, אושרו ע"י אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 2019-01-070083 מיום 14 באוגוסט 2019, ודיווח מיידי מס' 2019-01-081402 מיום 19 בספטמבר 2019.

(7) גמול דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (צפורה הלברכט, דר' אריה גניגר, זאב פלדמן, אלה ויימן, אסף יריב), משולם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התש"ס-2000, ומסתכם בשנת הדיווח לסך של 295 אלפי ₪. פרמיית ביטוח אחריות נושאי משרה, הסתכמה בשנת הדיווח לסך של 31 אלפי ₪.

(8) בעל מניות מיעוט המכהן כמנכ"ל של חברה מאוחדת המוחזקת על ידי האולפנים המאוחדים, קיבל בשנת הדיווח דמי ניהול ויעוץ בסך של 960 אלפי ₪.

תקנה 21א': בעל השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה הינם מר עמירם גניגר ודר' אריה גניגר.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בחברה או שבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה ("עסקה עם בעל השליטה"), אשר החברה התקשרה בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד הגשת הדוח, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

(1) ועדת התגמול בישיבתה ביום 21 במרץ 2021 ודירקטוריון החברה בישיבתו ביום 25 במרץ 2021, אישרו מחדש תשלום גמול לדר' אריה גניגר בעל שליטה בחברה המכהן כדירקטור, לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000. הגמול זהה לגמול המשולם לדירקטורים האחרים בחברה אשר אינם בעלי שליטה (לרבות דירקטורים חיצוניים). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 2021-01-045774 מיום 25 במרץ 2021.

(2) אסיפה כללית שנתית ומיוחדת אישרה ביום 17 במאי 2020, לאחר אישור ועדת התגמול ביום 19 במרץ 2020 ואישור דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2020, את תנאי העסקתו של מר עמירם גניגר, כמנכ"ל החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 2020-01-036940 מיום 26 באפריל 2020, ודיווח מיידי מס' 2020-01-043726 מיום 17 במאי 2020.

(3) אסיפה כללית מיוחדת אישרה ביום 19 בספטמבר 2019, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 13 באוגוסט 2019, את תנאי העסקתה של גב' דפנה גניגר, בתו של מר עמירם גניגר בעל השליטה בחברה, כמנהלת שיווק ופיתוח עסקי, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 19 בספטמבר 2019. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 2019-01-070083 מיום 14 באוגוסט 2019, ודיווח מיידי מס' 2019-01-081402 מיום 19 בספטמבר 2019.

(4) ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבתם ביום 24 באוגוסט 2021, אישרו את תנאי העסקתו של מר דן גניגר, בנו של מר עמירם גניגר בעל השליטה בחברה בתפקיד עוזר תפעול באולפן הקסם, לתקופה של שנה החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 2021-01-070546 מיום 25 באוגוסט 2021.

(5) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (חוק החברות)

פטור ביטוח ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה:

א. ביום 12 בפברואר 2012, החליטה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, לאחר תיקון כתבי התחייבות הקיימים בחברה, למתן פטור ושיפוי מראש לנושאי משרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה, מכל אחריות כלפי החברה, כאמור בשינויים המפורטים בסעיפים 23 (א), (ד), (ה) ו-23 בתקנון החברה, ועד כמה שהדבר מותר על-פי דין. תיקון הסדר ביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה, בהתאם לחוק ייעול אכיפה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 2012-01-006330 מיום 5 בינואר 2012, ודיווח מיידי מס' 2012-01-039282 מיום 12 בפברואר 2012.

ב. ביום 5 בינואר 2017, החליטה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה, כי הפטור שניתן במסגרת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה, אינו חל על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור), יש בה עניין אישי. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 2016-01-091773, ודיווח מיידי מס' 2016-01-091776 מיום 26 בדצמבר 2016.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד ובחברה מוחזקת של התאגיד

מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה המחזיקים במניות החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ראה דיווח מיידי מס' 2022-01-002598 מיום 5 בינואר 2022.

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים
מידע בדבר הון המניות, ראה באור 23 בדוחות הכספיים המאוחדים.

תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות של התאגיד
מרשם בעלי המניות של החברה, ראה דיווח מיידי מס' 2022-01-000354 מיום 2 בינואר 2022.

תקנה 25א': המען הרשום של התאגיד, כתובת דואר אלקטרוני, מספרי טלפון ופקס

כתובת: דרך מנחם בגין 11, רמת-גן, 5268104
דואר אלקטרוני: office@tayamedia.com
טלפון: 03-7549944
פקס: 03-7549945

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

שם מספר זיהוי תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון, האם הוא דירקטור בלתי תלוי או חיצוני כהגדרתו בחוק החברות – כן/לא	האם הוא עובד של החברה, חברה-בת שלה, חברה קשורה שלה, או של בעל ענין בה – התפקידים שהוא ממלא כאמור	התאריך שבו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה	השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה – כן/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
דר' אריה גניגר 008185282 20.07.1943 ישראלית	סמטת השקד ¹ , כפר שמריהו	לא	לא	5.07.1981	דוקטור (Ph.D.) למדעי הרוקחות, אוניברסיטת קולומביה ניו-יורק. יועץ עסקי. מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה - האולפנים המאוחדים בע"מ ואולפני הרצליה בע"מ. דירקטור ב-מוזיאון ישראל ירושלים, יו"ר הדירקטוריון של מוצרי מוזיאון ישראל בע"מ. כיהן בעבר בתפקידים הבאים: שותף ומנהל ב-טבורית המאגר המרכזי לדם טבורי בע"מ, יו"ר הדירקטוריון של חברת ההזנק RDD Pharma, דירקטור ב-אינטרקוסמא, דירקטור ב-אדומים תוספי מזון, דירקטור ומנכ"ל קרליין, מנהל מסחרי בקבוצת אגיס.	כן, אחיו של מר עמירם גניגר והינם בעלי שליטה בחברה.	לא
זאב פלדמן 050620814 21.09.1951 ישראלית	רחוב דיזינגוף 50, תל-אביב	חבר ועדת בקורת ותגמול. דירקטור בלתי תלוי.	לא	3.03.2021	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב. בעל רישיון רואה חשבון בישראל. מנכ"ל תכלת פלדז השקעות בע"מ, מנכ"ל TCPL.CM שירותי ניהול בע"מ, מנכ"ל קרן פעמי תקווה, דירקטור בלתי תלוי ב-אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ, דירקטור ב-מכון למחקרים אסטרטגיים INSS, דירקטור ב-סוס אדום טכנולוגיות בע"מ, יו"ר חבר הנאמנים של מכללת תל-חי. כיהן בעבר בתפקידים הבאים: מנכ"ל פ.י.ב.י אחזקות בע"מ, דירקטור בערוץ השידור - ישראל 10, דירקטור ב-שמיר תעשיות אופטיקה בע"מ, דירקטור ב-סלקום ישראל בע"מ, דירקטור חיצוני ב-סולבר תעשיות בע"מ, דירקטור ב-ניסן תעשיות רפואיות בע"מ, דירקטור ב-אזימוט טכנולוגיות בע"מ, דירקטור ב-הפניקס ביטוח בריאות, דירקטור ב-מכשירי תנועה בע"מ, שותף מיסים במשרד רו"ח בריטמן אלמגור, סגן מנהל רשות המיסים במשרד האוצר.	לא	כן

שם מספר זיהוי תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון, האם הוא דירקטור בלתי תלוי או חיצוני כהגדרתו בחוק החברות – כן/לא	האם הוא עובד של החברה, חברה-בת שלה, חברה קשורה שלה, או של בעל ענין בה – התפקידים שהוא ממלא כאמור	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה – כן/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עמירם גניגר 004712642 22.03.1949 ישראלית	סמטת השקד ³ , כפר שמריהו	לא	מנכ"ל החברה. יו"ר דירקטוריון של האולפנים המאוחדים בע"מ	21.10.2018	בוגר משפטים, אוניברסיטת תל-אביב. בעל רישיון עורך דין בישראל. לימודי תעודה במנהל עסקים, אוניברסיטת הרווארד. מנכ"ל החברה. יו"ר ודירקטור בחברות מוחזקות של החברה. אחראי על סיכוני שוק בתאגיד. כיהן בעבר בתפקידים הבאים: יו"ר הדירקטוריון של החברה, עד לחודש דצמבר 2014. סגן יו"ר הדירקטוריון של Avesco Group Plc, עד לחודש ינואר 2014.	כן, אחיו של דר' אריה גניגר והינם בעלי שליטה בחברה.	לא
צפורה הלברכט 050727627 24.09.1951 ישראלית	דרך האילנות ¹⁵ , ביתן אהרון	דירקטורית בלתי תלויה	יו"ר הדירקטוריון	8.05.2014	תואר ראשון במשפטים (LLB), אוניברסיטת תל-אביב. בעלת רישיון עורך דין בישראל. יועצת בחברת י.מ. אולברייט יעוץ וניהול בע"מ, עוסקת ביעוץ פיננסי ופיתוח נדל"ן משנת 2009. כיהנה בעבר בתפקידים הבאים: דירקטורית חיצונית ב-נטו מ.ע. אחזקות בע"מ, דירקטורית בלתי תלויה ב-סאן טים גרופ בע"מ, דירקטורית ב-ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ, דירקטורית ב-תדאה פיתוח טכנולוגי אוטומציה בע"מ, דירקטורית חיצונית ב-תיא תקשורת בע"מ, סמנכ"ל כספים ב- Inspir Air Ltd., סמנכ"ל כספים ב-קומגייטס בע"מ, דירקטורית ב-דורות נכסים והחזקות בע"מ.	לא	כן

שם מספר זיהוי תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון, האם הוא דירקטור בלתי תלוי או חיצוני כהגדרתו בחוק החברות – כן/לא	האם הוא עובד של החברה, חברה-בת שלה, חברה קשורה שלה, או של בעל ענין בה – התפקידים שהוא ממלא כאמור	התאריך שבו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה	השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה – כן/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
אלה ויימן 016602153 09.06.1963 ישראלית	רחוב קשאני 11, תל-אביב	י"ר ועדת בקורת ותגמול. דירקטורית חיצונית.	לא	28.10.2014	תואר ראשון במשפטים, המכללה למינהל תל-אביב. תואר ראשון במדעי המדינה, אוניברסיטת תל-אביב. מוסמך אוניברסיטה במשפט מסחרי, אוניברסיטת תל-אביב-ברקליי. תואר שני בפילוסופיה יהודית, אוניברסיטת תל-אביב. בעלת רישיון עורך דין בישראל. עורכת דין עצמאית משנת 1999. דירקטורית בחברה בת של החברה - אולפני הרצליה בע"מ. דירקטורית חיצונית וי"ר ועדת ביקורת -ב-ג' וואן פתרונות אבטחה בע"מ. דירקטורית חיצונית וי"ר ועדת ביקורת ב-עמידר בע"מ כיהנה בעבר בתפקידים הבאים: דירקטורית חיצונית, יו"ר ועדת תגמול וי"ר ועדת ביקורת ב-כפרית תעשיות (1993) בע"מ. דירקטורית חיצונית וי"ר ועדת ביקורת ב-תיא תקשורת בע"מ. דירקטורית ב-אוברסיז קומרס בע"מ. דירקטורית (נציגת בעלי מניות) ומנהלת ב-זאבי אחזקות בע"מ. דירקטורית וחברת ועדת ביקורת ב-מלם מערכות בע"מ. דירקטורית וי"ר ועדת ביקורת ב-אייס רשתות שיווק בע"מ. דירקטורית ב-שידורי קשת בע"מ, סימטרון בע"מ, טרנסכלל בע"מ.	לא	כן
אסף יריב 058034836 16.07.1963 ישראלית	רחוב גלבוע 11, כוכב יאיר	חבר ועדת בקורת ותגמול. דירקטור חיצוני.	לא	20.01.2019	תואר ראשון ותואר שני במדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה. דירקטור בחברה בת של החברה - האולפנים המאוחדים בע"מ. דירקטור חיצוני ב-נאוויטס פטרוליום שותפות מוגבלת. דירקטור חיצוני ב-ברם תעשיות בע"מ. דירקטור חיצוני ב-גלעד מאי בע"מ. דירקטור בלתי תלוי ב-אלון גז בע"מ. דירקטור בלתי תלוי ב-מלרן פרוייקטים ומסחר בע"מ. מייסד ודירקטור באקדמיה ללימודי ערבית למקצוענים בע"מ. כיהן בעבר בתפקידים הבאים: מנכ"ל Pristine Strategy Llc. חבר מטה שירות הביטחון הכללי.	לא	לא

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם נושא המשרה	מספר זיהוי	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה, או בבעל ענין בה	השכלה ונסיון עסקי בחמש השנים האחרונות, השכלתו, המקצועות והתחומים שבהם נרכשה השכלתו, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם	תאריך תחילת כהונה
עמירם גניגר	004712642	22.03.1949	מנכ"ל החברה. י"ר הדירקטוריון של האולפנים המאוחדים בע"מ. י"ר ודירקטור בחברות מוחזקות נוספות של החברה. אחראי על סיכוני שוק בתאגיד.	בוגר משפטים, אוניברסיטת תל-אביב. בעל רישיון לעריכת דין בישראל. לימודי תעודה במנהל עסקים, אוניברסיטת הרווארד. כיהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה עד לחודש מאי 2014. כיהן כסגן יו"ר הדירקטוריון של Avesco Group Plc עד לחודש ינואר 2014.	אוקטובר 1991.
יואב פרץ	023900988	14.08.1968	מנכ"ל משותף באולפנים המאוחדים בע"מ. אחראי על סיכוני שוק בתאגיד.	תואר ראשון במימון ושיווק, המכללה למינהל. תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בן-גוריון. יועץ אסטרטגי וכלכלי. שימש סמנכ"ל כספים באולפנים המאוחדים בע"מ.	15.08.2005
אפרת שמעיה-דרור	057441826	23.12.1961	מנכ"ל משותף באולפנים המאוחדים בע"מ.	השכלה תיכונית. שימשה באולפנים המאוחדים בע"מ בתפקידים הבאים: מפיקה, מפיקה ראשית, סמנכ"ל תוכן והפקות.	15.08.2005
נסים ירחי	023575020	11.12.1967	מנהל כספים של החברה וחלק מהחברות המוחזקות שלה. אחראי על סיכוני שוק בתאגיד.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב. רואה חשבון.	20.08.2006
דפנה גניגר	021803267	25.07.1983	מנהלת שיווק ופיתוח עסקי של החברה.	תואר LLB במשפטים ו-BA במנהל עסקים מאת המרכז הבינתחומי בהרצליה ובעלת רישיון עריכת דין בישראל. שימשה בתפקידי ניהול בחברות הייטק בארץ ובחו"ל. הקימה וניהלה את הנציגות של חברת איירון סורס בבריטניה.	19.09.2019
שלמה שעיו	022081814	15.09.1965	מבקר פנים.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב. תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר-אילן. רואה חשבון ומוסמך במשפטים. השתלמות והסמכה בהערכת איכות הבקרה, בלשכת המבקרים הפנימיים הבינלאומיים (IIA). השתלמות בניהול סיכונים במרכז הישראלי לניהול.	31.08.2008

תקנה 26ב': מורשי חתימה של התאגיד

אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד

בריטמן אלמגור זהר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל-אביב, 6701101
טלפון: 03-7181800, פקס: 03-6092574

תקנה 28: שינויים בתזכיר או בתקנון

אין שינויים בתזכיר או בתקנון.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

(א) המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

דירקטוריון החברה החליט ביום 25 במרץ 2021 לאחר אישור ועדת התגמול, לאשר מחדש תשלום גמול לדר' אריה גניגר בעל שליטה בחברה המכהן כדירקטור, לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 045774-01-2021 מיום 25 במרץ 2021.

דירקטוריון החברה החליט ביום 24 באוגוסט 2021 לאחר אישור ועדת התגמול, לאשר את תנאי העסקתו של מר דן גניגר, בנו של מר עמירם גניגר בעל השליטה בחברה בתפקיד עוזר תפעול באולפן הקסם, לתקופה של שנה החל ממועד אישור דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 070546-01-2021 מיום 25 באוגוסט 2021.

דירקטוריון החברה החליט ביום 4 באפריל 2021, לאשר תכנית רכישה עצמית בהיקף של 30,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 054942-01-2021 מיום 4 באפריל 2021.

דירקטוריון החברה החליט ביום 25 במאי 2021, לאשר תכנית רכישה עצמית בהיקף של 30,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 031735-01-2021 מיום 27 במאי 2021.

דירקטוריון החברה החליט ביום 24 באוגוסט 2021, לאשר תכנית רכישה עצמית בהיקף של 30,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 070387-01-2021 מיום 25 באוגוסט 2021.

(ב) החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים: אין.

(ג) החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

אסיפה כללית שנתית ומיוחדת אשר התכנסה ביום 14 ביולי 2021, אישרה את ההחלטות הבאות:

מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה: גב' צפורה הלברכט, דר' אריה גניגר, מר זאב פלדמן, מר עמירם גניגר, לתקופת כהונה נוספת.
מינוי מחדש של משרד רו"ח בריטמן אלמגור זהר ושות', כרואי החשבון המבקרים של החברה והחברות המוחזקות שלה, לתקופת כהונה נוספת.
לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 2021-01-053083 מיום 14 ביולי 2021.

אסיפה כללית מיוחדת המשך אשר התכנסה ביום 22 ביולי 2021, אישרה מינוי מחדש של מר אסף יריב המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שנייה בת שלוש שנים, החל מתום תקופת כהונה נוכחית שהסתיימה ביום 19 בינואר 2022. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 2021-01-056773 מיום 22 ביולי 2021.

תקנה 29א': החלטות החברה

- (1) אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות - אין.
- (2) פעולות לפי סעיף 254(א) לחוק החברות - אין.
- (3) עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות: ראה תקנה 22 לעיל.
- (4) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי נושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח:
(א) כתבי התחייבות למתן פטור ושיפוי מראש והסדר ביטוח אחריות. ראה תקנה 22 לעיל.
(ב) דירקטורים ונושאי משרה לרבות בעלי שליטה, בחברה ובחברות בשליטתה, מבוטחים בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה וחברה של "הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ", לתקופה מיום 1 ביוני 2021 ועד ליום 31 במאי 2022, בגבול אחריות של 3 מיליון דולר לתביעה אחת או למספר תביעות הנובעות מאותו מקרה, ובנוסף השתתפות בהוצאות משפטיות סבירות בישראל. פרמיית הביטוח השנתית מסתכמת לסך של 11,810 דולר. סכום ההשתתפות העצמית הינו עד לסך של 10 אלפי דולר לכל תביעה, ועד לסך של 50 אלפי דולר לכל תביעה על-פי דיני ניירות ערך.
תנאי ההתקשרות בפוליסת ביטוח אושרו על ידי אסיפה כללית שנתית ומיוחדת ביום 17 במאי 2020, במסגרת מדיניות התגמול לנושאי משרה (סעיף 3.10). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מס' 2020-01-036940 מיום 26 באפריל 2020 ודיווח מיידי מס' 2020-01-043726 מיום 17 במאי 2020.

תאריך אישור הדוח: 29 במרץ, 2022

עמירם גניגר
מנכ"ל

צפורה הלברכט
יו"ר הדירקטוריון

שאלון ממשל תאגידי לשנת 2021

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': דירקטור ב': מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.
		2. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 4 מתוך 6. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון התאגיד: _____. ✗ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).
	✓	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240ב(ו)-ו לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).
	✓	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.

	✓	5. כל הדיקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דיקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	
	✓	6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : _____.		
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : _____.		
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : _____.		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : _____.		
	✓	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <u>כן</u> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
	✓	9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.		

		ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית : 2. בעלי כשירות מקצועית : 3. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.		
10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור : _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים : _____.		
	ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : גברים : 4, נשים : 2.		

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)							
לא נכון	נכון						
		מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון: 3. רבעון שני: 2. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי: 2.					
		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתאם לתקופת כהונתו):					
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ותגמול	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה)	
		עמירם גניגר	5/5	-			
		אריה גניגר	5/5	-			
		זאב פלדמן	4/4	4/4			
		אלה ויימן	5/5	4/4			

						5/5	צפורה הלברכט			
					4/4	5/5	אסף יריב			
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.	

הפרדה בין תפקידי המנהל-הכללי ויושב-ראש הדירקטוריון										
לא נכון	נכון									
	✓	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : ____.								
	✓	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : ____.								
		15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם לחוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. ✗ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).								

16.		המנכ"ל <u>אינו</u> קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	✓	
	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.		
	ב.	הכחונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: כן ☐ לא ☐ <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>		
17.		בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		x

ועדת הביקורת				
לא נכון	נכון			
		בוועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -		18.
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		

	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
19.		מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	✓	
20.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי 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 : _____.	✓	
21.		ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	
22.		בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	
23.		בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
24.		ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים *				
לא נכון	נכון	* החברה הינה תאגיד קטן לפי תקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ורשאית שלא למנות ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, בהתאם לכך הדוחות הכספיים מובאים לדיון ואישור הדירקטוריון בלבד.		
		25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :
		25.	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון : דוח רבעון שני : דוח רבעון שלישי : דוח שנתי :
			ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון : 5. דוח רבעון שני : 5. דוח רבעון שלישי : 5. דוח שנתי : 5.

26.	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____		✓	
27.	בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :			
	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).		
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).		
	ג.	יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.		
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.		
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.		
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.		
	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.		
	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים : _____.			

ועדת תגמול *				
לא נכון	נכון	* ועדת הביקורת מקיימת את התנאים האמורים בסעיף 118 א. (ב) לחוק החברות, ומשמשת גם כועדת תגמול.		
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
		בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		30.
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

31.		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	✓	
32.		ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח : _____	✓	

מבקר פנים				
	לא נכון	נכון		
33.		✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	
34.		✓	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: 1. השקעה בחברה בת. 2. פרויקט קריית התקשורת. 3. אבטחת מידע בחדרי בקרה ועריכה.	
35.			היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות) : 149.	

	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
x		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): <u>שלושה מועסקים - מנכ"ל החברה, מנהלת שיווק ופיתוח עסקי, עוזר תפעול באולפן.</u> - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון: x כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) □ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.

	✓	38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו : ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
--	---	--	--

אלה ויימן
יו"ר ועדת הביקורת

צפורה הלברכט
יו"ר הדירקטוריון

פרק ו

הצהרות מנהלים לשנת 2021

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

אני, עמירם גניגר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של תיא חברה להשקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2021 (להלן - הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 29 במרץ, 2022

עמירם גניגר, מנכ"ל התאגיד

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

אני, נסים ירחי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של תיא חברה להשקעות 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 29 במרץ, 2022

נסים ירחי, מנהל כספים בתאגיד