

שמן תעשיות בע"מ

דוחות כספיים
31 בדצמבר 2021

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות") החברה הינה "תאגיד קטן". החברה בחרה שלא ליישם את הוראות תקנה 5 ד לתקנות ביחס לאי חובת הגשת דוח רבעוני על ידי תאגיד קטן.

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי

פרק ה' - הצהרות מנהלים

תיאור עסקי התאגיד - תוכן עניינים

4	1. חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
4	1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
4	1.1.1 כללי
5	1.2 תחום פעילות החברה
6	1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
6	1.4 חלוקת דיבידנדים
6	2. חלק שני - מידע אחר על עסקי החברה
6	2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
7	2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
7	2.2.1 מצב המשק הישראלי בראי מגיפת הקורונה -
8	2.2.2 שוק הנדל"ן המניב בראי מגיפת הקורונה-
8	2.2.3 המצב הבטחוני- מדיני בישראל -
8	3. חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
8	3.1 מידע כללי על תחום הפעילות
8	3.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום
8	3.1.2 מגבלות, חקיקה ותקינה החלים על תחום הפעילות
8	3.1.2.1 חוק השכירות והשאיילה
8	3.1.2.2 אישורי רשויות
9	3.1.2.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם
9	3.1.3 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם
9	3.2 תיאור הנדל"ן המניב
10	3.3 שוכרים עיקריים
11	3.4 שיווק והפצה
11	3.5 תחרות
11	3.6 הסכמים מהותיים
12	3.7 תמצית התוצאות
16	3.8 הערכת שווי מהותית מאוד לפי תקנה 8(ב)ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל= 1970
16	3.9 מימון ושעבודים
16	3.10 חטיבת האגרו- מזון- תחום פעילות שהופסק במהלך שנת הדיווח
16	3.10.1 מבנה פעילות חטיבת האגרו- מזון
16	3.10.2 מוצרים ושירותים בחטיבת האגרו- מזון
16	3.10.2.1 שמנים בצובר
17	3.10.2.2 כוספה למאכל בעלי חיים
17	3.10.3 חומרי גלם
17	3.11 חטיבת המזון- תחום פעילות שהופסק במהלך שנת הדיווח
17	3.11.1 מידע כללי על תחום הפעילות
17	3.11.1.1 מבנה פעילות חטיבת המזון-
17	3.11.2 מוצרים ושירותים בחטיבת המזון
17	3.11.3 לקוחות חטיבת המזון
18	3.12 מכירת הפעילות הקמעונאית של החברה
19	4. חלק רביעי - עניינים כלליים הנוגעים לפעילות החברה
19	4.1 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
19	4.2 רכוש קבוע ומתקנים
19	4.2.1.1 נדל"ן להשקעה
19	4.2.1.2 שעבודים
20	4.3 הון אנושי
20	4.3.1 תיאור המבנה הארגוני

20	4.3.2	מצבת העובדים בתחומי הפעילות המתוארים
20	4.3.3	תלות מהותית בעובד מסוים
20	4.3.4	נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה
20	4.3.4.1	טיב הסכמי ההעסקה והתגמול לעובדי ההנהלה הבכירה
21	4.3.4.2	שינויים מהותיים שחלו בקרב נושאי המשרה וההנהלה הבכירה במהלך השנה
21	4.4	הון חוזר
21	4.5	מימון
21	4.6	מגבלות ומסגרות אשראי
21	4.7	מיסוי
21	4.8	איכות הסביבה
21	4.8.1	כללי
22	4.8.2	רגולציה סביבתית
22	4.8.3	הסיכונים הסביבתיים אשר יש להם או צפויה להם השפעה מהותית על התאגיד
22	4.8.4	הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים עם איכות הסביבה
22	4.8.5	מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים
22	4.8.6	עלויות והשקעות סביבתיות מהותיות צפויות
22	4.9	הסכמים מהותיים
22	4.9.1	הסכמי השכרת שטחים בנכס החברה
22	4.9.2	הסכם ניהול עם בעל שליטה
23	4.9.3	הסכם לאספקת גז טבעי
23	4.9.4	הסכם למכירת הפעילות הקמעונאית של החברה
23	4.10	הליכים משפטיים
23	4.11	יעדים ואסטרטגיה עסקית
23	4.12	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
23	4.13	דיון בגורמי סיכון
23	4.13.1	גורמי סיכון מקרו – כלכליים
24	4.13.2	גורמי סיכון ענפיים
25	4.13.2	סיכום השפעת גורמי הסיכון לחברה

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד שמן תעשיות בע"מ (להלן: "החברה")

1. חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 כללי

החברה נרשמה בשנת 1920 בלונדון תחת השם "שמן תעשיית שמנים אי"י בע"מ", וקיבלה לידיה את מפעלי חברת "עתיד" שנוסדה בשנת 1906. בשנת 1924 הניע הנציב העליון הבריטי את מכוונות מפעל שמן בחיפה. בשנת 1945 הועברו כל מניות החברה מבעלות בריטית לבעלות ארץ ישראלית, והחברה נרשמה בישראל. בשנת 1961 גייסה החברה לראשונה הון בבורסה הישראלית. גיוס הון שני נעשה על-ידי החברה בשנת 1992. החברה פעלה במסגרת קונצרן כור החל משנת 1970 ועד סוף שנת 1997. ביום 29 בדצמבר 1997 עברה השליטה בחברה למשפחת פינק, כאשר החל מיום 30 לנובמבר 2008 השליטה בחברה נמצאת בידי מר חיים פינק (להלן: "פינק"). החל מיום 31 באוגוסט 2014, בעקבות השלמת ביצוע הסכם הסדר החוב עם הבנקים המממנים של החברה, פינק הינו בעל שליטה בחברה ביחד עם בני משפחה, נכון למועד דו"ח זה באמצעות ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים ראה סעיף בדבר תקנה 21א בפרק "פרטים נוספים על התאגיד" המהווה חלק בלתי-נפרד מדו"ח תקופתי זה.

פעילות החברה מבוצעת על ידי החברה עצמה, ולמועד הדו"ח חברות הבנות של החברה אינן פעילות.

תמצית תחומי פעילות החברה למועד הדו"ח

עד ליום 28 בפברואר 2021 החברה עסקה בייצור שיווק ופיתוח שמני מאכל מן הצומח, וייצור ושיווק כוספאות המשמשות מזון לבעלי חיים. המוצרים שיוצרו ושוקו על ידי החברה נחלקו לשני תחומי פעילות עיקריים: חטיבת האגרו-מזון אשר עסקה בייצור והספקת חומרי גלם לתעשייה ומוצרים תעשייתיים ללקוחות תעשייתיים ולמשק החי (כגון: שמנים בצובר וכוספה לבעלי חיים), וחטיבת המזון אשר עסקה באספקת שמנים לשוק הצרכני והמוסדי. בשנתיים האחרונות, החברה אף עסקה במכירות של מוצרי טונה תחת המותג "עץ הזית", אך מכירות אלה לא היו מהותיות. לצד פעילויות אלו, החברה גם השכירה לצד שלישי חלק מהמקרקעין שלה בחוף שמן בחיפה, אך ביחס לפעילויות האחרות, פעילות זו היתה זניחה.

ביום 28 בפברואר 2021 הפסיקה החברה את פעילות הייצור במפעלה (להלן: "מועד הפסקת פעילות הייצור"), וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 5 בינואר 2021. החלטה זו התקבלה מתוך כוונה לרכז את פעילות החברה בפעילות הקמעונאית שלה אשר תתבסס על ייבוא מוצרי פעילות זו מספקים בחו"ל. ההחלטה התקבלה לאחר בחינה אסטרטגית של החלופות השונות הנוגעות בניהול המשך הפעילות של החברה. הבחינה נעשתה מחד, על רקע התוצאות הכספיות של מגזר

האגרו-מזון, ומאידך קיומה של חלופת אספקה למוצרים של הפעילות הקמעונאית של החברה מספקים מחו"ל.

בתוך כך, בלילה שבין 27 ל- 28 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם סוגת תעשיות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), למכירת הפעילות הקמעונאית של החברה לרוכשת, שהיא למעשה יתרת הפעילות התפעולית של החברה. עיסקה זו הושלמה ביום 24 ביוני 2021 (להלן: "מועד הפסקת הפעילות הקמעונאית"). לפרטים נוספים ראה סעיף 3.12 בדו"ח זה להלן.

עם השלמת מכירת הפעילות כאמור ונכון למועד הדו"ח, החברה מתאימה את עצמה לניהול נכס הנדל"ן שבעלותה בחוף שמן בחיפה, אותו מתכוונת החברה לפתח ולממש את הפוטנציאל הטמון בו נוכח מיקומו, כאשר בשלב זה פועלת החברה למימוש הפוטנציאל של נכס הנדל"ן הנ"ל כנכס מניב כפי שהוא במצבו היום בשינויים המחוייבים. בהתאם, נכון למועד דו"ח זה, לחברה מגזר פעילות חדש אחד, שהינו מגזר הנדל"ן המניב, ובמסגרתו היא עוסקת, כשלב ביניים, בהשכרת שטחים מתוך נכס הנדל"ן שבעלותה לשוכרים שונים בתחומים מגוונים, בעיקר לצורך אחסנת תוצרתם ו/או מוצריהם.

1.2 תחום פעילות החברה

למועד הדו"ח, לחברה תחום פעילות אחד, שהינו נדל"ן מניב, במסגרתו היא מתכוונת לפתח ולממש את הפוטנציאל הטמון בנכס הנדל"ן שלה בחוף שמן בחיפה נוכח מיקומו וכאמור, כשלב ביניים, היא עוסקת בהשכרת שטחים מתוך נכס הנדל"ן שבעלותה לשוכרים שונים בתחומים מגוונים, בעיקר לצורך אחסנת תוצרתם ו/או מוצריהם.

כמתואר לעיל, עד למועד הפסקת פעילות הייצור ומועד הפסקת הפעילות הקמעונאית במהלך שנת הדיווח, החברה פעלה בשני תחומי פעילות נוספים בהם היא פעלה לאורך עשרות שנים, כדלקמן: 1. חטיבת האגרו - מזון - חטיבת האגרו-מזון עסקה ברכש, פיתוח, ייצור שיווק ומכירות של מוצרים תעשייתיים וחומרי גלם ללקוחות בתעשיית המזון ובמשק החי, כגון: שמנים בצובר (תעשיית), כוספאות וגרעינים לשוק הזנת בעלי חיים. בכלל זה, סיפקה חטיבת האגרו-מזון תוצרת גמורה לחטיבת המזון, כפי שיפורט להלן. עיקר פעילות חטיבת האגרו-מזון התבססה על רכישה ועיבוד של חומרי גלם (כגון: פולי סויה, זרעי לפתית, שמני חמניות וזית) לשמנים וכוספאות ומכירתם ללקוחות העסקיים ולחטיבת המזון וביצוע פעילות מסחרית של רכישה ומכירת שמנים גולמיים, מזוככים וארוזים וכן כוספאות. 2. חטיבת המזון - חטיבת המזון עסקה בפיתוח, יבוא, שיווק, הפצה ומכירה של שמנים אשר יוצרו בעיקר על ידי חטיבת האגרו-מזון עבורה, לשוק הקמעונאי והמוסדי. רוב המוצרים נרכשו מחטיבת האגרו-מזון. מחירי ההעברה בין חטיבת האגרו-מזון לחטיבת המזון נקבעו על ידי הנהלת החברה לפי סוגי המוצרים על בסיס פרמטרים כלכליים. מגוון מוצרי השמנים בחטיבת המזון כללו שמנים לצרכן (ארוזים), לרבות שמן זית, שמן לפתית (קנולה), שמן סויה ושמן חמניות, תרסיסים ומוצרים אחרים מבוססי שמנים. המותגים העיקריים אשר שוקו על ידי חטיבת המזון הם: "עץ הזית", "שמן" "מילומור" ו"מגד". החל בשנת 2018 החלה החברה במכירות של מוצרי טונה תחת המותג "עץ הזית". מכירות אלה לא היו מהותיות נכון למועד הפסקת הפעילות כאמור.

במהלך שנת הדיווח פעילות החברה בשני תחומי פעילות אלו הופסקה.

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנים 2020-2021 ועד לתאריך פרסום דו"ח זה לא בוצעו השקעות בהון החברה.

1.4 חלוקת דיבידנדים

בשנים 2020-2021 ועד לתאריך פרסום דו"ח זה החברה לא הכריזה ולא חילקה דיבידנדים. נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, אין החלטה מחייבת לעניין מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה לא קיימת יתרת רווחים הניתנים לחלוקה.

2. חלק שני - מידע אחר על עסקי החברה

2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים מאזניים ונתוני מידע כספי ביחס לתחום הפעילות של החברה תחום הנדלי"ן המניב, לשנים 2019, 2020 ו-2021 (אלפי ש"ח):

1-12/19	1-12/20	1-12/21	
833	848	2,724	הכנסות תחום הפעילות (*)
5,262	5,939	4,003	עלויות קבועות של תחום הפעילות (**)
10,229	9,668	8,796	עלויות משתנות של תחום הפעילות
(17,933)	(5,283)	17,128	רווח (הפסד) מפעולות רגילות (***)
11,306	12,576	216,795	סך נכסי תחום הפעילות (****)
517,434	496,551	213,617	הכנסות פעילות שהופסקה
504,584	482,177	229,064	הוצאות פעילות שהופסקה

(*) הכנסות תחום הפעילות ביחס לשנים 2019 ו- 2020, כוללות רק את ההכנסות משוכר אחד, ששכר את אותו חלק ממקרקעי החברה בחוף שמן בחיפה, בשטח של כ- 8.577 דונם, שלא שימשו את החברה לצורך פעילותה בתחומי הפעילות בהן פעלה החברה - חטיבת אגרו מזון וחטיבת המזון. ביחס לשנת 2021 ההכנסות כוללות את ההכנסות מהשוכר הנ"ל וכן הכנסות נוספות של תחום פעילות הנדלי"ן המניב בו פועלת החברה ביחס לחלק מהשנה.

(**) העלויות הקבועות של תחום הפעילות כוללות עלויות ישירות של תחום הפעילות.

(***) הרווח מפעולות רגילות כולל הכנסות והוצאות אחרות ובכלל זה עליית ערך נדלי"ן להשקעה.

(****) סך נכסי תחום הפעילות בשנים 2019 ו- 2020 כוללים רק את המקרקעין ששימשו את השוכר הנ"ל.

הנתונים אינם כוללים את תחומי הפעילות שהופסקו בשנת 2021 - חטיבת אגרו-מזון וחטיבת המזון. לפרטים בדבר תחומי הפעילות שהופסקו, ראה סעיפים 3.10 ו-3.11 להלן.

2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יובא תיאור כללי של גורמים סביבתיים וחיצוניים, בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר יש להם השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה העסקיות, נכון למועד הדו"ח, ובהתחשב אך ורק במגזר הפעילות הנוכחי של החברה, נדלין מניב. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

2.2.1 מצב המשק הישראלי בראי מגיפת הקורונה

הכלכלה העולמית והמשק הישראלי המשיכו בשנת 2021 להתמודד עם מגיפת הקורונה, שיצרה משבר בריאותי וכלכלי שונה מכל מה שידע העולם בעבר.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנים 2020-2021 נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות תקופות סגר מלא.

במהלך שנת 2021 חוותה ישראל שני גלי תחלואה קשים, בעקבות התפתחות וריאנט "אלפא" ברבעון הראשון של השנה ו- וריאנט "דלתא" בתום הרבעון השני של השנה. לקראת סוף השנה, החל גל תחלואה נוסף, עקב וריאנט "אומיקרון" ובמועד אישור דו"ח זה, גל תחלואה זה נמצא בירידה.

המשק הישראלי הציג מגמת התאוששות במהלך שנת 2021 לעומת השנה שקדמה לה, אך נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. הצפי הרווח היום הוא המשך התאוששות של המשק במהלך שנת 2022, אך אין לדעת אם ומתי יתגלו וריאנטים אחרים של נגיף הקורונה, ואם יוטלו מגבלות כלכליות נוכח התפשטותם.

שיעור האבטלה ליום 31 בדצמבר 2021, ירד לשיעור של כ-5.1%, לעומת רמתו הגבוהה בשיעור של כ-10.4% בשנת 2020. לסוף דצמבר 2021 עמד שיעור הבלתי מועסקים על כ-4.1%.

האינפלציה בשנת 2021 עלתה ב-2.8% על בסיס מדד "בגין", וב-2.4% על בסיס "מדד ידוע".

בשנת 2021 הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית ללא שינוי, בשיעור של 0.1%, וזאת בדומה למגמה הכלל עולמית של מדיניות מוניטרית מרחיבה.

בחודש נובמבר 2021 אישרה חברת הדירוג S&P את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה. נציגי חברת S&P ציינו את חוזקות הליבה של דירוג האשראי של ישראל כגון: כלכלה יציבה, אישור התקציב בממשלה ומדיניות מוניטרית גמישה, אל מול החולשות - נטל חוב גבוה וסיכונים גיאופוליטיים. בחברת S&P העריכו, כי כלכלת ישראל תצמח בשיעור של כ-4% בשנת 2022, לאחר גידול בשיעור של 6.5% בשנת 2021.

יש לציין, כי החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל המשבר בשנת 2020, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך פיתוח מגזר הפעילות החדש של החברה בתחום הנדלין המניב.

נכון למועד פרסום דוח זה ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של המשבר על פעילותה העתידית של החברה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף והמוטציות שלו, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכו').

2.2.2 שוק הנדל"ן המניב בראי מגיפת הקורונה

עם פרוץ מגפת הקורונה בשנת 2020, הטלת הסגרים והעברת עובדים רבים לעבודה מהבית, רווחו הערכות ותחזיות בדבר צמצום שטחי השכרה, קיטון בביקושים וירידה משמעותית בדמי השכירות. בניגוד לתחזיות, שנת 2021 התאפיינה בהתגברות הביקושים, בעיקר לשטחי משרדים ולוגיסטיקה.

הביקושים לשטחי אחסנה התגברו בשנים 2020-2021 ועיקר הביקושים נרשם בתחום הקמעונאות והמזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות. התאוששות הכלכלה העולמית והעלייה במסחר המקוון בתקופת הקורונה, הגדילו משמעותית את הביקושים למרלוגים. הגידול בביקושים, במקביל למחסור בקרקעות זמינות המיועדות ללוגיסטיקה מתקדמת, הוביל להתייקרות עתודות הקרקע והנכסים ולהורדת התשואות באופן משמעותי. במקביל, ניכרת מגמה של עלייה בדמי השכירות במרלוגים.

על-אף כל האמור לעיל, הכל מסכימים כי השפעתה ארוכת הטווח של מגפת הקורונה והמשבר הכלכלי בעקבותיה על ענף הנדל"ן המניב עדיין אינה ידועה במלואה, ומדובר בהערכות בלבד.

2.2.3 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, הסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה כמו גם המשך המתוחות בגבולה הצפוני של ישראל ומול איראן, עלולים לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו, וכתוצאה מכך בענף הנדל"ן המניב.

מנגד, ההסכמים שנחתמו עם מדינות ערב כגון איחוד האמירויות, מרוקו, בחריין ועוד, עשויים להביא לצמיחה במשק, עם כניסתם של משקיעים נוספים ושיתופי פעולה שלא היו אפשריים עד כה.

3. חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

להלן יובא תיאור של מגזר הפעילות החדש של החברה, מגזר הנדל"ן המניב.

3.1. מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום

נכון למועד הדו"ח, החברה עוסקת בהחזקה וניהול של פרויקט אחד של נדל"ן מניב בחוף שמן בחיפה.

3.1.2 מגבלות, חקיקה ותקינה החלים על תחום הפעילות

3.1.2.1 חוק השכירות והשאלה

החברה כפופה לחוק השכירות והשאלה, תשל"א – 1971 בכל הקשור לנכס המניב אותו משכירה החברה.

3.1.2.2 אישורי רשויות

מעט לעת על החברה לקבל אישורים מכל הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות כיבוי אש, העיריה וכל רשות מוסמכת אחרת.

למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בהוראות ומגבלות החקיקה החלות עליה.

3.1.2.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים הינם: השכרת נכסים לשוכרים בעלי איתנות פיננסית מספיקה.

בנוסף, למיקום הנכסים יש השפעה מהותית על רמת הביקוש, כאשר נכסי המושכרים לצרכי אחסון ולוגיסטיקה הממוקמים באיזורים אטרקטיביים (כדוגמת צמתי תובלה), זוכים לביקוש גבוה יותר ומחירי השכירות שניתן לגבות עבורם גבוהים יותר.

3.1.3 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

ככלל, השקעה בנדל"ן מניב דורשת משאבים פיננסיים ואיתנות פיננסית וכן התמחות וידע בתחום, ומכאן שגורמים שלא עומדים לרשותם משאבים וידע כאמור יתקשו לפעול בתחום זה ולהעניק שירות מתאים לשוכרים. מחסום היציאה העיקרי מהתחום הינו קיומם של תנאים כלכליים נאותים אשר יאפשרו את מימוש נכסי הנדל"ן המניב. החברה פועלת בתחום זה כדי למקסם את ההכנסות השוטפות מנכסיה, עד למועד שבו יתאפשר מימוש הפוטנציאל הנדל"ני הטמון בהם.

3.2 תיאור הנדל"ן המניב

כללי

בבעלות החברה חטיבת שטח של כ- 83 דונם, אשר שימש עד להפסקת פעילות הייצור של החברה את מפעל החברה בחוף שמן בחיפה (להלן: "מתחם שמן" או "נכס החברה" וכן "הנכס"). גודל השטח הבנוי (מבנים וסככות) הינו כ- 30,800 מ"ר, אשר כולל הן את משרדי מטה החברה והן מבנים אשר משמשים או מיועדים לשמש את שוכרי השטחים במתחם שמן.

מתחם שמן ידוע כחלקות 7, 8, 11, 16, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 בגוש 10875 וחלקות 1, 2, 3, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44 בגוש 10897 בין הרחובות טובים ווילבוש, באיזור התעשייה מפרץ חיפה.

בנוסף, בבעלות החברה שטח של כ- 3 דונם שאינם חלק ממתחם שמן, הנמצאים בסמיכות למתחם שמן.

לפרטים נוספים בדבר מתחם שמן והשטח הנוסף הנ"ל, לרבות הזכויות המשפטיות הצמודות למתחם וזכויות הבניה במתחם, ראה את הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2021 המצורפת לדוח תקופתי זה.

בכוונת החברה, ליזום תב"ע שתיועד למתחם ויהיה בה כדי להגדיל את זכויות הבניה במתחם.

פרטים בדבר השכרת הנכס

עם הפסקת פעילות הייצור והפסקת הפעילות הקמעונאית, נערכה החברה להסב את השטחים ששימשו את הפעילות הנ"ל, לפעילות בתחום הפעילות של הנדל"ן המניב.

את השטחים שהתפנו ניתן לחלק בחלוקה ראשונית ומיידית למספר חלקים. החלק הראשון הוא החלק ששימש את מתקני הייצור המהותיים והכולל שטח של כ- 3.8 דונם. מתקנים אלו החלו תהליך של פירוק ופינוי הצפוי להימשך גם ברובה של שנת 2022. לאחר השלמת תהליך הפירוק והכשרת השטח, גם שטח זה יוכל להצטרף לשטחים המניבים. החלק השני, הוא החלק המשלים את מתקני הייצור ולמעשה כולל שטחי אחסון יעודיים משני סוגים, האחד הוא סילוסים מבונים

והשני מיכלים מבונים. שטחי איחסון יעודיים אלו, שינו את יעודם מאיחסון עבור החברה, לאיחסון של צדדים שלישיים שיכולים לאחסן במקום גרעינים שונים וכן נוזלים מסוגים שונים. שטחי איחסון אלו, כוללים שטח של כ- 9 דונם. החלק השלישי הוא שטחים המיועדים לאיחסון חיצוני כדוגמת מכולות וכדו', כדוגמת השימוש שעשה ועושה השוכר ששוכר שטחים מהחברה שלא שימשו את תחומי הפעילות בשנים האחרונות, שאל השטחים ששוכר שוכר זה הצטרפו שטחים נוספים עם שימוש דומה. השטח הכולל של שטחי האיחסון החיצוני, נאמדים היום בשטח כולל של כ- 20 דונם. החלק הרביעי, כולל שטחי מחסנים ואולמות ייצור ששימשו את החברה לשימושים שונים שמיועדים להשכרה ו/או להענקת שירותי איחסון. השטח הכולל של חלק זה מגיע לכ- 10 דונם. החלק החמישי כולל את מבנה המשרדים המשמש את הנהלת החברה ואת המבנה ששימש את "מוזיאון שמן", שביחד מחזיקים שטח כולל של כ- 1 דונם. בין כל החלקים והשטחים והמבנים המשמשים אותם, קיימות דרכים, ששטחן הכולל מגיע לכ- 39 דונם.

נכון לתאריך דו"ח זה, החלה החברה בהשכרת השטחים המניבים הנ"ל לשוכרים שונים, אך מטבע הדברים הדבר יארך זמן (להלן: "השכירויות"). מדיניות החברה הינה להתקשר בשכירויות לתקופה קצרה וזאת כדי לאפשר לה גמישות בכל הנוגע לפיתוח ומימוש הפוטנציאל הטמון במקרקעין.

סך דמי השכירות שנגבו מהשוכרים השונים במהלך שנת 2021 עמד על כ- 2,724 אלפי ש"ח. ככלל השוכרים מחוייבים בתשלום דמי הארנונה לעירייה ישירות, וסכומים אלה אינם כלולים בדמי השכירות.

דמי השכירות השנתיים הצפויים להתקבל בשנת 2022 על ידי החברה בגין השכירויות המחייבות בהן התקשרה החברה עד לתאריך פרסום דו"ח זה עומדים על כ- 4,290 אלפי ש"ח לשנה.

3.3. שוכרים עיקריים

לחברה קיימים שלושה שוכרים אשר בשנת הדיווח ההכנסות מהם היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021. לפרטים בדבר הסכמי השכירות עם השוכרים האמורים, ראה סעיף 3.6 להלן.

להערכת החברה, נכון למועד הדו"ח אין לה שוכר בודד אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום פעילות זה של החברה. מובן, כי ככלל במקרה בו אחת החברות השוכרות שטח גדול מהחברה תפסיק את התקשרותה עם החברה מסיבה כלשהי, הדבר יגרום לירידה בהכנסות של החברה. אולם, החברה מעריכה, כי בשל מיקומו האסטרטגי של מתחם שמן בצמידות לנמל חיפה ירידה זו תהא זמנית בלבד, עד אשר ימצא לשטחים שפנו שוכר חלופי. הנ"ל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אין לחברה ודאות מלאה באשר להתקיימותו, שכן אין הוא תלוי בחברה בלבד ואין לחברה שליטה מלאה עליו.

להלן טבלה המפרטת את הסכמי השכירות עם השוכרים העיקריים:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%), בשנת 2021	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	תקופת ההתקשרות בשנים	מועד אכלוס מוסכם בחוזה					
אין	אין	לא צמוד	שנה. הצדדים מקיימים מו"מ להארכה.	15/04/2021	יצרן מוצרי מזון	כן	לא	4%	שוכר א'
אין	אין	הצמדה למדד	20	21/05/2007	שרותי לוגיסטיקה	כן	לא	10%	שוכר ב'
אין	אין	לא צמוד	לתקופה בלתי מוגבלת 60 יום מראש. נכון לתאריך דו"ח זה, הסכם זה הסתיים והצדדים מנהלים מו"מ להארכה במתכונת שונה.	15/08/2021	שרותי כימיקלים לתעשייה	כן	לא	2%	שוכר ג'

3.4. שיווק והפצה

נוכח הכניסה לתחום פעילות חדש זה, החברה עוסקת בין היתר, נכון לתאריך הדוח, בשיווק הנדליין המניב שבבעלותה. הדבר נעשה באמצעות פרסום המבוצע על ידי החברה ובאמצעות שירותי תיווך.

3.5. תחרות

כללי - התחרות של החברה בתחום הנכסים המניבים הינה בעיקרה מקומית ונובעת מפרוייקטים המצויים במפרץ חיפה והמיועדים למטרות השכרה דומות.

מתחרים משמעותיים - מתחרותיה של החברה כוללות הן חברות גדולות בעלות פרוייקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול והן חברות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. כאמור לעיל, התחרות הינה אזורית ולא כלל ארצית. להערכת החברה, הפרוייקט בבעלותה הינו זניח יחסית לסך היקף הפרוייקטים של חברות אחרות המתחרות עימה בתחום פעילות זה.

התמודדות עם התחרות - החברה מתמודדת עם התחרות האזורית האמורה לעיל באמצעות יתרון המיקום המיוחד של נכס החברה בצמידות לנמל, מחיר תחרותי והעובדה שבניגוד לנכסים מתחרים בהם הדירשה הינה לשכירות לתקופות עד כמה שיותר ארוכות, הרי שהחברה מעוניינת בשכירויות לתקופות קצרות, שיאפשרו לה גמישות בכל הנוגע למימוש הפוטנציאל הנדלניי שבנכס המקרקעין של החברה.

3.6. הסכמים מהותיים

כאמור לעיל, לחברה קיימים שלושה שוכרים אשר בשנת הדיווח ההכנסות מהם היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

להלן תיאור עיקרי הסכמי השכירות האמורים:

(א) הסכם שכירות עם שוכר א' – השכירות הינה של 11 סילואים (עם שטח איחסון כולל של כ – 22,000 טון במונחי איחסון פולי סויה) הנמצאים בנכס החברה לצורך אחסון גרעיני תבואה על ידי שוכר א'. תקופת השכירות החלה ביום 15 באפריל 2021 למשך שנה אחת, כאשר הצדדים יכולים להסכים ביניהם על הארכת התקופה האמורה לתקופה נוספת. למרות האמור, החברה רשאית להביא הסכם זה לכלל סיום בהודעה בכתב של 6 חודשים מראש. דמי השכירות עומדים על כ- 108,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ כחוק. בתמורה לדמי השכירות החברה גם תעניק, בין היתר, שירותי קליטה ושחרור הטובין המאוחסנים ותיעוד המלאי.

(ב) הסכם שכירות עם שוכר ב' – השכירות הינה של שטח של 8,577 מ"ר לתקופה שעד ליום 20.5.2027, כאשר בתוך התקופה כל צד רשאי להביא את ההסכם לכלל סיום בהודעה של 6 חודשים מראש. דמי השכירות הינם בסך של 85,770 ₪ בתוספת מע"מ לחודש ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

(ג) הסכם שכירות עם שוכר ג' – השכירות הינה לאיחסון שמנים שונים ב- 7 מיכלים בעלי נפח איחסון כולל של 3,131 מ"ק וכוללת שירותי פריקה וטעינה ושקילה. התמורה המשולמת בגין שכירות זו הינה בסך של כ- 185,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ, כאשר כל צד יכול להביא את ההסכם לכלל סיום בהודעה של 60 יום מראש. הסכם זה הסתיים ביום 31 בינואר 2022.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי מימוש תקופות אופציה של שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים*	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
2	1	-	1,179	רבעון 1	שנת 2022
-	-	-	1,020	רבעון 2	
פחות מאלף מ"ר	1	-	1,042	רבעון 3	
-	-	-	1,037	רבעון 4	
-	-	-	4,278	סה"כ	
4	1	-	3,227		שנת 2023
פחות מאלף מ"ר	1	-	2,831		שנת 2024
פחות מאלף מ"ר	1	-	2,620		שנת 2025
21	5	-	2,717		שנת 2026 ואילך
22	10	-	15,673		סה"כ

3.7 תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי ₪			
833	848	2,724	סך הכנסות הפעילות
134	1,270	27,003	רווחים משערוכים
(17,933)	(5,283)	17,128	רווחי (הפסדי) הפעילות
אינו נדרש	(3,145)	(7,758)	Same Property (NOI) מנכסים זהים (NOI)
(14,731)	(3,145)	(7,758)	סה"כ NOI

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

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)	
		31.12.2020	31.12.2021
מתחם שמן מפרץ חיפה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	12,576	216,795
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	8.577	78.396
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	12.87	117.59
	150% לשימוש עיקרי (תעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים)		

(* הפרטים מתייחסים לחלקו של המקרקעין אשר סווג כנדל"ן להשקעה

מיקום הקרקע:	מתחם שמן תעשיות בע"מ באזור התעשייה מפרץ חיפה
שטח הקרקע:	82.239 דונם
ייעוד הקרקע:	תעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים
זכויות בניה קיימות בקרקע:	150% לשימוש עיקרי (תעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים)
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים הרגולטורים הנדרשים לשינוי הייעוד:	-
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:	-
מבנה האחזקה בקרקע (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי החזקה בהן ושיעורי החזקה שלהן בקרקע):	החזקה ישירה של החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בקרקע (אם הקרקע נמצאת בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בקרקע):	100%
ציון שמות השותפים לקרקע (אם השותפים מחזיקים למעלה מ- חמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו):	אין שותפים לקרקע
תאריך רכישת הקרקע:	רכישת בחלקים בתאריכים שונים כשהמשמעותיים שבהם הסתיימו בשנת 1975
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות וזכויות חכירה ל-999 שנים הדומים במהותם לבעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	רשום
תיאור שימוש ביניים בקרקע, ככל שישנו וככל שמהותי:	נדל"ן מניב
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]**:	לא רלוונטי
ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכיו"ב]:	נושא זיהום הקרקע נמצא בבחינה על ידי החברה
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד / איחוד יחסי / שווי מאזני]:	לא רלוונטי. דוח סולו
פרטים על מכירת הנכס:	החברה אינה בוחנת את מכירת הנכס

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021 (שנת הדיווח)					חלק החברה בנכס הינו 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	גישת השוואה לקרקע וגישת הוצאות למבנים	גישת השוואה לקרקע וגישת הוצאות למבנים	גישת השוואה לקרקע וגישת הוצאות למבנים	גישת השוואה לקרקע וגישת הוצאות למבנים	מודל הצגה בדוחות כספיים
11,306	12,576	12,576	186,906	192,449	216,795	216,795	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)
134	1,270	-	5,889	(1,276)	22,390	27,003	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ₪)
1,318	1,466	1,466	2,437	2,455	2,765	2,765	שווי הוגן, למטר רבוע בשי"ח (*)

(*) החישוב נעשה על בסיס שווי ממוצע המחלק את סך השווי בסך שטח המקרקעין. לפירוט ראה הערכת שווי המצורפת לדוחות אלה.

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021 (שנת הדיווח)					חלק החברה בנכס הינו 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
11,306	12,576	12,576	186,906	192,449	216,795	216,795	השווי שנקבע (באלפי ₪)
פנחס שפירא	פנחס שפירא	פנחס שפירא	פנחס שפירא	פנחס שפירא	פנחס שפירא	פנחס שפירא	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי ?
כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי ?
31.12.19	31.12.20	31.03.21	30.06.21	30.09.21	31.12.21	31.12.21	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת)
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	מודל הערכת השווי (חילוף / עלות שחלוף / אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (ייתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה):							
-	-	-	2,100	2,100	2,400	2,400	מחיר למ"ר לצורך ההערכה (₪)
-	-	-	2,026-2,627	2,026-2,627	2,437-3,000	2,437-3,000	טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה (₪)
-	-	-	8	8	6	6	מספר הקרקעות ברות השוואה (#)
-	-	-	ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (ככל שרלוונטי) יצינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע.
8.577	8.577	8.577	-	-	-	-	הערכה בגישת היוון הכנסות (Income Approach) שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
7.14	7.331	7.331	-	-	-	-	דמי שכירות חודשיים מייצגים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (₪)
6.5	6	6	-	-	-	-	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת שווי (%)
שינוי בשווי באלפי ₪							ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):
565	629	629	8,054	8,232	9,408	9,408	דמי שכירות ממוצעים למ"ר עליה של 5% ירידה של 5%
(565)	(629)	(629)	(8,054)	(8,232)	(9,408)	(9,408)	
-	-	-	1,361	1,229	1,158	1,158	הוצאות בגין מבנים עליה של 5% ירידה של 5%
-	-	-	(1,361)	(1,229)	(1,158)	(1,158)	
(808)	(967)	(967)	-	-	-	-	שיעור היוון עליה של 0.5% ירידה של 0.5%
942	1,143	1,143	-	-	-	-	

(*) הפרטים מתייחסים לחלקו של המקרקעין אשר סווג כנדל"ן להשקעה

3.8. הערכת שווי מהותית מאוד לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970

לנתונים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד של הנכס, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון המהווה חלק בלתי-נפרד מדו"ח תקופתי זה. הערכת השווי האמורה מצורפת גם היא לדו"ח תקופתי זה.

3.9. מימון ושעבודים

החברה לא נטלה מימון לטובת הנכס. הנכס אינו משועבד ולא מוטלות עליו מגבלות משפטיות לטובת צדדים שלישיים. משכנתאות לטובת הבנק שמימון את פעילות החברה נמצאות בהליכי מחיקה.

3.10. חטיבת האגרו-מזון – תחום פעילות שהופסק במהלך שנת הדיווח

3.10.1 מבנה פעילות חטיבת האגרו-מזון

חטיבת האגרו-מזון עסקה בפיתוח, ייצור, רכש ושיווק מוצרים תעשייתיים וחומרי גלם ללקוחות בתעשיית המזון ובמשק החי, כגון: שמנים בצובר (תעשייתי), כוספאות וגרעינים לשוק הזנת בעלי חיים. בכלל זה, סיפקה חטיבת האגרו-מזון תוצרת גמורה לחטיבת המזון, כמפורט להלן. עד למועד הפסקת פעילות הייצור, עיקר פעילות חטיבת האגרו-מזון התבססה על רכישה ועיבוד של חומרי גלם (כגון: פולי סויה זרעי לפתית) לשמנים וכוספאות ומכירתם ללקוחות העסקיים ולחטיבת המזון וביצוע פעילות מסחרית של רכישה ומכירת שמנים גולמיים, מזוככים וארוזים וכן לעיתים כוספאות. כאמור, חטיבת האגרו-מזון מכרה חלק מהשמן בצובר לחטיבת המזון לשם אריזתם, שיווקם, הפצתם ומכירתם ללקוחות קמעונאיים בשוק המקומי. המכירה בין החטיבות התבצעה באמצעות מנגנון מחירי העברה. הפעילות הייצורית של החברה בוצעה על ידי חטיבת האגרו-מזון ובאחריות התפעול.

3.10.2 מוצרים ושירותים בחטיבת האגרו-מזון

3.10.2.1 שמנים בצובר -

במסגרת פעילותה בחטיבת האגרו-מזון, עסקה החברה ברכש, פיתוח ייצור ועיבוד שמנים גולמיים ומזוככים לשימוש כחומרי גלם בתעשייה. עיקר פעילותה של החברה בתחום השמנים התבסס על תוצרים של פולי סויה, זרעי לפתית (קנולה) ושמני חמניות.

שוק היעד של השמנים היה השוק התעשייתי. השוק התעשייתי מורכב בעיקר מיצרני סלטים, דגים, מרגרינה, דברי מאפה, תעשיות הטיגון ותעשיות מזון אחרות וכן סוחרים האורזים את השמנים לשם שיווקם. השוק התעשייתי הוא הצרכן העיקרי של שמן מזוכך ו/או גולמי בצובר. הביקוש לשמנים בצובר המיוצרים בישראל מושפע, בין היתר, מהיקפי הייצור וצריכת המזון בארץ.

3.10.2.2 כוספה למאכל בעלי חיים -

חטיבת האגרו-מזון ייצרה ושיווקה כוספה המשמשת כמקור חלבון עיקרי וחיוני בתערובות מזון לבעלי חיים. הלקוחות העיקריים של מוצרי הכוספה היו מכוני התערובת ומרכזי מזון בישראל.

3.10.3 חומרי גלם

חומר הגלם העיקרי בפעילות ייצור השמנים והכוספה של החברה היו פולי סויה וזרעי ליפתית.

במועד הפסקת פעילות הייצור, חדלה חטיבה זו את פעילותה, למעט השלמת מכירות מלאים שעמדו לרשותה באותו מועד.

3.11. חטיבת המזון – תחום פעילות שהופסק במהלך שנת הדיווח

3.11.1 מידע כללי על תחום הפעילות

3.11.1.1 מבנה פעילות חטיבת המזון -

עד למועד הפסקת הפעילות הקמעונאית של החברה. חטיבת המזון עסקה בפיתוח, שיווק ומכירת שמנים לצרכן לשוק הצרכני והמוסדי.

במסגרת פעילותה בחטיבת המזון, עסקה החברה בפיתוח, שיווק ומכירה של שמנים לצרכן מסוגים שונים, שיוצרו ונמכרו לה בעיקר על ידי חטיבת האגרו-מזון וכן במכירת שמן זית. עיקר פעילותה של החברה בתחום השמנים התבסס על תוצרים של פולי סויה וזרעי ליפתית, בתוספת מוצרים משלימים מרכש מקומי ומייבוא, אשר יצרו יחד קשת מלאה של מגוון מוצרים בתחום השמנים לצרכן, לרבות שמן זית, שמן חמניות ושמן קוקוס. המותגים העיקריים ששווקו על ידי חטיבת המזון היו: "עץ הזית", "שמך", "מילומור" ו"מגד".

3.11.2 מוצרים ושירותים בחטיבת המזון

מוצרי חטיבת המזון כללו ברובם המכריע שמנים לצרכן, המיועדים לצריכה על ידי לקוחות ביתיים, קמעונאיים ומוסדיים.

שמנים לצרכן: השמנים לצרכן כללו שמנים צמחיים בסיסיים: קנולה, סויה חמניות וקוקוס, שמנים צמחיים מועשרים ואיכותיים יותר ושמני זית.

טונה: במהלך שנת 2018 החלה החברה במכירות של מוצרי טונה, אשר יובאו על ידי החברה באריזות ותצורות שונות תחת המותג עץ הזית. המכירות של מוצרים אלו לא התגבשו למכירות מהותיות לחברה עד למועד הפסקת הפעילות הקמעונאית של החברה.

3.11.3 לקוחות חטיבת המזון

לקוחות חטיבת המזון של החברה היו רשתות שיווק, חנויות קמעוניות, חנויות פרטיות וסיטונאים.

(א) בלילה שבין 27 ל- 28 בפברואר 2021 החברה התקשרה בהסכם עם סוגת תעשיות בע"מ (להלן: "ההסכם" ו-"הרוכשת", בהתאמה), למכירת הפעילות הקמעונאית של החברה לרוכשת, שהיתר למעשה יתרת הפעילות התפעולית של החברה בתחום זה, אשר עיקריו הם כדלקמן:

1. הרוכשת תרכוש את כלל הפעילות הקמעונאית של החברה, דהיינו נכסים מוחשיים ולא מוחשיים, זכות ההתקשרות עם לקוחות, הסכמים עם ספקים ומלאי ונכסים נלווים זניחים (להלן: "הפעילות הנמכרת"), בתמורה לתשלום במזומן במועד ההשלמה של העסקה עבור כל הפעילות הנמכרת, למעט מלאי, בסך של 142 מיליון ₪ בתוספת מע"מ (המע"מ ישולם במועד תשלום החוקי). בגין כלל המלאי של הפעילות הנמכרת כפי שיהיה במועד ההשלמה תשולם לחברה תמורה נוספת שתקבע על פי ערכי רכישתו על ידי החברה. התמורה בגין המלאי תשולם ב- 9 תשלומים חודשיים שווים החל מחלוף חודש ממועד ההשלמה של העסקה.
2. השלמת העסקה, אשר מתוכננת להיות מבוצעת 3 ימי עסקים לאחר קיום התנאים המתלים, הינה כפופה לקיומם של תנאים מתלים שעיקרם אישור רשות התחרות לעסקה, אישור הבנק המממן את פעילות החברה, אישור ספק להסבת הסכם לרוכשת ואי קיום הרעה מהותית בפעילות הנמכרת. ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו (לרבות אי ויתור של הרוכשת על אי קיום התנאים המתלים) עד לחלוף 90 ימים ממועד חתימת ההסכם, ההסכם יהיה בטל ומבוטל. בעניין הארכת תוקף התנאים המתלים להשלמת העסקה, ראה בסעיף זה להלן.
3. לרוכשת תינתן אופציה ללא תמורה נוספת ליטול את ציוד הביקבוק של החברה במצבו as is, וזאת במהלך תקופה של 12 חודשים שתחילתה במועד ההשלמה. נכון למועד דו"ח זה, הרוכשת נטלה את הציוד הנ"ל.
4. כל חובות הלקוחות בגין התקופה שעד מועד ההשלמה יותרו נכס של החברה ויגבו על ידה. הזמנות פתוחות לאספקה לאחר מועד ההשלמה, הן של לקוחות והן מספקים, תוסבנה לרוכשת. החברה תסיים את יחסי העבודה עם העובדים אשר עובדים במסגרת הפעילות הנרכשת והרוכשת תהיה רשאית להתקשר עם עובדים אלו על פי שיקול דעתה.
5. עם השלמת העסקה תתחייב החברה שלא לעסוק בתחום הפעילות הנמכרת לתקופה של 4 שנים ממועד ההשלמה.

(ב) ביום 25 במאי, 2021, הוסכם בין החברה לבין הרוכשת, בשל העובדה שבחלוף 90 ימים ממועד חתימת ההסכם לא היה צפוי שיתקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה, על הארכת התקופה לקיום התנאים המתלים ב- 30 ימים נוספים. בנוסף הוסכם בין הצדדים כי מועד ההשלמה של העסקה יחול 10 ימי עסקים לאחר התקיימות אחרון התנאים המתלים הקבועים בהסכם, חלף 3 ימי עסקים כאמור בסעיף (א).2. לעיל.

(ג) ביום 9 ביוני 2021 התקבל אישור רשות התחרות לעסקה, וביום 24 ביוני 2021 הושלמה העסקה האמורה, ופעילותה הקמעונאית של החברה נמכרה לרוכשת. כחלק מהעסקה נמכר מלאי החברה לרוכשת בסכום של כ- 16 מיליון ש"ח.

4. חלק רביעי - עניינים כלליים הנוגעים לפעילות החברה

4.1. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחום הפעילות של החברה, כפופה החברה למערכת חוקים ותקנות ספציפיים לתחום הנכסים המניבים. להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות וצווים שהוצאו מכוחם, ומגבלות ודרישות שבהם מחויבת החברה:

4.1.1. **תכנון ובנייה** - פעילות החברה בתחום הנכסים המניבים מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ותקנות המשנה שהוצאו מכוחו, כמו גם דיני הקניין והדינים השונים החלים על מקרקעין. תהליך קבלת האישורים וההיתרים, ככל שהינו נדרש, אורך זמן רב וכרוך לעיתים בהוצאות רבות. עיכובים או דחיית בקשות במהלך התהליך עשויים לעכב את פיתוח הנדל"ן ופרויקטים שונים.

4.1.2. **שכירות** - בתחום הנכסים המניבים, שאותם משכירה החברה לשוכרים שונים, כפופה החברה להוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 המחיל חיובים מסוימים על המשכיר והשוכר וקובע, בין היתר, הוראות בדבר מסירת הנכס וקבלתו, התאמת המושכר והזכויות בו, טיפול בפגמים במושכר וכיו"ב. חוזי השכירות של החברה אינם כפופים לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

4.2. רכוש קבוע ומתקנים

כאמור בסעיף 3.2 לעיל, נכס החברה ממוקם על שטח של כ- 83 דונם דונם, אשר מתוכם לחברה יש זכויות בעלות בשטח של כ- 75 דונם, וזכויות חכירה בכ- 8 דונם נוספים (להלן: "מפעל שמן"). החכירה האמורה היא מצים חברת השיט הישראלית בע"מ, והיא מהווה לתקופה של 999 שנים החל מיום 31.3.1976.

בנכס מצויים מבנים ומחסנים בשימוש החברה ובשימוש השוכרים (בשטח בנוי כולל של כ- 31 אלפי מ"ר), הכוללים, בין היתר: מחסנים ומתקני אחסון, מיכלים לאחסון המשמשים נכון למועד הדו"ח לאחסון תבואה, ומבנים נוספים המאכלסים את מטה החברה. יצויין כי חלקם של המתקנים התעשייתיים אשר נמצאו בנכס ואשר שימשו את פעילות הייצור של החברה עד למועד הפסקת פעילות הייצור, פורקו ופנו מהנכס לאחר מועד הפסקת פעילות הייצור או שהינם בשלבי פירוק ופינוי נכון לתאריך פרסום דו"ח זה ופינויים צפוי להסתיים במהלך שנת 2022.

יתרת השווי ההוגן של הנכס (כולל המבנים) בספרי החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הינה כ-233 מיליוני ש"ח (כ-217 מיליוני ש"ח נדל"ן להשקעה וכ-16 מיליוני ש"ח רכוש קבוע).

4.2.1.1. נדל"ן להשקעה:

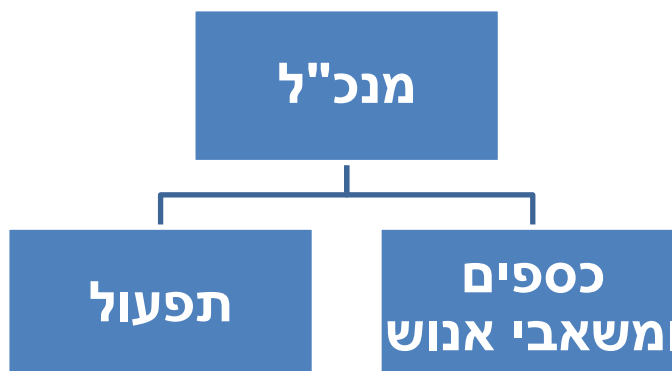
כאמור, החברה הינה בעלת הזכויות של מגרש בגודל של כ- 83 דונם בחוף שמן בחיפה. נכון ל-31.12.21 שטח בגודל של כ- 79 דונם מתוך השטח הנ"ל מסווג כנדל"ן להשקעה.

4.2.1.2. שעבודים

על רכוש החברה לסוגיו לא מוטלים שעבודים. כאמור בסעיף 3.9 לעיל, משכנתאות לטובת הבנק שמימן את פעילות החברה נמצאות בהליכי מחיקה.

4.3.1. תיאור המבנה הארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



4.3.2. מצבת העובדים בתחומי הפעילות המתוארים

נכון לימים 31 בדצמבר 2021, 31 בדצמבר 2020 ו- 31 בדצמבר 2019, הועסקו בחברה 17 עובדים, 155 עובדים ו-158 עובדים, בהתאמה. הקיטון במצבת העובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהפסקת פעילות הייצור של החברה וממכירת פעילותה הקמעונאית, אשר הביאו לירידה בצורך החברה לעובדים. תחום הפעילות החדש של החברה, נדלי"ן מניב, נמצא בימים אלו בשלבים ראשוניים של פיתוח, ומצבת העובדים הנוכחית של החברה משקפת את צרכיה של החברה בשלבים אלה.

התפלגות העובדים לפי הסכמי העסקה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

17 העובדים מועסקים בחוזה אישי ובהסכמי עבודה מיוחדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הועסקו 15 עובדים בחוזה אישי ו-2 עובדים המועסקים על פי הסכמי העסקה קיבוציים. התחייבויות החברה לתשלום פנסיה ופיצויים לעובדיה מכוסות על ידי הפקדות שוטפות בקרנות פנסיה, בחברות ביטוח, וכן על ידי ההתחייבויות שבמאזן.

4.3.3. תלות מהותית בעובד מסוים

לחברה אין תלות מהותית באף לא אחד מעובדיה.

4.3.4. נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה

4.3.4.1. טיב הסכמי העסקה והתגמול לעובדי ההנהלה הבכירה:

עובדי ההנהלה הבכירה מועסקים באמצעות חוזים אישיים בלבד. לפרטים בדבר התגמולים לנושאי המשרה הבכירה של החברה ראה סעיף בעניין תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה. לפירוט בדבר מדיניות תגמול נושאי משרה בחברה שאומצה בהתאם לתיקון 20 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 27 ביולי 2020 וכפי שהינה בתוקף למועד הדו"ח, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 17 ביוני 2020, אסמכתא מספר 063156-01-2020, ומיום 27 ביולי 2020, אסמכתא מספר 079581-01-2020).

שינויים מהותיים שחלו בקרב נושאי המשרה וההנהלה הבכירה במהלך שנת 2021:

ביום 24 ביוני 2021 סיים מנכ"ל החברה, מר איל בן סירה, את תפקידו, ומר יוסי מרקוביץ, אשר שימש עד לאותו מועד כסמנכ"ל הכספים של החברה, מונה במקומו לתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 25 ביוני 2021.

4.4. הון חוזר

הנכסים השוטפים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמים בכ-117,723 אלפי ש"ח, ההתחייבויות השוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמות בכ-16,279 אלפי ש"ח. הנכסים השוטפים של החברה כוללים מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר, לקוחות, יתרות חייבים ויתרות חובה, יתרות מס הכנסה לקבל ונכסים המיוחסים לפעילויות שהופסקו. ההתחייבויות השוטפות של החברה כוללות התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, יתרות זכאים ויתרות זכות, התחייבויות המיוחסות לפעילויות שהופסקו והתחייבויות פיננסיות.

4.5. מימון

נכון למועד הדו"ח, פעילויות החברה ממומנות מהונה העצמי של החברה. נוכח מכירת הפעילות הקמעונאית של החברה ביום 24 ביוני 2021, החברה פרעה את כל חובותיה לבנק מזרחי טפחות בע"מ, אשר מימן את פעילותה עד לאותו מועד, ולמעשה מנהלת חשבון קרדיטורי בבנק זה נכון למועד הדו"ח. נוכח האמור, החברה לא היתה זקוקה עוד לכספי הלוואות הבעלים שהוענקו לה, ובהתאם ביום 31 באוגוסט 2021 נפרעו במלואן כל הלוואות הבעלים שהוענקו לחברה, זאת לאחר שהתקבלו כל האישורים הנדרשים על ידי האורגנים המוסמכים של החברה (ועדת הביקורת, דירקטוריון ואסיפה כללית).

סך כל הוצאות המימון נטו בשנת 2021 הינן כ-2 מיליון ש"ח מפעילויות נמשכות.

4.6. מגבלות ומסגרות אשראי -

נכון למועד הדו"ח, נוכח העובדה שהחברה מנהלת בבנק חשבון קרדיטורי, אין היא מחזיקה מסגרת אשראי לזמן קצר ואין לה אשראי לזמן ארוך.

4.7. מיסוי

למידע בנושא מיסוי החברה ראה ביאור מספר 16 לדוחות הכספיים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, הנכללים בדוח תקופתי זה.

4.8. איכות הסביבה

4.8.1. כללי

החברה רואה בשמירה על איכות הסביבה חלק אינטגרלי ממדיניותה. החברה, מנהליה ועובדיה נוקטים בצעדים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים ולמזעור ההשפעות הסביבתיות הנובעות מנכס החברה.

החברה מחויבת להוראות הדין בתחום איכות הסביבה הרלוונטיות לפעילותה. על החברה לעמוד בדרישות של שמירת איכות הסביבה וביניהן הוראות המשרד להגנת הסביבה רישוי עסקים ועוד. החברה משקיעה, לצורך עמידה בהוראות חוקי הגנת הסביבה החלים עליה, בהוצאות שוטפות.

4.8.2. רגולציה סביבתית

- החברה מחזיקה ברישיון משרד הבריאות לאחסון מוצרי מזון בתחומה.
- לחברה יש רישיון עסק.

4.8.3. הסיכונים הסביבתיים אשר יש להם או צפויה להם השפעה מהותית על התאגיד

ככלל, פעילותה של החברה נכון למועד הדו"ח אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים או כאלו שצפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה. נכון לתאריך דו"ח זה, החברה נמצאת בתהליך ביצוע של סקר קרקע, אשר מימצאיו נכון לתאריך דו"ח זה, אינם מלמדים על השפעה מהותית של תוצאות הסקר על החברה, יחד עם האמור, לא כל תהליכי הסקר הושלמו ולפיכך ממצאיו אינם סופיים.

4.8.4. הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים עם איכות הסביבה

ראה ביאור מספר 17(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

4.8.5. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת בפעולות שונות לשמירה על איכות הסביבה. למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בחוקים, בתקנות, בדרישות ובתקנים לשמירה על איכות הסביבה ופועלת באופן שוטף בהתאם לדרישות החוק המחייבות.

4.8.6. עלויות והשקעות סביבתיות מהותיות צפויות

החברה משקיעה באופן שוטף בנושאי איכות הסביבה, במניעת סיכונים סביבתיים ועמידה בדרישות כל דין, וכן בנושאי כיבוי אש, רישוי, בטיחות וגהות. היקף השקעותיה השוטפות הצפויות של החברה בתחום זה צפוי שיהיה זניח.

4.9. הסכמים מהותיים

4.9.1. הסכמי השכרת שטחים בנכס החברה

לפרטים בדבר הסכמים מהותיים להשכרת שטחים בנכס החברה ראה סעיף 3.6 לעיל.

4.9.2. הסכם ניהול עם בעל שליטה

ביום 13 במרץ 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם פינק, מבעלי השליטה בחברה, באמצעות חברה פרטית בשליטתו, להענקת שירותי ניהול לחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל. עיקרי ההתקשרות הינם כדלקמן: (1) פינק יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בהיקף של כ- 40% משרה (להלן: "שירותי הניהול"); (2) תקופת ההתקשרות – 3 שנים החל מיום 1.1.2018, וזאת לאחר שהסכם הניהול הקודם בין החברה לבין פינק פקע ביום 31.12.2017. במהלך תקופת 3 השנים, כל צד יכול להביא את ההתקשרות לכלל סיום בהודעה של 3 חודשים מראש; (3) דמי ניהול קבועים בסך של 55,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ; (4) פינק יהיה זכאי להחזר הוצאות ישירות שיוצאו על ידו בקשר עם שירותי הניהול שיעניק לחברה, כנגד הצגת קבלות, ובהתאם למקובל בחברה. אחת לחצי שנה יובאו ההוצאות לאשרור ועדת התגמול של החברה. החברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול. ביום 23 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש הסכם הניהול האמור לתקופה נוספת של 3 שנים, החל מיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2023, באותם תנאים.

בתאריך 11 בספטמבר 2014 חתמה החברה על הסכם עם חברת סופרגז טבעי בע"מ (להלן: "סופרגז") לאספקת גז טבעי ולהקמת מערכת גז טבעי במפעל החברה. תקופת הסכם אספקת הגז הינה למשך 5 שנים ממועד מעבר החברה לשימוש בגז טבעי. ההסכם כולל הסכמות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה כגון עיכובים בהשלמת הפרויקט, מנגנון חובת תשלום עבור כמות מינימלאית (take or pay), מנגנוני פיצוי במקרה של חוסר באספקת גז, תקרת אחריות, מנגנון ליישוב סכסוכים ועוד. להערכת החברה, ביצועו של ההסכם, באופן שמתקני הייצור של מפעל החברה יופעלו באמצעות גז טבעי, צפוי לגרום לחיסכון שנתי לא מבוטל, בהתאם לכמות הייצור השנתית בפועל. ביום 30 ביוני 2019 החלה הזרמת גז טבעי לחברה. בעקבות הפסקת פעילות הייצור, הפסיקה החברה לצרוך גז טבעי ובימים אלו פועלת החברה לביצוע התקשרות שתאפשר את חידוש הצריכה.

4.9.4. הסכם למכירת הפעילות הקמעונאית של החברה

לפירוט בעניין זה, ראה סעיף 3.12 לעיל.

4.10. הליכים משפטיים

לפירוט בעניין זה ראה ביאור מספר 17(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

4.11. יעדים ואסטרטגיה עסקית

בכפוף לניצול הזדמנויות עסקיות, האסטרטגיה של החברה בתחום הנדל"ן המניב הינה לשמר את הנכס המניב שבבעלותה, לשם מיצוי הפוטנציאל הנדל"ני הגלום בו.

אין כל ודאות בדבר התממשות אסטרטגיה זו של החברה. ייתכן, כי היעדים המתוארים לעיל לא יושגו בעתיד או כי החברה תחליט שלא ליישם את האסטרטגיה האמורה לעיל, כולה או חלקה, וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות: שינויים במגמות המאקרו כלכליות המשפיעות על המצב הכלכלי, מגפת הקורונה וההתמודדות איתה, מצב ענף הנדל"ן בישראל, שינויים בכדאיות הכלכלית, שינויים בתנאי התחרות בשוק ושינויים בשווקים עצמם, שינויים רגולטורים, וכן כתוצאה מגורמי הסיכון האחרים החלים על פעילות החברה כמפורט גם בדו"ח זה להלן.

4.12. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה צפויה להמשיך להתאים את עצמה לניהול נכס החברה. החברה רואה כיעד ראשון במעלה לשנת 2022 את המשך השיווק של שטחי נכס החברה לצרכי השכרה ומיצוי הפוטנציאל שלהם. הערכה זו הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על התכניות העסקיות של החברה. לצד האמור, תפעל החברה למימוש הפוטנציאל הנדל"ני של נכס המקרקעין שלה.

4.13. דיון בגורמי סיכון בתקופת הדו"ח

נכון למועד הדו"ח קיימים מספר גורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, מהענף בו היא פועלת, ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, כמפורט להלן.

4.13.1. סיכונים מקרו-כלכליים

א. משבר הקורונה: הסיכונים העיקריים לחברה ופעילותה כתוצאה מהתפשטות הנגיף והמגבלות בעקבותיו הינם השפעות שונות על פיתוחו של נכס החברה ו/או כתוצאה מקשיים עימם יתמודדו לקוחות החברה. האמור עלול להוביל, למשל, לעיכוב בכניסת שוכרים לנכס

החברה. בנוסף, החברה חשופה להשפעות משקיות של המשבר הכלכלי שנגרם בעקבות התפשטות הנגיף ולהרעה בתנאים הכלכליים השוררים כיום במשק, אשר עלולים להשפיע לרעה על לקוחותיה. צירוף של ההשפעות כאמור עלול להוביל לפגיעה מהותית בתוצאותיה של החברה.

ב. מצב המשק: הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, בייחוד לנוכח משבר הקורונה האמור לעיל, הזעזועים הפוליטיים באיזור המזרח התיכון בשנים האחרונות והשפעתם האפשרית על השווקים הפיננסיים, ובנוסף השפעות גלובליות אפשריות, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ ולפיכך עלולים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה.

ג. סיכוני סייבר: במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול שכירויות, גבייה, תשלומים וכו') (להלן: "מערכות המחשוב"). תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות.

ד. המצב הביטחוני - מדיני: התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, הסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה, כמו כן המשך המתיחות בגבולה הצפוני של ישראל, עלולים לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

4.13.2. סיכונים ענפיים

א. היצע שטחים להשכרה: ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה, בין היתר, בעקבות היצע של שטחים מניבים נוספים המתחרים בנכס החברה, עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות החברה מהנכס המניב שלה ועל תוצאותיה של החברה.

ב. שינויי חקיקה ותקינה: לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בדו"ח זה, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקם נכס החברה, שינויים במשטר המיסוי וכו', יכולה להיות השפעה לרעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

ג. סיכוני מדד וריבית: שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן, ככל שאינם מגודרים על ידי החברה במסגרת מערכת החוזים אל מול שוכרים בנכס, עלולים להשפיע לרעה על הכנסות החברה. כמו כן, עלייה בשיעורי הריבית במשק, תעלה את התשואה הנדרשת על הנכס - מה שיתכן ויפגע בשווי של הנכס בספרי החברה בהתאם להערכות השווי.

ד. סיכוני תנודות בשווקים הפיננסיים: תנודות בשווקים הפיננסיים, עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה של החברה, ככל שיהיה בהם כדי להשפיע על הנכסים הפיננסיים המוחזקים על ידי החברה וממילא יפגע בשווי של הנכסים הפיננסיים בספרי החברה.

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו, על-פי השפעתם על עסקי החברה, בהתאם להערכת הנהלת החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
גורמי סיכון מקרו-כלכליים			
	+		משבר הקורונה
	+		מצב המשק
+			סיכוני סייבר
	+		המצב הבטחוני-מדיני
גורמי סיכון ענפיים			
		+	היצע שטחים להשכרה
	+		שינויי חקיקה ותקינה
	+		סיכוני מדד וריבית
		+	סיכוני תנודות בשווקים הפיננסיים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

הדירקטוריון של שמן תעשיות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "תקופת הדו"ח").

1. החברה וסביבתה העסקית

החברה נרשמה בשנת 1920 בלונדון תחת השם "שמן תעשיית שמנים אי"י בע"מ", וקיבלה לידיה את מפעלי חברת "עתיד" שנוסדה בשנת 1906. בשנת 1924 הניע הנציב העליון הבריטי את מכוונות מפעל שמן בחיפה. בשנת 1945 הועברו כל מניות החברה מבעלות בריטית לבעלות ארץ ישראלית, והחברה נרשמה בישראל. בשנת 1961 גייסה החברה לראשונה הון בבורסה הישראלית. גיוס הון שני נעשה על ידי החברה בשנת 1992. החברה פעלה במסגרת קונצרן כור החל משנת 1970 ועד סוף שנת 1997. ביום 29 בדצמבר 1997 עברה השליטה בחברה למשפחת פינק, כאשר החל מיום 30 בנובמבר 2008 השליטה בחברה הייתה בידי מר חיים פינק (להלן: "פינק"). ביום 31 באוגוסט 2014, בעקבות השלמת ביצוע הסכם הסדר החוב עם הבנקים שמימנו את פעילותה של החברה באותו מועד, פינק הינו בעל שליטה בחברה ביחד עם בני משפחה, נכון למועד הדו"ח באמצעות ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת.

1.1. תחום פעילות

עד ליום 28 בפברואר 2021 החברה עסקה בייצור שיווק ופיתוח שמני מאכל מן הצומח, וייצור ושיווק כוספאות המשמשות מזון לבעלי חיים. המוצרים שיוצרו ושוקו על ידי החברה נחלקו לשני תחומי פעילות עיקריים: חטיבת האגרו-מזון אשר עסקה בייצור והספקת חומרי גלם לתעשייה ומוצרים תעשייתיים ללקוחות תעשייתיים ולמשק החי (כגון: שמנים בצובר וכוספה לבעלי חיים), וחטיבת המזון אשר עסקה באספקת שמנים לשוק הצרכני והמוסדי. בשנתיים האחרונות, החברה אף עסקה במכירות של מוצרי טונה תחת המותג "עץ הזית", אך מכירות אלה לא היו מהותיות. לצד פעילויות אלו, החברה גם השכירה לצד שלישי חלק מהמקרקעין שלה בחוף שמן בחיפה, אך ביחס לפעילויות האחרות, פעילות זו היתה זניחה.

ביום 28 בפברואר 2021 הפסיקה החברה את פעילות הייצור במפעלה, וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 5 בינואר 2021. החלטה זו התקבלה מתוך כוונה לרכז את פעילות החברה בפעילות הקמעונאית שלה אשר תתבסס על ייבוא מוצרי פעילות זו מספקים בחו"ל. ההחלטה התקבלה לאחר בחינה אסטרטגית של החלופות השונות הנוגעות בניהול המשך הפעילות של החברה. הבחינה נעשתה מחד, על רקע התוצאות הכספיות של מגזר האגרו-מזון, ומאידך קיומה של חלופת אספקה למוצרים של הפעילות הקמעונאית של החברה מספקים מחו"ל.

בתוך כך, בלילה שבין 27 ל-28 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם סוגת תעשיות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), למכירת הפעילות הקמעונאית של החברה לרוכשת, שהיא למעשה יתרת הפעילות התפעולית של החברה. עיסקה זו הושלמה ביום 24 ביוני 2021. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1 (ד) להלן.

עם השלמת מכירת הפעילות כאמור ונכון למועד הדו"ח, החברה מתאימה את עצמה לניהול נכס הנדל"ן בבעלותה בחוף שמן בחיפה, אותו מתכוונת החברה לפתח ולממש את הפוטנציאל הטמון בו נוכח מיקומו, כאשר בשלב זה פועלת החברה למימוש הפוטנציאל של נכס הנדל"ן הנ"ל כנכס מניב כפי שהוא במצבו היום בשינויים המחוייבים. בהתאם, נכון למועד דו"ח זה, לחברה מגזר פעילות חדש אחד, שהינו מגזר הנדל"ן המניב, ובמסגרתו היא עוסקת, כשלב ביניים, בהשכרת שטחים מתוך נכס הנדל"ן שבבעלותה לשוכרים שונים בתחומים מגוונים, בעיקר לצורך אחסנת תוצרתם ו/או מוצריהם.

1.2. מצב התאגיד - כללי

פעילות החברה

תקופת הדו"ח התאפיינה בעניינים העיקריים הבאים:

החברה רשמה רווח מהפעילות המופסקת בסך של 56,789 אלפי ש"ח, הכולל גם את רווח ההון הנובע ממכירת הפעילות הקמעונאית של החברה.

החברה החלה בהפעלת נכס המקרקעין של החברה כולו כנכס מניב והחלה להניב הכנסות מנכס זה בסך של 2,724 אלפי ש"ח.

מימון

החברה פרעה במהלך שנה זו את כל הלוואותיה לבנק שמימן את פעילותה והחלה לנהל חשבון קרדיטורי בבנק. כמו כן, החברה פרעה את מלוא הלוואות הבעלים שמימנו את פעילותה (ראה גם סעיף 8.1 ז' להלן).

את המזומנים של החברה שנבעו מהפסקת פעילות הייצור וממכירת הפעילות הקמעונאית ושאותם מייצגת החברה לפיתוח העתידי של הנדל"ן של החברה, משקיעה החברה בנכסים פיננסיים. לענין מדיניות ההשקעה ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021.

2. המצב הכספי

הסבר	שיעור השינוי מיום 31.12.2020	31.12.2020		31.12.2021		
		אלפי ש"ח	% מסך המאזן	אלפי ש"ח	% מסך המאזן	
השינוי נובע בעיקר מקיטון ביתרת הלקוחות והמלאי בקיזוז גידול ביתרת נכסים פיננסיים	(10)%	131,479	49%	117,723	34%	נכסים שוטפים
השינוי נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה בקיזוז הקיטון ברכוש קבוע כתוצאה מעליית ערך נדל"ן וסיווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	71%	136,810	51%	233,660	66%	נכסים בלתי שוטפים
	31%	268,289	100%	351,383	100%	סה"כ אקטיב
השינוי נובע בעיקר כתוצאה מקיטון ביתרות אשראי מתאגידי בנקאים ואחרים, ספקים וזכאים, הכל כתוצאה מהפסקת הייצור ומכירת הפעילות הקמעונאית.	(79)%	76,584	29%	16,279	5%	התחייבויות שוטפות
השינוי נובע בעיקר מקיטון ביתרת הלוואות בעלים לזמן ארוך בקיזוז הגידול ביתרת מיסים נדחים	(27)%	67,787	25%	49,429	14%	התחייבויות לזמן ארוך
השינוי נובע בעיקר בשל הרווח לתקופה, השינוי בקרן הון בגין שערך רכוש קבוע ובתוספת תיאום בגין הפסד ממימוש פעילות מופסקת	131%	123,918	46%	285,675	81%	הון עצמי
	31%	268,289	100%	351,383	100%	סה"כ פאסיב

3. תוצאות הפעילות

להלן תמצית התוצאות העסקיות של החברה לתקופות של שנה ורבעון רביעי שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, בהשוואה לתקופות המקבילות שנה אשתקד (באלפי ש"ח):

הסבר	שינוי גידול (קיסון) %	רבעון רביעי בשנת		שינוי גידול (קיסון) %	שנת		
		2020	2021		2020	2021	
		אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
הכנסות ממתן שירותים סה"כ הכנסות	519	211	1,306	221	848	2,724	
בתקופת הדו"ח ובמהלך הרבעון המדווח עלו ההכנסות כתוצאה מכך שהחברה הגדילה את הכנסות השכירות שלה ובכללם שרותי אחסנה.	519	211	1,306	221	848	2,724	
הירידה בעלות ההכנסות בתקופת הדו"ח וברבעון המדווח נבעה בעיקר מהירידה בהוצאות הפחת, שכר ואחרות	(25.5)	2,452	1,827	(25.1)	9,881	7,399	סה"כ עלות ההכנסות
הירידה בהפסד הגולמי בתקופת הדו"ח ובמהלך הרבעון המדווח נבעה בעיקר מהירידה בעלות ההכנסות וכן מהעלייה בהכנסות.	(76.7)	(2,241)	(521)	(48.2)	(9,033)	(4,675)	הפסד גולמי
	(96.2)	(1,062)%	(39.9)%	(83.8)	(1,065)%	(172)%	שיעור הפסד הגולמי
הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדו"ח נובעת בעיקר מהירידה בהוצאות שכר ואחרות ובמהלך הרבעון המדווח מירידה בהפרשה לחובות מסופקים, הוצאות שכר ואחרות.	(21.1)	1,408	1,111	(5.7)	5,725	5,400	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיסון בהפסד התפעולי בתקופה המדווחת וברבעון המדווח נובע בעיקר מירידה בהפסד הגולמי לעיל ומהירידה בהוצאות הנהלה וכלליות.	(55.3)	(3,649)	(1,632)	(31.7)	(14,758)	(10,075)	הפסד לאחר מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות

3. תוצאות הפעילות (המשך)

הסבר	שינוי גידול (קיטון) %	רבעון רביעי בשנת		שינוי גידול (קיטון) %	שנת		
		2020	2021		2020	2021	
		אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
ההכנסה בתקופה המדווחת וברבעון המדווח נובעת בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה של החברה	1,663%	1,270	22,391	2,026%	1,270	27,003	עליית ערך נדל"ן להשקעה
ההכנסות האחרות אשתקד נבעו בעיקרן מתגמולי ביטוח בגין אירוע השריפה שאירעה בחודש ספטמבר 2019	(98)%	19,027	329	(92.7)%	19,312	1,402	הכנסות אחרות
ההוצאות האחרות בתקופה וברבעון המדווח אשתקד נובעות מהוצאות שהתהוו לחברה בגין אירוע השריפה שאירעה בספטמבר 2019 בעיקר.	(94)%	9,940	604	(89.2)%	11,107	1,202	הוצאות אחרות
	205.4%	6,708	20,484	424.2%	(5,283)	17,128	רווח (הפסד) מפעולות רגילות הוצאות מימון
הירידה בהוצאות המימון בתקופה המדווחת וברבעון המדווח נובעת בעיקר מירידה בהוצאות ריבית בגין הלוואות זמן ארוך וזמן קצר.	(58.9)%	1,490	613	(47.5)%	5,497	2,885	
העלייה בהכנסות המימון בתקופת הדוח וברבעון המדווח אל מול אשתקד נובעת בעיקר מעליית ערך שווי הוגן נכסים פיננסיים.	100%	-	623	3,427%	22	776	הכנסות מימון
	292.8%	5,218	20,494	239.6%	(10,758)	15,019	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
הגידול במסים על ההכנסה נובע מהעלייה ברווח לפני מס.	356.9%	(1,264)	(5,776)	(287.4)%	2,410	(4,516)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
	272.3%	3,954	14,718	225.8%	(8,348)	10,503	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
הרווח בתקופת הדו"ח מפעילות שהופסקה, נובע ברובו המכריע מהכנסות חד פעמיות הקשורות במכירת הפעילות הקמעונאית (ראה סעיף 8 לדו"ח זה) בקיזוז קרן הפרשי תרגום בגלל הפעילות שהופסקה.	(58.4)%	(96,166)	(40,022)	170.6%	(80,482)	56,789	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
הרווח לתקופה נובע בעיקר מרווח מפעילויות שהופסקו, נטו ומעליית ערך נדל"ן להשקעה.	(72.6)%	(92,212)	(25,304)	175.8%	(88,830)	67,292	רווח (הפסד) לתקופה

3. תוצאות הפעילות (המשך)

להלן תמצית התוצאות העסקיות של החברה לתקופות של שנה ורבעון רביעי שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, בהשוואה לתקופות המקבילות שנה קודמת (באלפי ש"ח):

הסבר	שינוי גידול (קיטון) %	רבעון רביעי בשנת		שינוי גידול (קיטון) %	שנת		
		2019	2020		2019	2020	
		אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
בתקופת הדו"ח ובמהלך הרבעון המדווח ההכנסות ללא שינוי משמעותי	-	211	211	1.8	833	848	הכנסות ממתן שירותים סה"כ הכנסות
	-	211	211	1.8	833	848	
העלייה בעלות ההכנסות בתקופת הדו"ח וברבעון המדווח נבעה בעיקר מעליה באחרות ובהוצאות הפחת בקיזוז הירידה בארנונה.	2.5	2,393	2,452	1.4	9,742	9,881	סה"כ עלות ההכנסות
העלייה בהפסד הגולמי בתקופת הדו"ח ובמהלך הרבעון המדווח נבעה בעיקר מהעלייה בעלות ההכנסות.	2.7	(2,182)	(2,241)	1.4	(8,909)	(9,033)	הפסד גולמי
	2.6	(1,036)%	(1,062)%	(0.4)	(1,069)%	(1,065)%	שיעור הפסד הגולמי
הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדו"ח נובעת בעיקר מהירידה בדמי ניהול בקיזוז עלייה בהוצאות אחרות ובמהלך הרבעון המדווח מירידה בהוצאות אחרות ובדמי ניהול.	(4.4)	1,473	1,408	(0.4)	5,748	5,725	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול בהפסד התפעולי בתקופה המדווחת נובע מעלייה בהפסד הגולמי בקיזוז ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות והירידה בהפסד התפעולי ברבעון המדווח נובעת בעיקר מהעלייה בהפסד הגולמי לעיל בקיזוז הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות.	(0.2)	(3,655)	(3,649)	0.7	(14,657)	(14,758)	הפסד לאחר מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות

3. תוצאות הפעילות (המשך)

הסבר	שינוי גידול (קטיון) %	רבעון רביעי בשנת		שינוי גידול (קטיון) %	שנת		
		2019	2020		2019	2020	
		אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
עליית ערך נדל"ן להשקעה	847.8%	134	1,270	847.8%	134	1,270	עליית ערך נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות	(100)%	-	19,027	100%	-	19,312	הכנסות אחרות
הוצאות אחרות	410%	1,950	9,940	225.7%	3,410	11,107	הוצאות אחרות
ההכנסה בתקופה המדווחת וברבעון המדווח נובעת בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה של החברה							
ההכנסות האחרות נבעו בעיקרן מתגמולי ביטוח בגין אירוע השריפה שאירעה בחודש ספטמבר 2019							
ההוצאות האחרות בתקופה וברבעון המדווח נובעות מהוצאות שהתהוו לחברה בגין אירוע השריפה שאירעה בספטמבר 2019 בעיקר.	222.6%	(5,471)	6,708	(70.5)%	(17,933)	(5,283)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות הוצאות מימון
העלייה בהוצאות המימון בתקופת הדוח וברבעון המדווח אל מול אשתקד נובעת בעיקר מהוצאות ריבית בגין הלואות זמן קצר.	31.3%	1,135	1,490	14.4%	4,804	5,497	הכנסות מימון
	-	-	-	159.4%	8	22	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
	179.0%	(6,606)	5,218	(52.7)%	(22,729)	(10,758)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
הקיטון בהטבת מס בתקופת הדוח נובע מהירידה בהפסד לפני מס. הגידול במסים על ההכנסה ברבעון המדווח נובע מהעלייה ברווח לפני מס.	(183.2)%	1,519	(1,264)	(53.9)%	5,228	2,410	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
	177.7%	(5,087)	3,954	(52.3)%	(17,501)	(8,348)	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
ההפסד בתקופת הדו"ח וברבעון המדווח מפעילות שהופסקה, נובע ברובו המכריע מירידת ערך רכוש קבוע ומלאי טכני (ראה סעיף 8 לדו"ח זה)	(288,796)%	33	(96,166)	(896.4)%	10,105	(80,482)	רווח (הפסד) שהופסקו, נטו
הגידול בהפסד לתקופה ולרבעון המדווח נובע בעיקר מירידת ערך רכוש קבוע ומלאי טכני בגין הפעילות שהופסקה ומהוצאות בגין אירוע השריפה בקיזוז הכנסות מתגמולי ביטוח בגין השריפה ובקיזוז גידול בהטבת המס.	1,724.7%	(5,054)	(92,212)	1,101.1%	(7,396)	(88,830)	רווח (הפסד) לתקופה

4. תוצאות עסקיות לפי תחומי הפעילות העיקריים של החברה (אלפי ש"ח)

<u>1-12/19</u>	<u>1-12/20</u>	<u>1-12/21</u>		
833	848	2,724	הכנסות ממתן שירותים (*)	חטיבת נדל"ן מניב
(17,933)	(5,283)	17,128	רווח (הפסד) מפעולות רגילות (**)	
(2,152.8)%	(623.0)%	628.8%	(%)	

(*) הכנסות תחום הפעילות ביחס לשנים 2019 ו- 2020, כוללות רק את ההכנסות משוכר אחד, ששכר את אותו חלק ממקרקעי החברה בחוף שמן בחיפה, בשטח של כ- 8.577 דונם, שלא שימשו את החברה לצורך פעילותה בתחומי הפעילות בהן פעלה החברה - חטיבת אגרו מזון וחטיבת המזון. ביחס לשנת 2021 ההכנסות כוללות את ההכנסות מהשוכר הנ"ל וכן הכנסות נוספות של תחום פעילות הנדל"ן המניב בו פועלת החברה ביחס לחלק מהשנה.

(**) הרווח מפעולות רגילות כולל הכנסות והוצאות אחרות ובכלל זה עליית ערך נדל"ן להשקעה.

הכנסות

הגידול בהכנסות חטיבת נדל"ן מניב בשנת 2021 לעומת השנים 2020 ו-2019 נובע מכניסתם של שוכרים חדשים במהלך שנת 2021 עם סיום פעילותה של החברה בתחום ייצור ומכירת הפעילות הקמעונאית.

רווח מפעולות רגילות

הגידול ברווח מפעולות רגילות בשנת 2021 לעומת השנים 2020 ו-2019 נובע בעיקרו מעליית ערך נדל"ן להשקעה

5. נזילות

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנה המדווחת הסתכמו לסך של כ-187.8 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-14.3 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ-12.7 מיליון ש"ח מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2019. השינוי בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר משינויים בצרכי ההון החוזר.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה המדווחת הסתכמו לסך של כ-100.8 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח ובסך של כ-11.1 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד ובשנת 2019, בהתאמה. השינוי נובע מהשקעות יתרות מזומנים בנכסים פיננסיים נזילים. לענין מדיניות ההשקעה – ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בשנה המדווחת הסתכמו לסך של כ-81.7 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-10.1 מיליון ש"ח מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בשנה המקבילה אשתקד ולעומת סך של כ-1.5 מיליון ש"ח המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בשנת 2019. השינויים נובעים בעיקר מפירעון הלוואת בעלים ומפרעון אשראי מתאגידים בנקאיים.

6. מקורות המימון

מקורות ההון של החברה

ראה סעיף 1.2 לעיל.

הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

החברה לא נטלה אשראי לזמן ארוך מבנקים ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020.

אשראי לזמן קצר, כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2021 החברה לא נטלה אשראי בנקאי, לעומת כ-22.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 וכ-25 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. ראה גם סעיף 1.2 לעיל.

אשראי ספקים ולקוחות

ליום 31 בדצמבר 2021 השתמשה החברה באשראי ספקים בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח לעומת כ-29.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 וכ-42.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. ליום 31 בדצמבר 2021 העמידה החברה ללקוחותיה אשראי שהסתכם לסך של כ-0.2 מיליון ש"ח לעומת כ-59.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 וכ-77 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. השינויים הנ"ל נובעים מהפסקת פעילות הייצור ומכירת הפעילות הקמעונאית.

7. גילוי בדבר עלייה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ומידע בדבר הערכת שווי

מהותית מאוד של הנדל"ן להשקעה של החברה, המצורפת לדוחות המפורסמים ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים

ומיידיים), התש"ל - 1970

ראה נספח א' להלן

8. אירועים מיוחדים

8.1. אירועים מיוחדים בתקופת הדוח

א. ביום 10 בינואר 2021 הוגשה לבית המשפט המחוזי בחיפה בקשה לאישור הסדר פשרה ביחס לשתי בקשות לאישור תובענה ייצוגית שהוגשו כנגד החברה (להלן יחד בס"ק זה: **"התובענה"**), שעניינן נזק שנגרם לכאורה לחברי הקבוצה נשוא התובענה כתוצאה מחשיפה לזיהום אויר שנוצר לכאורה אגב השריפה שהיתה במפעל החברה בחודש ספטמבר 2019. לפרטים בדבר הבקשה ראה דיווח מידי של החברה מיום 10 בינואר 2021, אסמכתא מספר 004179-01-2021. ביום 4 באפריל 2021, החליט בית המשפט שלא לאשר את הסדר הפשרה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 5 באפריל 2021, אסמכתא מספר 055746-01-2021.

ב. ביום 29 לאוקטובר 2020 הגישה החברה פניה לרשות החברות הממשלתיות (להלן: **"הרשות"**) לקבל הזמנה להשתתף בהמשך הליך המכירה של מכירת 100% ממניות חברת נמל חיפה בע"מ, וזאת כחלק מקבוצה בהובלת חברה בינלאומית המפעילה נמלים בעולם (להלן: **"הקבוצה"** וכן **"הצד המוביל"**, בהתאמה). ביום 3 בפברואר 2021 נתקבלה הודעתו של הצד המוביל, לפיה החליט על פרישה מהקבוצה וסיום השתתפותו בהליך המכירה, בין היתר בשל המורכבות הכרוכה ברכישת חברת נמל חיפה בע"מ, אשר מעלה ספקות באשר להיתכנות הפרוייקט כולו. נוכח הודעת הפרישה האמורה של הצד המוביל, החליטה החברה גם כן על פרישתה מהשתתפות בהליך המכירה, ובהתאם ניתנה הודעה לרשות על כך שהקבוצה מפסיקה את השתתפותה בהליך המכירה. לפרטים נוספים בעניין זה, ראה דיווח מידי מיום 29 לאוקטובר 2020, אסמכתא מספר 108424-01-2020, וכן דיווח מידי מיום 3 בפברואר 2021, אסמכתא מספר 013975-01-2021.

ג. ביום 28 בפברואר 2021 הפסיקה החברה את פעילות הייצור במפעלה, וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 5 בינואר 2021. לפרטים נוספים בעניין זה ראה סעיף 1.1 בדו"ח זה לעיל.

ד. מכירת הפעילות הקמעונאית של החברה

(א) בלילה שבין 27 ל-28 בפברואר 2021 החברה התקשרה בהסכם עם סוגת תעשיות בע"מ (להלן בס"ק זה: "ההסכם" ו-"הרוכשת", בהתאמה), למכירת הפעילות הקמעונאית של החברה לרוכשת, שהיא למעשה יתרת הפעילות התפעולית של החברה, אשר עיקריו הם כדלקמן:

1. הרוכשת תרכוש את כלל הפעילות הקמעונאית של החברה, דהיינו נכסים מוחשיים ולא מוחשיים, זכות ההתקשרות עם לקוחות, הסכמים עם ספקים ומלאי ונכסים נלווים זניחים (להלן: "הפעילות הנמכרת"), בתמורה לתשלום במזומן במועד ההשלמה של העיסקה עבור כל הפעילות הנמכרת, למעט מלאי, בסך של 142 מיליון ₪ בתוספת מע"מ (המע"מ ישולם במועד תשלומו החוקי). בגין כלל המלאי של הפעילות הנמכרת כפי שיהיה במועד ההשלמה תשולם לחברה תמורה על פי ערכי רכישתו על ידי החברה, אשר מוערכת בסכום כולל שנוע בין כ-20 לכ-30 מיליון ₪, אשר ישולם ב-9 תשלומים חודשיים שווים החל מחלוף חודש ממועד ההשלמה של העיסקה.

2. השלמת העיסקה, אשר מתוכננת להיות מבוצעת 3 ימי עסקים לאחר קיום התנאים המתלים, הינה כפופה לקיומם של תנאים מתלים שעיקרם אישור רשות התחרות לעיסקה, אישור הבנק המממן את פעילות החברה, אישור ספק להסבת הסכם לרוכשת ואי קיום הרעה מהותית בפעילות הנמכרת. ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו (לרבות אי ויתור של הרוכשת על אי קיום התנאים המתלים) עד לחלוף 90 ימים ממועד חתימת ההסכם, ההסכם יהיה בטל ומבוטל. בעניין הארכת תוקף התנאים המתלים להשלמת העיסקה לאחר מועד הדו"ח, ראה ס"ק (ב) להלן.

3. לרוכשת תינתן אופציה ללא תמורה נוספת ליטול את ציוד הביקבוק של החברה במצבו as is, וזאת במהלך תקופה של 12 חודשים שתחילתה במועד ההשלמה.

4. כל חובות הלקוחות בגין התקופה שעד מועד ההשלמה יוותרו נכס של החברה ויגבו על ידה. הזמנות פתוחות לאספקה לאחר מועד ההשלמה, הן של לקוחות והן מספקים, תוסבנה לרוכשת. החברה תסיים את יחסי העבודה עם העובדים אשר עובדים במסגרת הפעילות הנרכשת והרוכשת תהיה רשאית להתקשר עם עובדים אלו על פי שיקול דעתה.

5. עם השלמת העיסקה תתחייב החברה שלא לעסוק בתחום הפעילות הנמכרת לתקופה של 4 שנים ממועד ההשלמה.

(ב) ביום 25 במאי, 2021, הוסכם בין החברה לבין הרוכשת, בשל העובדה שבחלוף 90 ימים ממועד חתימת ההסכם לא היה צפוי שיתקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העיסקה, על הארכת התקופה לקיום התנאים המתלים ב-30 ימים נוספים. בנוסף הוסכם בין הצדדים כי מועד ההשלמה של העיסקה יחול 10 ימי עסקים לאחר התקיימות אחרון התנאים המתלים הקבועים בהסכם, חלף 3 ימי עסקים כאמור בסעיף 18.(א). לעיל.

(ג) ביום 9 ביוני 2021 התקבל אישור רשות התחרות לעיסקה, וביום 24 ביוני 2021 הושלמה העיסקה האמורה, ופעילותה הקמעונאית של החברה נמכרה לרוכשת. כחלק מהעסקה נמכר מלאי החברה לרוכשת בסכום של כ-16 מיליון ש"ח.

ה. ביום 24 ביוני 2021 חדל מנכ"ל החברה, מר איל בן סירה, לכהן בתפקידו, ובמקומו מונה לתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 25 ביוני 2021 מר יוסי מרקוביץ', אשר שימש עד לאותו מועד כסמנכ"ל הכספים של החברה.

ו. ביום 25 באוגוסט 2021 קיבלה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות:

1. לאשר מתן מענק מיוחד למנכ"ל החברה היוצא, מר איל בן סירה;
 2. לאשר מתן מענק מיוחד לסמנכ"ל הרכש והסיכונים היוצא בחברה, שהינו חתנו של בעל שליטה בחברה, מר איתן שיינר.
- לפרטים נוספים בעניין זה, ראה דו"ח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 8 ביולי 2021, אסמכתא מספר 114489-01-2021, וכן דו"ח מיידי בדבר תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2021, אסמכתא מספר 13804-01-2021.

- ז. ביום 25 באוגוסט 2021 קיבלה אסיפה כללית מיוחדת נוספת של החברה את ההחלטות הבאות:
1. לאשר את תנאי העסקת מנכ"ל החברה החדש, מר יוסי מרקוביץ.
 2. לאשר פירעון מלא של הלוואות בעלי השליטה.
- לפרטים נוספים בעניין זה, ראה דו"ח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 20 ביולי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-055306, וכן דו"ח מיידי בדבר תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2021, אסמכתא מספר 2021-01-138060.
- ח. ביום 21 בדצמבר 2021 קיימה החברה אסיפה כללית שנתית, אשר בה התקבלו ההחלטות הבאות:
- (1) למנות מחדש את משרד רואה חשבון זיו, האפט רואי חשבון כרואה חשבון מבקר של החברה עד האסיפה השנתית הבאה של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.
 - (2) למנות מחדש את הדירקטורים המכהנים הבאים, שאינם דירקטורים חיצוניים, עד האסיפה השנתית הבאה של החברה: היו"ר חיים פינק, חיים דביר, יהודה קמינסקי ושרון שיינר.
- לפרטים נוספים בעניין זה, ראה דו"ח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 29 בנובמבר 2021, אסמכתא מספר 2021-01-173235, וכן דו"ח מיידי בדבר תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 21 בדצמבר 2021, אסמכתא מספר 2021-01-182934.

8.2. אירועים מיוחדים לאחר תקופת הדוח

- א. ביום 6 במרץ 2022 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב פסק דין בתביעה על סך 4 מיליון ש"ח שהוגשה כנגד החברה על ידי קבלן שביצע עבודות פינוי במתחם החברה בעקבות אירוע שריפה שאירע במתחם החברה בחודש ספטמבר 2019, וזאת בגין תמורה שהגיעה לכאורה לקבלן על פי טענתו עבור עבודות שבוצעו על ידו ושטרם שולמה לו. בפסק הדין האמור בית המשפט נתן תוקף של פסק דין להסדר גישור בין הצדדים, במסגרתו הוסכם בין הצדדים כי לצורך סילוק מלא של התובענה הנ"ל, תשלם החברה לקבלן סכום כולל סופי של 1,900,000 ₪ בגין ביצוע העבודות האמורות (הסכום כולל מע"מ), וזאת תוך 30 יום מהמועד בו יומצא לה פסק הדין (7 במרץ 2022). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 8 במרץ 2022, אסמכתא מספר 2022-01-027292.
- ב. ביום 22 במרץ 2022 התקבלו אצל החברה 2 תביעות (בדרך של הודעות צד ג'), במסגרתן תובעת עיריית חיפה את החברה ביחד עם 4 נתבעים נוספים, לשפות אותה בכל מקרה שבו עיריית חיפה תחויב ב- 2 תביעות שהוגשו נגדה ונגד אחרים על ידי בעלי אוניות שנגרם להן לכאורה נזק מכתם שמן בים בנמל חיפה. הודעת צד ג' אחת בגין תביעה אחת הינה על סך 85,000 ש"ח והשניה בגין התביעה השניה הינה ע"ס 700,000 ש"ח. בשלב זה החברה לומדת את התביעות אך על פניו נראה שלחברה טענות הגנה כנגד התביעות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 במרץ 2022, אסמכתא מספר 2022-01-028317.

9. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

- נכון למועד הדו"ח, לחברה שלושה דירקטורים העונים על הגדרת דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי דין כדלקמן:
- א. פרופ' שושנה אנילי, אשר הינה דירקטורית חיצונית. פרופ' אנילי הינה פרופסור מן המניין בפקולטה למנהל עסקים באוניברסיטת תל אביב.
 - ב. מר שמעון גרינברג, שהינו דירקטור חיצוני וכן רואה חשבון במקצועו, בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות, ושימש בעבר במשך כ- 28 שנה כשותף בכיר בפירמת רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר (Ernst & Young).
 - ג. מר חיים דביר, אשר הינו רואה חשבון ויועץ עסקי במקצועו, בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות, ובעל תואר מוסמך במנהל עסקים.
- בשל השכלתם, ניסיונם וכישוריהם, פרופ' אנילי, מר גרינברג ומר דביר הינם בעלי מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים - חשבונאיים ודוחות כספיים, באופן המאפשר להם להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים.

10. מתן תרומות

במהלך תקופת הדוח לא ביצעה החברה תרומות.

11. פעילות המבקר הפנימי

- 11.1. זהות המבקר הפנימי:**
מבקר החברה הינו מר אלי להט. מר להט מונה לתפקיד ביום 28 במאי 2017.
- 11.2. עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות:**
המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
- 11.3. החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה:**
נכון למועד דוח זה המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור אליה.
- 11.4. קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:**
למבקר אין קשרים עסקיים או קשרים אחרים עם החברה אשר יש בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.
- 11.5. תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה:**
מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.
- 11.6. זהות הממונה על המבקר הפנימי:**
הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בחברה הוא המנכ"ל.
- 11.7. דרך מינוי המבקר הפנימי:**
מינויו של מר להט אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 28 במאי 2017. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את המינוי של המבקר בשים לב להכשרתו המקצועית, לניסיונו בביקורת ולהיכרותו עם הסביבה העסקית כלכלית. המבקר הינו בעל רישיון רואה חשבון, תואר שני MBA בהתמחות מימון, ותואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, ושותף במשרד RSM שיף הזנפרץ ושות' ייעוץ, בקרה וניהול סיכונים. המבקר הינו רואה חשבון, מומחה בביקורת, ניהול סיכונים וביקורת פנימית בחברות ציבוריות, פרטיות וממשלתיות, ומשמש גם כיועץ / מבקר למגוון חברות במשק.
- 11.8. תוכניות הביקורת:**
תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי הינה תוכנית שנתית. תוכניות העבודה של הביקורת הפנימית נבנות ע"י המבקר הפנימי של החברה, ומאושרות ע"י ועדת הביקורת של החברה. השיקולים המנחים בבניית התכנית מתבססים על נושאים הנצפים כראויים לבחינה מעמיקה לפי רמת הסיכון שלהם, במטרה לאתר ליקויים, ליעל מערכות, להבטיח שמירה על נכסי החברה ולוודא את קיום נוהלי החברה.
תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית כוללת גם ביצוע ביקורת מעקב ישום המלצות המבקר הפנימי וועדת הביקורת, על ידי הנהלת החברה. הביקורת מתבצעת על-פי התכנית על ידי המבקר הפנימי ומתאמת, על פי התפתחויות וממצאים המתגלים במהלך הביקורת.
תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה. עסקאות הטעונות אישור מיוחד נבחנות על ידי המבקר הפנימי ומובאות לאישור בישיבת ועדת ביקורת בה משתתף המבקר הפנימי.
- 11.9. היקף העסקת המבקר הפנימי:**
היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת שמאושרת על ידה. בשנת 2021 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה בכ-260 שעות. היקף העבודה נקבע על-פי הצרכים של תכנית הביקורת ואינו מוגבל על ידי הגורם המבוקר.

11.10. תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת:
 המבקר מבצע את עבודת הביקורת תוך הקפדה על אמות מידה הכרחיות לקיום ביקורת מקצועית, מהימנה, עצמאית ובלתי תלויה בגורם המבוקר. דוחות הביקורת נסמכים על ממצאי הביקורת והעובדות המתועדות. הביקורת מבוצעת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, לרבות על פי ההנחיות המקצועיות של לשכת מבקרים פנימיים בישראל.

11.11. גישה חופשית למבקר הפנימי:
 למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית למסמכים, למידע ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

11.12. דין וחשבון המבקר הפנימי:
 במהלך תקופת הדוח, הוגשו על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת דוחות בכתב ביום 25/1/2021, ביום 10/7/2021, ביום 30/8/2021, ביום 28/11/2021 וביום 7/12/2021. הדיונים בדוחות המבקר הפנימי התקיימו בישיבות ועדת הביקורת ביום 26/1/2021, ביום 11/7/2021, ביום 31/8/2021, ביום 29/11/2021 וביום 8/12/2021.

11.13. הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי:
 לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

11.14. תגמול המבקר הפנימי:
 התשלום למבקר הפנימי של החברה נעשה על פי תחשיב שעות עבודה כפול סכום שעתי מוסכם. שכר טרחתו של המבקר הפנימי עמד בשנת 2021 על 250 ש"ח לשעת עבודה ובתוספת מע"מ כחוק. להערכת החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.

12. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

- א. רואה החשבון של החברה הינו משרד רואי חשבון זיו-האפט מרח' ז'בוטינסקי 168, בני ברק.
- ב. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע על פי מספר שעות העבודה בפועל ומוכפל בתעריף לשעת עבודה.
- ג. בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה לא חל שינוי מהותי בעקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר או הגורמים המאשרים את שכר הטרחה של המבקר.
- ד. להלן פירוט שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בשנים 2021 ו-2020 בגין שרותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס שניתנו לחברה:

2020	2021	
285	287	שירותי ביקורת - אלפי ש"ח
67	26	שירותי מיסוי ואחרים - אלפי ש"ח

13. השפעות משבר הקורונה על החברה

בתחילת שנת 2020 פרצה מגפת הקורונה אשר הוכרזה על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגפה עולמית. המגפה טלטלה את העולם טלטלה עזה בכל המישורים ובכללם המישור הכלכלי-פיננסי. למועד דו"ח זה, עודנה קיימת אי וודאות לגבי ההשפעה הכוללת של המשבר וכן לגבי עיתוי ההתאוששות ממנו, נוכח החשש מפני "גלים" נוספים של המגיפה. מכל האמור קשה לאמוד בשלב זה את השלכותיה העתידיות של המגיפה על החברה. לדיון בדבר משבר הקורונה כגורם סיכון מאקרו-כלכלי בענף הנדל"ן המניב, ראה סעיף 4.13.1(א) לפרק תיאור עסקי התאגיד, אשר מהווה חלק בלתי-נפרד מדו"ח תקופתי זה.

יחד עם האמור לעיל, אופי פעילות החברה ותחום פעילותה בתקופת הדו"ח הביאו לכך שבפועל, נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, התפרצות משבר נגיף הקורונה לא היה בה כדי להשפיע באופן מהותי על החברה ותוצאותיה.

הנחות והערכות החברה הנ"ל בנוגע להשפעת נגיף הקורונה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה, ואשר התממשותן אינה וודאית ומושפעת בין היתר מאירועים שאינם בשליטת החברה, כגון המשך התפשטות של נגיף הקורונה או עצירתו והשלכותיו על הכלכלה העולמית והמקומית.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה למען הצלחתה של החברה.

בשם הדירקטוריון,

חיים פינק
יו"ר הדירקטוריון

יוסי מרקוביץ
מנהל כללי

30 במרץ, 2022

נספחים לדוח הדירקטוריון

נספח א' לדוח הדירקטוריון

הערכת שווי - פירוט לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים, התש"ל - 1970
 נספח א' - פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות
 דו"חות תקופתיים ומיידיים, התש"ל - 1970

נושא ההערכה	מתחם שמן תעשיות בע"מ באזור התעשייה מפרץ חיפה
מועד ההערכה	31.12.2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נכון 30.9.2021 -207,000,000 ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	-232,500,000 ש"ח
זיהוי המעריך ואפיונו	פנחס שפירא, שמאי מקרקעין מוסמך ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, רשיון מס' 455. בוגר במנהל עסקים, הנדסאי בנין ומוסמך לגישור ע"י מכון נאמן- הטכניון. עוסק בכל תחומי הנדל"ן משנת 1966. יו"ר מחוז חיפה והצפון לשכת שמאי המקרקעין במשך 14 שנה.
מודל ההערכה	בחישוב שווי הנכס הנידון שולבו גישת ההשוואה (לקרקע) וגישת ההוצאות למבנים.
ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה :	
מחירים ששימשו בסיס להשוואה	<p>א. שמן מחכירה קרקעות ב -10/ש"ח/מ"ר/חודש בהיוון של 5% מתקבל 2,400 - ש"ח/ מ"ר = 0.05 : 12*10 - ש"ח</p> <p>ב. עפ"י סקר של חברת נת"מ למחירים מבוקשים לתעשייה ולוגיסטיקה, לחציון הראשון של שנת 2021, בא.ת. מפרץ חיפה, התקבל שווי של -3,000/ש"ח מ"ר .</p> <p>ג. בתאריך 22.4.2021 חברת נמלי ישראל בע"מ החכירה קרקע לטווח ארוך באזור פארק התעשייה ליד נמל אשדוד תמורת -125/ש"ח מ"ר לשנה. העסקה משקפת -2,500 ש"ח/מ"ר.</p> <p>ד. בתאריך 8.12.2021, בהודעה לרשות ניירות הערך, נמסרה הודעה על רכישת חטיבת קרקע בשטח של 16 דונם הכוללת מבנה בקרבה מיידית לשער נמל חיפה, תמורת -66,500,000 ש"ח. ניתוח העסקה משקף שווי קרקע של כ -2,950 ש"ח/מ"ר.</p> <p>ה. סקר חברת נת"מ למחירים המבוקשים עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה, למחצית הראשונה לשנת 2021, בטירת כרמל הסמוכה לחיפה ולא.ת. מבוא כרמל, הינם -3,000/ש"ח מ"ר.</p> <p>ו. פורסם למכירה קרקע בשטח 4,700 מ"ר באזור הצ'ק פוסט החיפה. בתמורה המבוקשת -13,000,000 ש"ח המשקפים -2,765 ש"ח/מ"ר.</p> <p>ז. בתאריך 13.3.2021 נמכרה חלקה 21 בגוש 11669, באזור התעשייה והמלאכה מפרץ חיפה, בשטח 4,391 מ"ר תמורת -10,700,000 ש"ח המשקפים -2,437 ש"ח/מ"ר.</p>

שמן תעשיות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2021

שמן תעשיות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות על שינויים בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-51	ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שמן תעשיות בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של שמן תעשיות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות על רווח או הפסד ורווח הכולל אחר, 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 דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת 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 החשבוונאות 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, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה 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.

בני ברק, 30 במרץ 2022

זיו האפט
רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il **בקרוא אתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים
989	6,320	3	מזומנים ושווי מזומנים
1,046	95,486	4,14	נכסים פיננסיים
59,378	242	5	לקוחות
5,551	617	6	חייבים ויתרות-חובה
1,132	7,932	16	מס הכנסה לקבל
63,383	-	7	מלאי
-	7,126	23	נכסים המיוחסים לפעילויות שהופסקו
<u>131,479</u>	<u>117,723</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
12,576	216,795	8	נדל"ן להשקעה
<u>124,234</u>	<u>16,865</u>	9	רכוש קבוע
<u>136,810</u>	<u>233,660</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>268,289</u></u>	<u><u>351,383</u></u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
27,818	-	10	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,786	408		התחייבויות פיננסיות
29,596	2,838	11	ספקים ונותני שירותים
17,384	5,517	12	זכאים ויתרות זכות
-	7,516	23	התחייבויות המיוחסות לפעילויות שהופסקו
<u>76,584</u>	<u>16,279</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
53,068	-	26	הלוואת בעלים
2,288	399	9 ד'	התחייבויות חכירה
530	-	17 ב'3	התחייבויות אחרות
2,058	890	15	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
9,843	48,140	16	מיסים נדחים
<u>67,787</u>	<u>49,429</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
63,393	63,393	18	הון מניות
163,517	163,517		פרמיה על מניות
(41,363)	-		קרן הון בגין הפרשי תרגום
(199)	(719)		קרנות הון אחרות
(118,750)	(51,458)		הפסדים צבורים
57,320	110,942		קרן הון בגין שערך רכוש קבוע
<u>123,918</u>	<u>285,675</u>		סה"כ הון
<u>268,289</u>	<u>351,383</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

גב' ליודמילה טוייביס, חשבת	מר יוסי מרקוביץ' מנהל כללי	מר חיים פינק יו"ר הדירקטוריון	30 במרץ, 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2019 (*)	2020 (*)	2021	
אלפי ש"ח			
833	848	2,724	19
9,742	9,881	7,399	20
(8,909)	(9,033)	(4,675)	
5,748	5,725	5,400	21
(14,657)	(14,758)	(10,075)	
134	1,270	27,003	
-	19,312	1,402	
3,410	11,107	1,202	
(17,933)	(5,283)	17,128	
4,804	5,497	2,885	22
8	22	776	22
(22,729)	(10,758)	15,019	
5,228	2,410	(4,516)	16
(17,501)	(8,348)	10,503	
10,105	(80,482)	56,789	23
(7,396)	(88,830)	67,292	
רווח (הפסד) לשנה			
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:			
(1,612)	351	53,622	
(63)	(470)	(520)	
(1,675)	(119)	53,102	
-	-	41,068	
(12,838)	(11,152)	295	
(14,513)	(11,271)	94,465	
(21,909)	(100,101)	161,757	
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה			
24 רווח (הפסד) למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)			
רווח (הפסד) בסיסי ובדילול מלא			
(0.79)	(0.38)	0.47	
0.46	(3.62)	2.56	
(0.33)	(4.00)	3.03	

(*) סווג מחדש בכדי לשקף פעילות שהופסקה- ראה ביאור 23

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	הפסדים צבורים	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום	פרמיה על מניות	הון מניות	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021							
123,918	57,320	(118,750)	(199)	(41,363)	163,517	63,393	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
67,292	-	67,292	-	-	-	-	רווח לשנה
53,622	53,622	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
(520)	-	-	(520)	-	-	-	מהערכה מחדש של רכוש קבוע ממדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
295	-	-	-	295	-	-	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
41,068	-	-	-	41,068	-	-	תיאום בגין סיווג מחדש לרווח או הפסד של קרן הפרשי תרגום
161,757	53,622	67,292	(520)	41,363	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
285,675	110,942	(51,458)	(719)	-	163,517	63,393	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020							
224,019	56,969	(29,920)	271	(30,211)	163,517	63,393	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
(88,830)	-	(88,830)	-	-	-	-	הפסד לשנה
351	351	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
(470)	-	-	(470)	-	-	-	מהערכה מחדש של רכוש קבוע ממדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
(11,152)	-	-	-	(11,152)	-	-	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(100,101)	351	(88,830)	(470)	(11,152)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
123,918	57,320	(118,750)	(199)	(41,363)	163,517	63,393	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019							
245,928	58,581	(22,524)	334	(17,373)	163,517	63,393	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
(7,396)	-	(7,396)	-	-	-	-	הפסד לשנה
(1,612)	(1,612)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
(63)	-	-	(63)	-	-	-	מהערכה מחדש של רכוש קבוע ממדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
(12,838)	-	-	-	(12,838)	-	-	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(21,909)	(1,612)	(7,396)	(63)	(12,838)	-	-	סה"כ הפסד כולל לשנה
224,019	56,969	(29,920)	271	(30,211)	163,517	63,393	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה

התאמות בגין:

-	-	41,068	תיאום בגין סיווג מחדש לרווח או הפסד של קרן הפרשי תרגום
-	-	(574)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נכסים פיננסיים
11,360	12,032	2,363	פחת והפחתות
389	(32)	(2,397)	הפסד (רווח) מגריעת רכוש קבוע
-	107,684	-	הפסד מירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(2,483)	(26,222)	23,682	מיסים על ההכנסה (הטבת מס) ברווח או הפסד
(134)	(1,270)	(27,003)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
5,236	5,265	3,496	הוצאות מימון אחרות, נטו
<u>14,368</u>	<u>97,457</u>	<u>40,635</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

(1,459)	15,833	52,698	ירידה (עלייה) בלקוחות
1,631	(503)	5,425	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסיים
7,945	(3,462)	63,379	ירידה (עלייה) במלאי
5,889	(1,169)	(23,169)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(236)	773	(4,186)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
103	(174)	(1,843)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>13,873</u>	<u>11,298</u>	<u>92,304</u>	

מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת

(5,386)	(5,595)	(4,658)	ריבית ששולמה
100	128	132	ריבית שהתקבלה
(2,822)	(170)	(8,789)	מיסים על הכנסה ששולמו
-	-	927	מיסים על הכנסה שהתקבלו
<u>12,737</u>	<u>14,288</u>	<u>187,843</u>	<u>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

-	-	(94,912)
(11,116)	(5,092)	(5,101)
-	-	(3,233)
-	(5)	-
32	32	2,397
<u>(11,084)</u>	<u>(5,065)</u>	<u>(100,849)</u>
(1,475)	(1,702)	(1,189)
(361)	(867)	(58,106)
(7,680)	(8,028)	(4,845)
8,004	499	(17,523)
<u>(1,512)</u>	<u>(10,098)</u>	<u>(81,663)</u>
141	(875)	5,331
<u>1,723</u>	<u>1,864</u>	<u>989</u>
<u>1,864</u>	<u>989</u>	<u>6,320</u>

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רכישת רכוש קבוע
רכישת נדל"ן להשקעה
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש רכוש קבוע

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פירעון התחייבויות חכירה
פירעון הלוואות בעלים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים, נטו, לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

נספח - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

הכרה בחכירה בהתאם ל-IFRS 16

רכישת רכוש קבוע - באשראי

שינוי ייעוד מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

<u>1,413</u>	<u>1,828</u>	<u>432</u>
<u>173</u>	<u>1,737</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>173,983</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

שמן תעשיות בע"מ (להלן: "החברה") נרשמה בשנת 1920 בלונדון תחת השם "שמך" תעשיית שמנים א"י בע"מ, וקיבלה לידיה את מפעלי חברת "עתידי" שנוסדה בשנת 1906. החברה פעלה במסגרת קונצרן כור החל משנת 1970 ועד סוף שנת 1997. ביום 29 בדצמבר 1997 עברה השליטה בחברה למשפחת פינק, כאשר החל מיום 30 בנובמבר 2008 השליטה בחברה הייתה בידי מר חיים ליאון פינק (להלן: "פינק"). ביום 31 באוגוסט 2014, בעקבות השלמת ביצוע הסכם הסדר החוב עם הבנקים המממנים של החברה, פינק הינו בעל שליטה בחברה ביחד עם בני משפחה באמצעות ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת (להלן: "ממורנדום").

כתובת המשרד הרשום של החברה הינה רחוב ע. טובים 2 חיפה.

עד ליום 28 בפברואר 2021 החברה פעלה בשני תחומי פעילות עיקריים: חטיבת האגרו-מזון אשר עסקה בייצור והספקת חומרי גלם לתעשייה ומוצרים תעשייתיים, ללקוחות תעשייתיים ולמשק החי (כגון: שמנים בצובר וכוספה לבעלי חיים), וחטיבת המזון אשר עסקה באספקת שמנים לשוק הצרכני והמוסדי. לעניין הפסקת פעילות הייצור במפעל החברה ביום 28 בפברואר 2021, התקשרות בהסכם למכירת הפעילות הקמעונאית של החברה והשלמת עיסקת המכירה האמורה ראה סעיף ד להלן.

ב. מאחר ועם הפסקת פעילות הייצור ומכירת הפעילות הקמעונאית של החברה כמתואר בסעיף ד להלן פעילותה של החברה כעת הינה בתחום הנדל"ן המניב בלבד, כמפורט להלן, אין רלוונטיות עוד לביאור בדבר מגזרי הפעילות והוא הושמט.

ג. החברה שערכה את הקרקע והמבנים שלה לשווי הוגן (את הנדל"ן להשקעה דרך הרווח והפסד ואת הרכוש הקבוע דרך רווח כולל אחר) בתקופת הד"ח. עם השלמת עסקת מכירת הפעילות הקמעונאית של החברה ביום 24 ביוני 2021 מאחר והקרקע והמבנים אשר שימשו עד כה את החברה לצרכי פעילותה זו הוצגו בדוחות הכספיים כחלק מרכושה הקבוע של החברה וכתוצאה מהפסקת הפעילות הקמעונאית החליטה החברה לפעול להשכרתם, הרי שסיווגם בדוחות הכספיים השתנה לנדל"ן להשקעה. בהתאם לאמור, במועד שינוי הסיווג החברה מדדה את הקרקע והמבנים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (למעט החלק שנשאר מסווג כרכוש קבוע).

ד. הפסקת פעילות הייצור ומכירת הפעילות הקמעונאית

1. ביום 28 בפברואר 2021, הפסיקה החברה את פעילות הייצור במפעלה, וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 5 בינואר 2021. החלטה זו התקבלה מתוך כוונה לרכז את פעילות החברה בפעילות הקמעונאית שלה אשר תתבסס על ייבוא מוצרי פעילות זו מספקים בחו"ל. ההחלטה התקבלה לאחר בחינה אסטרטגית של החלופות השונות הנוגעות בניהול המשך הפעילות של החברה. הבחינה נעשתה מחד, על רקע התוצאות הכספיות של מגזר האגרו-מזון, ומאידך קיומה של חלופת אספקה למוצרים של הפעילות הקמעונאית של החברה מספקים מחו"ל.

נוכח מימוש החלטה זו רשמה החברה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020 הפסד מירידת ערך מלאי וירידת ערך רכוש קבוע הנובע מהפסקת הייצור, בקיזוז התחייבות מסים נדחים בגין רכוש זה, בסך של כ - 91 מיליון ש"ח. ההחלטה על הפסקת פעילות הייצור אינה משפיעה על קרן ההון בגין שערך רכוש קבוע. קרן הון בגין הפרשי תרגום סווגה לרווח או הפסד של החברה בעת מימוש נכסי פעילות הייצור, אשר אירע במהלך חודש דצמבר.

2. בלילה שבין 27 ל- 28 בפברואר 2021 החברה התקשרה בהסכם עם סוגת תעשיות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), למכירת הפעילות הקמעונאית של החברה לרוכשת, שהיא למעשה הייתה יתרת הפעילות התפעולית של החברה, אשר עיקריו הם כדלקמן:

ביאור 1: - כללי: (המשך)

ד.

הפסקת פעילות הייצור והתקשרות בהסכם למכירת הפעילות הקמעונאית (המשך)

1. הרוכשת תרכוש את כלל הפעילות הקמעונאית של החברה, דהיינו נכסים מוחשיים ולא מוחשיים, זכות ההתקשרות עם לקוחות, הסכמים עם ספקים ומלאי ונכסים נלווים זניחים (להלן: "הפעילות הנמכרת"), בתמורה לתשלום במזומן במועד ההשלמה של העיסקה עבור כל הפעילות הנמכרת, למעט מלאי, בסך של 142 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (המע"מ ישולם במועד תשלומו החוקי). בגין כלל המלאי של הפעילות הנמכרת כפי שיהיה במועד ההשלמה תשולם לחברה תמורה על פי ערכי רכישתו על ידי החברה, אשר ישולם ב- 9 תשלומים חודשיים שווים החל מחלוף חודש ממועד ההשלמה של העיסקה.

2. השלמת העיסקה, אשר מתוכננת להיות מבוצעת 3 ימי עסקים לאחר קיום התנאים המתלים, כפופה לקיומם של תנאים מתלים שעיקרם אישור רשות התחרות לעיסקה, אישור הבנק המממן את פעילות החברה, אישור ספק להסבת הסכם לרוכשת ואי קיום הרעה מהותית בפעילות הנמכרת.

3. לרוכשת תינתן אופציה ללא תמורה נוספת ליטול את ציוד הביקבוק של החברה במצבו as is, וזאת במהלך תקופה של 12 חודשים שתחילתה במועד ההשלמה.

4. כל חובות הלקוחות בגין התקופה שעד מועד ההשלמה יותרו נכס של החברה ויגבו על ידה. הזמנות פתוחות לאספקה לאחר מועד ההשלמה, הן של לקוחות והן מספקים, תוסבנה לרוכשת. החברה תסיים את יחסי העבודה עם העובדים אשר עובדים במסגרת הפעילות הנרכשת והרוכשת תהיה רשאית להתקשר עם עובדים אלו על פי שיקול דעתה.

5. עם השלמת העיסקה תתחייב החברה שלא לעסוק בתחום הפעילות הנמכרת לתקופה של 4 שנים ממועד ההשלמה.

ביום 25 במאי, 2021, הוסכם בין החברה לבין הרוכשת, בשל העובדה שבחלוף 90 ימים ממועד חתימת ההסכם לא היה צפוי שיתקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העיסקה, על הארכת התקופה לקיום התנאים המתלים ב-30 ימים נוספים. בנוסף הוסכם בין הצדדים כי מועד ההשלמה של העיסקה יחול 10 ימי עסקים לאחר התקיימות אחרון התנאים המתלים הקבועים בהסכם, חלף 3 ימי עסקים כאמור בביאור ד1.2. לעיל.

ביום 9 ביוני 2021 התקבל אישור רשות התחרות לעיסקה, וביום 24 ביוני 2021 הושלמה העיסקה האמורה, ופעילותה הקמעונאית של החברה נמכרה לרוכשת. כחלק מהעסקה נמכר מלאי החברה לרוכשת בסכום של כ- 16 מיליון ש"ח.

ה.

עם השלמת מכירת הפעילות כאמור ונכון למועד הדו"ח, החברה מתאימה את עצמה לניהול נכס הנדל"ן בבעלותה בחוף שמן בחיפה, אותו מתכוונת החברה לפתח ולממש את הפוטנציאל הטמון בו נוכח מיקומו, כאשר בשלב זה פועלת החברה למימוש הפוטנציאל של נכס הנדל"ן הנ"ל כנכס מניב כפי שהוא במצבו היום בשינויים המחוייבים. בהתאם, נכון למועד דו"ח זה, לחברה מגזר פעילות חדש אחד, שהינו מגזר הנדל"ן המניב, ובמסגרתו היא עוסקת, כשלב ביניים, בהשכרת שטחים מתוך נכס הנדל"ן שבבעלותה לשוכרים שונים בתחומים מגוונים, בעיקר לצורך אחסנת תוצרתם ו/או מוצריהם.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. ציות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)
 הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים.
- ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים
 הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
 המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.
 הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות, למעט לגבי נכסים אשר נמדדים בשווי הוגן, בין היתר, רכוש קבוע במודל הערכה מחדש ונדל"ן להשקעה.
 החברה יישמה לגבי הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד את מתכונת הניתוח לפי שיטת סיווג המבוסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות.
- ג. גורמים לחוסר ודאות באומדנים מהותיים
 הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS, דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים.
 אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.
 להלן תיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני הנהלה.
 נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע - לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. השווי ההוגן של הקרקעות נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים, והשווי ההוגן של המבנים להשכרה נמדד בהתבסס על גישת ההוצאות. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 8.
 תביעות - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלהם, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע הפעילות

מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו מטבע הש"ח עבור פעילות מגזר המזון, ומטבע הדולר של ארה"ב עבור פעילות מגזר האגרו-מזון. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החטיבה הרלוונטית הינה עסקה במטבע חוץ, ראה ביאור 2 ו' להלן.

התוצאות והמצב הכספי של מגזר האגרו מזון תורגמו למטבע הצגה (ש"ח), תוך שימוש בכללים הבאים:

1. נכסים והתחייבויות לכל מאזן מוצג תורגמו לפי שער הסגירה במועד אותו מאזן.
2. הכנסות והוצאות בדוח על הרווח והפסד תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים.
3. הון מניות, קרנות הון ותנועות הוניות אחרות מתורגמים בהתאם לשער חליפין במועד התהוותם.
4. יתרת הרווח (הפסד) מתורגמת בהתבסס על יתרת הפתיחה שתורגמה לפי שער חליפין לאותו המועד בתוספת תנועות שתורגמו כאמור בסעיפים 2 ו-3 לעיל.
5. הפרשי שער הנוצרים הוכרו ברווח כולל אחר ונצברו בהון.

ה. שווי הוגן

1. מדידת שווי הוגן

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות שקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו. במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

2. מידרג השווי ההוגן

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במידרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מידרג השווי ההוגן הינו:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במידרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

1. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמה, בעת ההכרה לראשונה, במטבע הפעילות, תוך שימוש בשער החליפין המידי בין מטבע הפעילות לבין מטבע החוץ במועד העסקה.
2. בכל תאריך מאזן, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין המידי בתאריך המאזן.
3. בכל תאריך מאזן, פריטים לא כספיים שנמדדים בעלות היסטורית במטבע חוץ, מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד העסקה.
4. בכל תאריך מאזן, פריטים לא כספיים שנמדדים בשווי הוגן במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד קביעת השווי ההוגן.
5. הפרשי שער הנובעים מסילוק של פריטים כספיים, או הנובעים מתרגום של פריטים כספיים לפי שער חליפין שונים מאלה ששימשו לתרגום בעת ההכרה לראשונה במהלך התקופה, או מאלה ששימשו לתרגום בדוחות כספיים קודמים, יוכרו ברווח או הפסד בתקופה בה נבעו. למעט הפרשי שער בגין פריט כספי, שמהווה חלק מהשקעה בפעילות חוץ שהוכרו ברווח כולל אחר.

2. שווי מזומנים

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר נותרה תקופה קצרה לפירעון, עד שלושה חודשים ממועד הרכישה.

3. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד קשירת העסקה. נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת.

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

כל הנכסים הפיננסיים האחרים, נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

סיווג מחדש בין קבוצות המדידה לאחר ההכרה לראשונה אינו אפשרי, אלא אם החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.

2. התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה

החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין חייבים בגין חכירה ועל נכסים בגין חוזים עם לקוחות. הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל. ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס.

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים כך שישקפו: סכום בלתי מוטא ומשוקלל הסתברות, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות; את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר); וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות של תנאים כלכליים עתידיים.

החברה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

החברה מודדת הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, בגין נכסים בגין חוזים עם לקוחות ובגין חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר.

החברה מודדת הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים בתקופת 12 חודשים בגין המכשירים הפיננסיים שסיכון האשראי שלהם לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, למעט לקוחות. הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודשים הם החלק מהפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר, שהם אפשריים בתוך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח.

בסוף כל תקופת דיווח החברה מעריכה אם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה על ידי השוואת הסיכון להתרחשות כשל במועד הדיווח לסיכון להתרחשות כשל במועד ההכרה לראשונה. החברה מחשיבה אירוע כשל כמתרחש כאשר קיימת הפרה של אמות מידה פיננסיות, כאשר צפוי שהחייב לא ישלם את מלוא החוב לחברה או כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום. לשם הערכה כאמור, החברה מביאה בחשבון מידע (כמותי ואיכותי) סביר וניתן לביסוס, לרבות ניסיון עבר ומידע צופה פני עתיד שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. בין היתר, החברה מתחשבת במידע להלן:

דירוגי אשראי פנימיים וחיצוניים;

שינויים בפועל או חזויים בעלי השפעה שלילית על התנאים העסקיים, הפיננסיים או הכלכליים (כגון עלייה בשיעורי הריבית או עלייה משמעותית בשיעורי האבטלה) או על הסביבה הפיקוחית, הכלכלית או הטכנולוגית של החייב (כגון ירידה בביקוש למוצר המכירה של החייב מאחר שחל שינוי כיוון בטכנולוגיה) אשר חזויים לגרום לשינוי משמעותי ביכולת של החייב לקיים את מחויבויות החוב שלו;

שינוי משמעותי בפועל או חזוי בתוצאות התפעוליות של החייב; וכן

עלייה משמעותית בסיכון האשראי של מכשירים פיננסיים אחרים של אותו חייב.

החברה מניחה שסיכון אשראי של מכשיר פיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, אם החברה קבעה בסוף תקופת הדיווח שהמכשיר הפיננסי הוא בעל סיכון אשראי נמוך, כלומר למכשיר הפיננסי יש סיכון נמוך לכשל, לחייב יש יכולת חזקה לקיים את מחויבויות

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

תזרימי המזומנים החוזיים שלו בתקופה הקרובה ושינויים בעלי השפעה שלילית בתנאים הכלכליים והעסקיים בתקופה הארוכה יותר לא יגרמו בהכרח לירידה ביכולת של החייב לקיים את אותן מחויבויות.

4. גריעת מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע מהמאזן כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי למועד המאזן פוקעות או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי. הגריעה יכולה להתבצע באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי או באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי, לצד אחר, אותם קיבלה החברה מאותו נכס פיננסי, וזאת בהתקיים תנאים מסוימים.

ב. התחייבויות פיננסיות

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

ט. נגזרים

כחלק מתהליכי רכישת חומרי הגלם ומכירת התוצרת של החברה, עושה החברה שימוש בחוזים עתידיים סחירים לרכישה ומכירה של פולים וזרעים, כוספה ושמן, זאת על מנת לתאם בין מועדי תמחור חומרי הגלם (פולים וזרעים) מול הספק, מועד קבלתם בפועל במפעל החברה ומועד תמחור מכירות התוצרת ללקוחות החברה. חוזים עתידיים אלה, אשר נסחרים כאמור בבורסות הסחורות, משמשים את החברה כאמצעי תמחור, מעוגנים בחוזה הרכש מול הספק ומועברים לספק כחלק מהליך התשלום.

במקביל לקביעת מועד תמחור המכירה על ידי הלקוח וכחלק מחוזה המכר, רוכשת החברה חוזים עתידיים לרכישת אותה הכמות שהוזמנה על ידי הלקוח. שווי החוזה העתידי מתמחר את המכירה ללקוח.

החוזים האמורים המיועדים לרכישה או למכירה של פריטים לא פיננסיים הנסחרים בבורסה, אשר ההתקשרות בהם הייתה לשם קבלה או מסירה של הפרטים הלא פיננסיים בהתאם לדרישות הרכישה, המכירה או השימוש החוזיים של החברה והם ממשיכים להיות מוחזקים למטרות אלה, מהווים כחלק מחוזי הביצוע לרכישה של מלאי חומר הגלם ומכירה של המוצרים הסופיים.

החוזים העתידיים נמדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

י. הפרשות

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות הקיימת בתאריך המאזן. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה יימדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות הנדרשות לסילוק המחויבות.

יא. מלאי

המלאי מוערך לפי העלות (עלויות רכישה, עלויות המרה כאשר עלויות תקורה קבועות בייצור מבוססות על קיבולת נורמאלית של מתקני הייצור ועלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ולמצבו הנוכחי) או שווי מימוש נטו (אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרוש לביצוע המכירה), כנמוך שבהם.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מלאי (המשך)

להלן נוסחאות העלות של מרכיבי המלאי:

חומרים וחלפים - על בסיס ממוצע משוקלל של עלות.

תוצרת גמורה
ובתהליך

שמנים (גולמיים ומזוככים) - על בסיס חומרים לפי עלות ממוצעת בניכוי שווי מימוש נטו של הכוספה, בתוספת עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות אחרות על פי תקן המבוסס על קיבולת ממוצעת של מתקני הייצור.

שמנים ארוזים - על בסיס חומרים לפי עלות ממוצעת בתוספת עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות אחרות על פי תקן המבוסס על קיבולת ממוצעת של מתקני הייצור.

כוספה - על בסיס שווי מימוש נטו.

יב. רכוש קבוע

1. רכוש קבוע מוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן במועד ההכרה.

2. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, למעט מקרקעין לגביהן יושם מודל הערכה מחדש (שווי הוגן במועד ההערכה מחדש, ומוצגות בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן).

3. הערכה מחדש

א. הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתאריך המאזן.

ב. הפריטים בחברה של רכוש קבוע מוערכים מחדש בו זמנית, על מנת להימנע מהערכה מחדש סלקטיבית של נכסים ומדיווח של סכומים בדוחות הכספיים, שהם תערובת של עלויות ושווים למועדים שונים.

ג. עליה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח כולל אחר ונזקפת להון העצמי, כקרן הון בגין שערך רכוש קבוע. עם זאת, העלייה מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה בערך בספרים של אותו נכס כתוצאה מהערכה מחדש, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד.

ד. ירידה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד. עם זאת, הירידה תוכר ברווח כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות כלשהי בקרן הון בגין שערך אותו נכס. הירידה שהוכרה ברווח כולל אחר תקטין את הסכום שנצבר בהון כקרן הערכה מחדש.

4. פחת ושיטת פחת

א. הוצאות הפחת לכל תקופה מוכרות ברווח או הפסד.

ב. שיטת הפחת בה נעשה שימוש משקפת את הדפוס החזוי לצריכת ההטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.

ג. החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע ואת שיטת הפחת בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנה. שינויים מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. רכוש קבוע (המשך)

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

בניינים	מכונות וציוד	ריהוט וציוד משרדי
2 - 4	4 - 15	6 - 33
4	4	33
%	בעיקר %	

5. עלויות עוקבות

- א. החברה אינה מכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע את עלויות התחזוקה השוטפות של הפריט. עלויות אלה מוכרות בדוח על הרווח והפסד בעת התהוותן.
- ב. החברה מכירה בעלות של החלפת חלקים של פריטי רכוש קבוע מסוימים כחלק מהערך בספרים של פריט רכוש קבוע, כאשר צפוי שתקבלנה הטבות כלכליות עתידיות מאותו הפריט וכן הערך בספרים של הפריט המוחלף נגרע.

לעניין ירידת ערך ראה ביאור 2 יח' להלן.

יג. נדל"ן להשקעה

1. הכרה לראשונה של נדל"ן להשקעה מבוצעת לפי עלות בתוספת עלויות עסקה.
2. לאחר ההכרה לראשונה, החברה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או הפסד וזאת תוך יישום עקיב של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה.
3. נדל"ן להשקעה, שסווג מחדש כרכוש קבוע, שוויו ההוגן במועד השינוי בשימוש מהווה את עלותו. קביעת העלות הזו היא לצורך הטיפול העוקב כרכוש קבוע.
4. החברה מסווגת את רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה כאשר מתרחשת הפסקת שימוש ע"י הבעלים. רכוש קבוע שסווג מחדש כנדל"ן להשקעה, שוויו ההוגן במועד השינוי בשימוש מהווה את עלותו. קביעת העלות הזו היא לצורך הטיפול העוקב כנדל"ן להשקעה.

יד. חכירות

במועד תחילת החכירה החברה מכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט בגין חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים. עבור חכירות שבגינן נבחר שלא להכיר בנכסי זכות שימוש ובהתחייבויות חכירה, החברה הכירה בתשלומי החכירה כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה. החברה מודדת במועד תחילת החכירה את התחייבות החכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד, מהוונים בשיעור הריבית הגלום בחכירה. נכס זכות שימוש נמדד במועד תחילת החכירה בעלות, המורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, בתוספת תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו באותו מועד או לפניו. לאחר מועד תחילת החכירה, התחייבות החכירה נמדדה על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה, הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו, התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה וכן שינויי חכירה שאינם מטופלים כחכירה נפרדת. לאחר מועד תחילת החכירה, החברה מדדה את נכס זכות השימוש בעלותו, בניכוי פחת. החברה מכירה בסכומי מדידה מחדש של התחייבות החכירה כתיאום ליתרת נכס זכות השימוש, עד איפוס יתרה קיימת. אם חל קיטון נוסף בהתחייבות, החברה מכירה בסכום המדידה מחדש ברווח או הפסד. החברה מכירה ברווח או הפסד בריבית שנצברה על התחייבות החכירה וכן בתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידת התחייבות החכירה בתקופה שבה אירע האירוע או התנאי שהפעיל אותם, אלא אם כן עלויות אלו נכללו בערך בספרים של נכס אחר. לאחר מועד תחילת החכירה, החברה מדדה את נכס זכות השימוש בעלותו, בניכוי פחת, לרבות התאמה בגין מדידה מחדש כלשהי של התחייבות החכירה כאמור לעיל.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. חכירות (המשך)

החל ממועד תחילת החכירה, בעת הפחתת נכס זכות השימוש החברה מיישמת את דרישות הפחת לגבי רכוש קבוע (ראה ביאור 2 יב 4) בכפוף לאמור להלן. החברה מפחיתה את נכס זכות השימוש על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. בדוח על המצב הכספי נכסי זכות שימוש הוצגו בסעיף הרכוש הקבוע שבו היו מוצגים נכסי הבסיס המקבילים אילו הנכסים היו בבעלות החברה. כמו כן, התחייבויות חכירה נכללו בסעיף התחייבויות אחרות. בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, החברה הציגה הוצאות הפחתה של נכס זכות שימוש בנפרד מהוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה. בדוח על תזרימי המזומנים, תשלומים בגין חלק הקרן של התחייבות החכירה סווגו כפעילות מימון ותשלומים בגין חלק הריבית על התחייבות החכירה סווגו כפעילות שוטפת.

תשלומי חכירה ששולמו במועד תחילת החכירה או לפניו סווגו כפעילות השקעה.

טו. מכשיר הוני

מכשיר הוני סווג כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסים של חברה לאחר ניכוי כל התחייבויותיה. עלויות המתייחסות ישירות להנפקת מכשיר הוני מוצגות בהון בניכוי תמורת ההנפקה.

טז. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה היא 12 חודשים.

יז. הכרה בהכנסה

החברה מכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות במועד העברת השליטה על סחורה או על שירות ללקוח ומודדת את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה או שירות. ההכנסה נמדדת לפי שוויה ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאית לקבל בניכוי הנחות צפויות ללקוח.

יח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

בכל תאריך מאזן נבחן האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך לגבי נכסים שונים שהינם בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 36.

במידה וסימנים לירידת ערך קיימים, אומדת החברה את סכום בר ההשבה של הנכס או של יחידה מניבה מזומנים. יחידה מניבת מזומנים היא קבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, המפיקה תזרימי מזומנים חיוביים שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים או מקבוצת נכסים אחרות.

סכום בר השבה הוא כגובה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס או היחידה מניבת המזומנים לבין שווי השימוש בו. שווי השימוש הינו הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, החזויים לנבוע מנכס או מיחידה מניבת מזומנים.

היה וסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך ומפחיתה את ערך הנכס בספרים לסכום בר ההשבה שלו. החברה מכירה בהפסדים מירידת ערך מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס הוערך מחדש בהתאם למודל ההערכה מחדש, במקרה זה ההפסד יטופל כהקטנת ההערכה מחדש.

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המעידים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס שהוכר בתקופות קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. הפסד מירידת ערך של הנכס יבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת ערך. ערך בספרים של נכס שעלה כתוצאה מביטול הפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בשנים קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך של נכס יוכר מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס מוצג בסכום שהוערך מחדש בהתאם למודל ההערכה מחדש, אז הביטול יטופל כהגדלה של ההערכה מחדש. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים יוקצה לנכסי היחידה באופן יחסי לערך בספרים של נכסים אלה. כתוצאה מהביטול, הערך בספרים של נכס לא יעלה על הנמוך מבין סכום בר ההשבה שלו או הערך בספרים שהיה נקבע כאמור אילו לא נקבע הפסד מירידת ערך.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ט. הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1) הטבות לעובדים לטווח קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. כאשר לחברה קמה מחויבות משפטית או משתמעת, שניתנת לאמידה מהימנה, למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בסכום זה ללא היוון כהתחייבות. במועד בה קמה המחויבות.

החברה מסווגת ההטבה כהטבת עובד לטווח קצר כאשר ההטבה חזויה להיות מסולקת במלואה לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים מספקים את השירות המתיחס.

2) הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה, חייבת החברה בתשלום פיצויים לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם. התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה, שהינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין (החברה משלמת תשלומים קבועים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים, אף אם לא הצטברו סכומים מספקים בתכנית כדי לשלם את כל ההטבות לעובדים המתייחסות לעבודת העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות), מטופלת כתוכנית להפקדה מוגדרת. הפקדות לתכנית הפקדה מוגדרת נרשמות כהוצאה בעת ההפקדה לתכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד, אלא אם ההפקדה שכבר שולמה עולה על ההפקדה שיש להפקיד, לתאריך המאזן, אז תקטין ההפקדה את התשלומים העתידיים של החברה. התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה, שאינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מטופלות כתוכנית להטבה מוגדרת. ההתחייבות לפיצויים המוצגת במאזן הנה הערך הנוכחי של המחויבות בגין ההטבה המוגדרת לסוף תקופת הדיווח, בניכוי השווי ההוגן בסוף תקופת הדיווח של נכסי התכנית שמהם המחויבות תסולק במישרין, מותאם להשפעה כלשהי של הגבלת הנכס נטו בגין הטבה מוגדרת לתקרת הנכס. מחויבות ההטבה נמדדת בשיטות אקטואריות על ידי אקטוארים בלתי תלויים על בסיס שיטת יחידת זכאות חזויה. הערך הנוכחי של מחויבות ההטבה נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים (לאחר שנלקח בחשבון שיעור צפוי לעליית שכר) על בסיס שיעורי הריבית של אגרות חוב קונצרניות הנקובות במטבע שבו ישולמו ההטבות, ואשר תקופתם עד לפירעון קרובה לתקופת ההתחייבויות המתייחסות לפיצויים.

עלות שירות שוטף, עלות שירותי עבר, רווח או הפסד כתוצאה מסילוק וריבית נטו על ההתחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת מוכרים ברווח או הפסד. מדידות מחדש של ההתחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת אשר מוכרות ברווח כולל אחר כוללות רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי תוכנית, למעט סכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת, ושינוי כלשהו בהשפעה של תקרת הנכס, למעט סכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת.

נכסי התוכנית הם כספים שהחברה מפקידה בגופים מסוימים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף כדוגמת קרנות פנסיה ופוליסות ביטוח כשירות.

3) הטבות לעובדים אחרות לטווח ארוך

הטבות לעובדים אחרות לטווח ארוך כוללות מענקי הסתגלות וימי מחלה שלא נוצלו. החברה מסווגת הטבה כהטבת עובד לטווח ארוך כאשר ההטבה אינה מסווגת כהטבת עובד לטווח קצר, הטבת עובד לאחר סיום העסקה או הטבה בגין פיטורין. התחייבות בגין הטבות עובדים אחרות לטווח ארוך טופלה באופן דומה לתכניות להטבה מוגדרת, למעט הטיפול במדידות מחדש של ההתחייבות אשר הוכרו ברווח או הפסד.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מיסים על ההכנסה

1. החברה נוקטת בשיטה של ייחוס מיסים. בהתאם לכך הדוחות הכספיים כוללים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס-הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של נכסים בני פחת בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיוותרו בעתיד כפחת לצורכי מס-הכנסה, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות ומיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס.
2. נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים להתייחס לתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לסוף תקופת הדיווח.
3. המדידה של מיסים נדחים הנובעים מנדל"ן להשקעה שנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן מתבצעת על בסיס ההנחה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה יושב באמצעות מכירה.
4. החברה מכירה בנכס מס נדחה בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, כמו כן, החברה מכירה בהתחייבות מיסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס, אלא אם נכס או התחייבות המיסים הנדחים נובע מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בעת העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס).
5. מיסים שוטפים ומיסים נדחים יוכרו ברווח או הפסד, למעט אם הם נובעים מעסקה או מאירוע אשר מוכרים, באותה תקופה או בתקופה אחרת, מחוץ לרווח או הפסד או כתוצאה מצירוף עסקים.

כא. נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר הנהלת החברה מחליטה על מכירתם או נטישתם ובתנאי שהמכירה או הנטישה צפויה ברמה גבוהה (בין היתר, חזוי כי השלמת המכירה/ הנטישה תבוצע תוך שנה) וכן הם זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי בתנאים מקובלים למכירתם. נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה (למעט נכסים פיננסיים, נדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן, נכסים שנובעים מהטבות לעובדים ונכסי מיסים נדחים) ואינם מופחתים. ריבית והוצאות אחרות הנובעות מהתחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה ממשיכות להיות מוכרות.

פעילות שהופסקה היא רכיב של ישות ומוצגת בנפרד החל ממועד הסיווג כמוחזק למכירה בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לרבות מספרי השוואה ובדוח על המצב הכספי, ובלבד שרכיב זה (א) מייצג תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. (ב) מהווה חלק מתוכנית יחידה ומתואמת למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד, או (ג) מהווה חברת בת שנרכשה בלעדית למטרת מכירה מחדש.

כב. רווח (הפסד) למניה

החברה חישה את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי הרווח או הפסד לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה וכן לגבי רווח או הפסד מפעילויות נמשכות ומפעילויות שהופסקו המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של החברה.

כג. קרנות הון

לחברה קרן הון בגין יישום מודל ההערכה מחדש למקרקעין. לקרן הון בגין הפרשי תרגום נזקים השינויים בשער החליפין של מטבע חוץ הנובעים מתרגום פעילות מגזר הדולרי ממטבע הפעילות למטבע ההצגה. ראה ביאור 1 ד לעניין הפסקת פעילות הייצור במפעלה של החברה ומימושה של קרן הון בעקבות זאת בתקופת הדו"ח. לחברה קרן הון בגין מדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת.

ביאור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
592	5,751	בקופה ובבנקים בש"ח
397	569	בקופה ובבנקים בדולר ארה"ב
<u>989</u>	<u>6,320</u>	סך הכל

ביאור 4: - נכסים פיננסיים שוטפים

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
843	-	פקדונות
203	-	הכנסות לקבל
-	20,672	בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (רמה 1):
-	67,106	מניות
-	7,708	איגרות חוב
-	-	קרנות נאמנות
<u>1,046</u>	<u>95,486</u>	סך הכל

להלן תמצית מדיניות ניהול ההשקעות של החברה כפי שנקבעה ואושרה בוועדת ההשקעות:

פיזור השקעות מקסימום השקעה בנייר בודד מתוך רכיב זה ניתן להשקיע עד 20% באג"ח בדירוג AA של הבנקים, חברות ביטוח, חברות ממשלתיות וכד'	שיעור מתיק ההשקעות לכל הפחות 30%	אפיקי השקעה אג"ח ממשלת ישראל/מזומן/ אג"ח בנקים
על פי הנחיות ותנאים נוספים (*)	עד 40% מהתיק עד 30% מהתיק	אג"ח קונצרני מניות

(*) השקעות באג"ח- תנאים נוספים:

- עד 20% בדירוג A ומעלה ברכישה ישירה/ דרך קרנות בדירוג ממוצע A והיתרה בדירוג (-A) ומעלה ברכישה ישירה/ דרך קרנות בדירוג ממוצע (-A).
לא ירכשו לתיקים אג"ח אמריקאיות שהונפקו בישראל.
- כללי
 - השקעה בקרנות תוגבל עד 30% מתיק ההשקעות.
 - ההשקעה בקרנות מותנית בכך שנכסיהן מושקעים באפיקים הנ"ל וע"פ התנאים לעיל.
 - מח"מ התיק ממוצע עד 5 שנים.

ביאור 5: - לקוחות

א. הרכב

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
32,305	-
21,140	-
6,196	242
59,641	242
(263)	-
59,378	242

חובות פתוחים בשקלים
חובות פתוחים בדולר או צמודים דולר ארה"ב
המחאות לגבייה בשקלים

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

סך הכל

ביאור 6: - חייבים ויתרות-חובה

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
-	101
2,021	516
3,530	-
5,551	617

מוסדות
הוצאות מראש
חייבים ויתרות חובה אחרים

סך הכל

ביאור 7: - מלאי

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
31,616	-
5,399	-
17,730	-
8,638	-
63,383	-
11,234	-

חומרי גלם ועזר
תוצרת בעיבוד
תוצרת גמורה
מלאי בדרך

סך הכל

מוצג לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך מלאי בסך

א. הרכב בדוח על המצב הכספי:

2020			2021			
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			
מבנים להשכרה	סה"כ	קרקע	מבנים להשכרה	סה"כ	קרקע	
488	11,306	10,818	543	12,576	12,033	יתרה ליום 1 בינואר
						תוספות במהלך השנה
-	-	-	1,228	3,233	2,005	רכישות
-	-	-	28,671	173,983	145,312	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
55	1,270	1,215	(1,297)	27,003	28,300	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
<u>543</u>	<u>12,576</u>	<u>12,033</u>	<u>29,145</u>	<u>216,795</u>	<u>187,650</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:
 השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נמדד באמצעות מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד.
 השווי ההוגן של קרקעות נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.
 השווי ההוגן של המבנים להשכרה נמדד בהתבסס על גישת ההוצאות. לפרטים נוספים בדבר מדידת נדל"ן של החברה ראה גם ביאור 9 ג.

ג. מידע בדבר הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
734	749	2,627

הכנסות שכירות ואחסון מנדל"ן להשקעה

ד. באשר לשעבודים, ראה ביאור 17 א'.
 ה. באשר להתקשרויות המתייחסות לחכירה של נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 17 ד' 1.
 ו. בשנת 1975 התקשרה החברה בהסדר לחכירת קרקע בשטח 8,058 מ"ר הממוקמת בחלקה 8 בגוש 10875 עליה מוקם חלק ממפעל החברה, מחברת צים חברת השייט הישראלית בע"מ (להלן: צים) למשך 999 שנים.
 באותו מועד החכירה החברה לציים שטח של 10,719 מ"ר הממוקם בחלקה 7 בגוש 10875 לתקופה של 999 שנה. במסגרת עסקת החלפת השטחים כאמור, שילמה החברה לציים סך של 1,357 אלפי ש"ח המופחת על פני תקופת החכירה לפי שיטת הקו הישר. לא קיימות על החברה מגבלות כתוצאה מהסכמי חכירה אלו.

א. הרכב ליום 31 בדצמבר, 2021

סה"כ	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב אלפי ש"ח	מכונות וציוד	בנינים	קרקע	
						<u>עלות</u>
671,178	23,580	7,109	501,915	54,204	84,370	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
						תוספות השנה:
3,364	79	-	-	3,176	109	רכישות
432	-	432	-	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש
69,639	-	-	-	(473)	70,112	עלייה (ירידה) כתוצאה מהערכה מחדש
						גריעות השנה:
(188,737)	-	-	-	(43,425)	(145,312)	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(506,719)	-	(4,804)	(501,915)	-	-	גריעות
(2,200)	-	-	-	(2,200)	-	קרן הון בגין התאמות מתרגום
46,957	23,659	2,737	-	11,282	9,279	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
						<u>פחת שנצבר</u>
546,944	23,580	2,977	501,915	18,416	56	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
						תוספות השנה:
2,363	5	1,219	-	1,138	1	פחת
(14,754)	-	-	-	(14,754)	-	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(504,461)	-	(2,546)	(501,915)	-	-	גריעות
30,092	23,585	1,650	-	4,800	57	יתרת פחת נצבר ליום 31 בדצמבר, 2021
16,865	74	1,087	-	6,482	9,222	<u>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021</u>

ביאור 9: - רכוש קבוע (המשך)

ב. הרכב ליום 31 בדצמבר, 2020

סה"כ	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב אלפי ש"ח	מכונות וציוד	בנינים	קרקע	עלות
671,540	22,697	6,311	505,741	52,373	84,418	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
						תוספות השנה:
6,656	883	-	4,446	1,327	-	רכישות
1,828	-	1,828	-	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש
456	-	-	-	504	(48)	עלייה (ירידה) כתוצאה מהערכה מחדש
						גריעות השנה:
(1,030)	-	(1,030)	-	-	-	גריעות
(8,272)	-	-	(8,272)	-	-	קרן הון בגין התאמות מתרגום
671,178	23,580	7,109	501,915	54,204	84,370	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
						פחת שנצבר
428,077	20,801	1,570	389,109	16,542	55	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
						תוספות השנה:
11,946	616	2,000	7,455	1,874	1	פחת
(593)	-	(593)	-	-	-	גריעות
107,514	2,163	-	105,351	-	-	ירידת ערך (*)
546,944	23,580	2,977	501,915	18,416	56	יתרת פחת נצבר ליום 31 בדצמבר, 2020
124,234	-	4,132	-	35,788	84,314	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020

(*) בשל החלטת דירקטוריון החברה בדבר הפסקת פעילות הייצור במפעלה (ראה ביאור 1 ד. לעיל) רשמה החברה הפסד מירידת ערך רכוש קבוע.

ג. מודל הערכה מחדש של קרקע ומבנים

טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:
 השווי ההוגן של הקרקע והמבנים ברכוש הקבוע נמדד באמצעות מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי. השווי ההוגן של המבנים והקרקע נמדד בהתבסס על עסקאות דומות ביחס לנכסים בעלי סיכונים ותשואות דומים שנערכו בתום לב לאחרונה בשוק, וכן בהתבסס על גישת ההוצאות. להלן פירוט תמציתי אודות גישות המדידה שנקטו:
גישת ההשוואה
 גישת ההשוואה מבוססת על שווי השוק של הנכס הנידון בהסתמך על עסקאות שבוצעו בנכסים דומים באופיים, מיקומם ומידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלבנטיים לנכס הנידון ביחס לעסקאות ההשוואה.
גישת ההוצאות
 לפי גישה זו מסכמים את שווי המרכיבים השונים של הנכס הכוללים:
 קרקע, פיתוח, מבנה ורווח היזם. גישה זו צריכה לבטא את השווי שקונה פוטנציאלי יהיה מוכן לשלם עבור הנכס במצבו כיום כעדיף על בנייתו מחדש.

ביאור 9: - רכוש קבוע (המשך)

ג. מודל הערכה מחדש של קרקע ומבנים (המשך)

במידה שהקרקע והמבנים היו נמדדים תוך שימוש במודל העלות, ערכיהם בדוחות הכספיים היו כדלקמן:

31 בדצמבר		
2020	2021	אלפי ש"ח
41,911	9,504	עלות
15,035	4,935	פחת שנצבר
<u>26,876</u>	<u>4,569</u>	עלות מופחתת

הקרקע והמבנים שבבעלות החברה מוצגים בהתאם למודל הערכה מחדש. עקב הפסקת פעילות החברה סיווגה החברה את הרכוש הקבוע שבבעלותה, ביום 30 ביוני, 2021, לנדל"ן להשקעה, עבור חלק הרכוש הקבוע שענה להגדרת נדל"ן להשקעה. כתוצאה מכך, נזקף בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 לקרן ההון בגין שערך רכוש קבוע סך של כ- 69.6 מיליון ש"ח ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 סך של כ-0.5 מיליון ש"ח המתייחס לקרקע ומבנים הכלולים ברכוש קבוע.

ד. חכירות

החברה חוכרת צי רכבים למשך שלש עד חמש שנים. חלק מחוזי החכירה של החברה כוללים תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד המחירים לצרכן.

1. להלן מידע לגבי נכסי זכות השימוש, כפי שנכללו בדוחות הכספיים:

31 בדצמבר 2021		
זכויות שימוש		
כלי רכב		
אלפי ש"ח		
4,132	יתרה ליום 1 בינואר, 2021	
432	תוספות במהלך השנה (*)	
(2,258)	גריעות במהלך השנה	
(1,219)	פחת לשנה	
<u>1,087</u>	יתרה מופחתת	

(*) סך התוספות לנכסי זכות שימוש במהלך שנת 2021 כוללות תוספות שאינן כרוכות במזומנים בסך 432 אלפי ש"ח.

ביאור 9: - רכוש קבוע (המשך)

31 בדצמבר 2020	
זכויות שימוש	
כלי רכב	
אלפי ש"ח	
4,741	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
1,828	תוספות במהלך השנה (*)
(437)	גריעות במהלך השנה
(2,000)	פחת לשנה
4,132	יתרה מופחתת

(*) סך התוספות לנכסי זכות שימוש במהלך שנת 2020 כוללות תוספות שאינן כרוכות במזומנים בסך 1,828 אלפי ש"ח.

2. להלן מידע כמותי נוסף לגבי חכירות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
153	138	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
1,702	1,189	הוצאות בגין חכירות לטווח קצר שלא הוכר
1,855	1,327	בגינת התחייבויות חכירה
		סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות
		ה. באשר לשעבודים - ראה ביאור 17 א'.

ביאור 10: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
17,523	-	הלוואות מתחדשות
4,845	-	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
5,450	-	בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
		בגין הלוואות בעלים
27,818	-	סך הכל

ב. באשר לשעבודים וערבויות, ראה ביאור 17.

ביאור 11: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
25,369	1,341	חובות פתוחים שקלים
4,227	-	חובות פתוחים מט"ח
-	1,497	המחאות לפירעון
<u>29,596</u>	<u>2,838</u>	סך הכל

ביאור 12: - זכאים ויתרות-זכות

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
2,174	337	התחייבויות לעובדים בגין שכר ומשכורת מוסדות
979	-	התחייבויות לעובדים בגין ימי חופשה
845	380	התחייבויות לעובדים בגין ימי הבראה אחרים
235	36	
128	-	
12,927	4,727	התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן קצר הוצאות לשלם
96	37	התחייבויות לצדדים קשורים
<u>17,384</u>	<u>5,517</u>	סך הכל

ביאור 13: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים

א. ביום 29 באפריל 2018 פרעה החברה את חובותיה לבנקים שמימנו את פעילותה עד לאותו מועד, וזאת באמצעות מימון חלופי שהועמד לטובת החברה ביום 29 באפריל 2018 על ידי בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "המימון" וכן "הבנק", בהתאמה), אשר עיקרו כדלקמן:

- א. המימון שהעמיד הבנק לחברה כלל:
 1. מסגרת אשראי לזמן קצר בסך של 27 מליון ש"ח.
 2. מסגרת פקטורינג בסך של 20 מליון ש"ח.
 3. הלוואה בסך 7.5 מליון ש"ח לצרכי מימון השקעות לכשידרש בהתאם לתכניות החברה. ההלוואה תועמד לתקופה של שנה. בתום התקופה הנ"ל יבחן הבנק אפשרות לפריסת אשראי זה לתקופה של 4-5 שנים.
 4. הלוואה בסך 25.5 מליון ש"ח לתקופה של 3 שנים וחצי, אשר תיפרע בתשלומים חודשיים שוטפים של קרן וריבית.

ב. להבטחת החזר האשראי הנ"ל שעבדה החברה לטובת הבנק את נכסי החברה בשעבוד שוטף מדרגה ראשונה, וכן שעבדה את המקרקעין והמבנים של מפעל החברה הממוקם בחוף שמן בחיפה.

ג. לצורך העמדת המימון התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, בהתחייבויות לאמות מידה פיננסיות, עד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה לבנק, כפי שיפורטו להלן, כאשר הבדיקה תהיה על בסיס רבעוני, על-פי הדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים, לפי העניין, של החברה המפורסמים על ידה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים:

1. ההון העצמי של החברה בתוספת הלוואות הבעלים לא יפחת משיעור של 40% מסך המאזן של החברה וכן לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח.
2. ה- EBITDA לא תפחת מ- 20 מיליון ש"ח.

ביאור 13: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך)

3. יחס החוב הבנקאי הכולל (הלוואות לזמן קצר יחד עם הלוואות לזמן ארוך) ל- EBITDA - המנה המתקבלת מחילוק החוב הבנקאי נטו ב- EBITDA לא תעלה על 5 בשנת 2018; לא תעלה על 4.5 בשנת 2019; ולא תעלה על 4 משנת 2020 ואילך.
4. היחס בין סכום חוב הלקוחות והמלאי לאשראי הבנקאי לזמן קצר (לא כולל חלויות שוטפות) לא יפחת מ- 170%.
5. חוב הלקוחות יהווה לפחות 100% מהאשראי הבנקאי לזמן קצר (לא כולל חלויות שוטפות), כאשר אי עמידה בהתניה זו בבדיקה רבעונית בודדת לא תהווה הפרה של תנאי המימון.
- ד. בנוסף חלו על החברה בקשר עם המימון, בין היתר, המגבלות הבאות: (א) הלוואות בעלים לחברה תהיינה נחותות למימון. למרות האמור, החברה תוכל לפרוע את הלוואות הבעלים על סך של 55 מיליון ש"ח, שהועמדה על ידי הבעלים בחודש יולי 2017 כחלק מביצוע החלק השני של הסדר החוב עם הבנקים המממנים של החברה, בהתאם ללקוח הסילוקין שנקבע בהסכם הלוואות הבעלים, כל עוד החברה תעמוד ביתר התניות הפיננסיות שנקבעו; (ב) פינק ימשיך להחזיק בלפחות 50% מאמצעי השליטה בחברה; (ג) החברה לא תבצע, ולא תתחייב לבצע, חלוקה לבעלים, לרבות דיבידנדים. למרות האמור, לאחר שנת 2019, החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנדים בגובה של עד 30% מהרווח הנקי לשנה, על בסיס הדוחות הכספיים לשנת 2019 ואילך, בכפוף לעמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לעיל וביתר ההתחייבויות כלפי הבנק.
- ה. הריבית המשולמת בגין המימון זהה בקירוב (בהפרש של עד חצי אחוז שנתי) לריביות ששילמה החברה בגין המימון שניתן לה על ידי הבנקים שמימנו את פעילותה קודם לכן.
- ו. בתקופת הדוח החברה פרעה את כל הלוואותיה לבנק שמימן את פעילותה והחלה לנהל חשבון קרדיטורי בבנק. כמו כן, החברה פרעה את מלוא הלוואות הבעלים שמימנו את פעילותה.

ב. עמידה ביחסים פיננסיים

- נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החברה לא נדרשת עוד לעמוד באמות מידה פיננסיות שכן כל התחייבויותיה כלפי הבנק נפרעו בתקופת הדו"ח.
- ג. לפרטים נוספים, ראה ביאור 14 בדבר מכשירים פיננסיים.
- ד. באשר לשעבודים - ראה ביאור 17 א'.

ביאור 14: - מכשירים פיננסיים

א. אופן קביעת השווי ההוגן

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים. מכשירים פיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בהתאם למחיר המצוטט בבורסה.

נכסים והתחייבויות בלתי סחירים - ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך לזמן קצר נושאי ריבית בעלי מועד פירעון קבוע

נכסים והתחייבויות בריבית משתנה - השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בגינם, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר.

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה - השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

ב. מדיניות ניהול סיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע וסיכון מחיר אחר). ניהול הסיכונים הכולל של החברה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון: סיכון שער חליפין, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים ולהשקעות עודפי נזילות. ראה גם ביאור 18 ג' בדבר ניהול ההון בחברה

סיכון מחיר אחר

החברה משקיעה את עודפי המזומנים בניירות ערך סחירים, קרנות נאמנות, איגרות חוב קונצרניות סחירות ובאיגרות חוב ממשלתיות ובכך חושפת עצמה לתנודתיות במחיר אשר מובנה בשוק זה. נכסים אלו מטופלים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ביאור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מדיניות ניהול סיכונים (המשך)

סיכון נזילות

להלן ניתוח מועדי הפירעון של התחייבויות פיננסיות (בהתאם לערכים מהוונים) בהתבסס, היכן שרלוונטי, על שיעורי הריבית ושיערי החליפין לתאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר, 2021

סה"כ	מ-3 שנים עד 5 שנים	משנה עד 3 שנים	מ-6 חודשים עד שנה	מחודש עד 6 חודשים	עד 30 ימים	
<u>אלפי ש"ח</u>						
2,838	-	-	-	2,838	-	לא נגזרים: ספקים
5,517	-	-	454	3,924	1,139	זכאים
399	32	367	-	-	-	התחייבויות חכירה
<u>8,754</u>	<u>32</u>	<u>367</u>	<u>454</u>	<u>6,762</u>	<u>1,139</u>	סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2020

סה"כ	מ-3 שנים עד 5 שנים	משנה עד 3 שנים	מ-6 חודשים עד שנה	מחודש עד 6 חודשים	עד 30 ימים	
<u>אלפי ש"ח</u>						
17,523	-	-	-	7,500	10,023	לא נגזרים: אשראי מתאגידים בנקאיים
29,596	-	-	-	25,369	4,227	ספקים
17,384	-	-	536	12,681	4,167	זכאים
4,845	-	-	699	3,460	685	הלוואות מתאגידים בנקאיים
530	-	530	-	-	-	התחייבויות אחרות
2,288	457	1,831	-	-	-	התחייבויות חכירה
58,518	17,417	35,652	5,017	361	72	הלוואות בעלים
<u>130,684</u>	<u>17,874</u>	<u>38,013</u>	<u>6,252</u>	<u>49,371</u>	<u>19,174</u>	סך הכל

ביאור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק ליום 31 בדצמבר, 2021
מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

רווח (הפסד) מהשינוי		רווח (הפסד) מהשינוי		שיעור השינוי
-10%	-5%	+5%	+10%	
אלפי ש"ח				
(57)	(28)	28	57	מזומנים ושווי מזומנים
(1,511)	(755)	755	1,511	נכסים פיננסיים לזמן קצר
39	20	(20)	(39)	זכאים ויתרות זכות
<u>(1,529)</u>	<u>(763)</u>	<u>763</u>	<u>1,529</u>	

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק ליום 31 בדצמבר, 2020
מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

רווח (הפסד) מהשינוי		רווח (הפסד) מהשינוי		שיעור השינוי
-10%	-5%	+5%	+10%	
אלפי ש"ח				
(40)	(20)	20	40	מזומנים ושווי מזומנים
(2,114)	(1,057)	1,057	2,114	לקוחות
(27)	(14)	14	27	נכסים פיננסיים לזמן קצר
15	8	(8)	(15)	התחייבויות פיננסיות לזמן קצר
101	51	(51)	(101)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
48	24	(24)	(48)	זכאים ויתרות זכות
<u>(2,017)</u>	<u>(1,008)</u>	<u>1,008</u>	<u>2,017</u>	

מבחן רגישות המכשירים הפיננסיים לשינויים במחיר בסיסי חוזים עתידיים

רווח מהשינוי		הפסד מהשינוי		שיעור השינוי
-10%	-5%	+5%	+10%	
אלפי דולר				
510	255	(255)	(510)	

ביאור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. בהתאם למדיניות החברה, נוהגת החברה לצמצם את עיקר החשיפות שלה למטבע. לפיכך, חשיפות המטבע העיקריות המוצגות בטבלאות הרגישות הן בהיקף נמוך יחסית בגין פיקדונות בדולר. בנוסף מוצגות חשיפות משמעותיות לדולר בטבלת הרגישות לדולר.

ד. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר, 2021

דולר	מדד המחירים לצרכן	לא הצמדה אלפי ש"ח	סה"כ
<u>נכסים</u>			
<u>נכסים שוטפים:</u>			
569	-	5,751	6,320
-	-	242	242
15,105	37,728	42,653	95,486
-	7,932	-	7,932
<u>15,674</u>	<u>45,660</u>	<u>48,646</u>	<u>109,980</u>
<u>התחייבויות</u>			
<u>התחייבויות שוטפות:</u>			
-	408	-	408
-	-	2,838	2,838
393	-	5,124	5,517
-	399	-	399
<u>393</u>	<u>807</u>	<u>7,962</u>	<u>9,162</u>

ביאור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2020

דולר	יורו	מטבעות אחרים	מדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	ללא הצמדה	סה"כ	
נכסים						
נכסים שוטפים:						
397	-	-	-	592	989	מזומנים ושווי מזומנים
21,140	-	-	-	38,238	59,378	לקוחות
272	-	-	-	774	1,046	נכסים פיננסיים לזמן קצר
-	-	-	1,132	-	1,132	מס הכנסה לקבל
21,809	-	-	1,132	39,604	62,545	
התחייבויות						
התחייבויות שוטפות:						
-	-	-	-	27,818	27,818	אשראי מתאגידים
154	9	-	1,623	-	1,786	בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,010	3,200	17	-	25,369	29,596	התחייבויות פיננסיות התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אחרים
484	-	-	-	16,900	17,384	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות לא שוטפות:						
-	-	-	-	530	530	התחייבויות אחרות
-	-	-	-	53,068	53,068	התחייבות מבעלים
-	-	-	2,288	-	2,288	התחייבויות חכירה
1,648	3,209	17	3,911	123,685	132,470	

ביאור 15: - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

א.

1. התחייבויות החברה לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, מכוסות במלואן - בחלקן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות פנסיה, קופות לפיצויים ופוליסות לביטוח מנהלים (נכסי תוכנית) ויתרתן על ידי ההתחייבות הכלולה בדוחות הכספיים. תוכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים בפיצויי פרישה. כמו כן, לחלק מהעובדים יש תוכניות להפקדה מוגדרת לעובדים אשר חל עליהן סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.
2. התחייבות החברה לזמן ארוך לתשלום פיצוי עבור ימי מחלה שלא נוצלו לעובדים הזכאים לכך בתוקף הסכמי עבודה, חושבה על בסיס חישוב חוזי.
3. על פי הסכמים שיש לחברה עם מספר עובדים, זכאים העובדים למענק הסתגלות עם סיום עבודתם בחברה.

ב. הרכב התכנית להטבה מוגדרת, נטו:

2020	2021	
אלפי ש"ח		
7,318	2,258	ערך נוכחי של מחויבות להטבה מוגדרת
(5,830)	(1,909)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
<u>1,488</u>	<u>349</u>	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

ג. התנועה בערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת

2020	2021	
אלפי ש"ח		
(7,352)	(7,318)	יתרה ליום 1 בינואר
(426)	(266)	עלות שירות שוטף
(163)	(81)	הוצאות ריבית
(75)	(1,616)	מדידות מחדש - רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים:
698	7,023	משינויים בהנחות פיננסיות
		הטבות ששולמו
<u>(7,318)</u>	<u>(2,258)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ד. התנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית:

2020	2021	
אלפי ש"ח		
6,429	5,830	יתרה ליום 1 בינואר
136	65	הכנסות ריבית
(535)	941	מדידות מחדש - תשואה על נכסי התוכנית למעט הכנסות
345	176	ריבית
(545)	(5,103)	הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
		הטבות ששולמו
<u>5,830</u>	<u>1,909</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 15: - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ה. הנחות אקטואריות עיקריות משמעותיות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת:

2020	2021	
%		
2.22	1.70	שיעור היוון
2	2	שיעור עליית שכר צפויה

ו. סכום, עיתוי וחוסר ודאות של תזרימי מזומנים עתידיים:

ניתוח רגישות לכל הנחה אקטוארית משמעותית לסוף תקופת הדיווח

ההשפעה על המחויבות להטבה מוגדרת		שינוי בהנחה	%	
קיטון בהנחה	גידול בהנחה			
אלפי ש"ח				
23	(21)	1		שיעור היוון על המחויבות בגין תוכנית
(26)	28	1		שיעור גידול חזוי בשכר

שיטת החישוב ששימשה לניתוח הרגישות מבוססת על שיטת יחידת הזכאות החזויה באותו אופן כפי שחושבה המחויבות להטבה מוגדרת לצורך הכרה בדוח על המצב הכספי. החישוב מציג את ההשפעה הכספית על המחויבות להטבה מוגדרת בהנחה כי שאר המשתנים נשארים קבועים. במציאות הנחה זו פעמים רבות אינה מתקיימת ועשויה להיות קורלציה בין ההנחות.

ז. הוצאות בתקופה בגין תוכנית להפקדה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
331	345	176	הסכום שהוכר כהוצאה בגין תוכנית להפקדה מוגדרת

ח. התחייבות בגין הטבות אחרות לזמן ארוך:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
67	72	בגין ימי מחלה שלא נוצלו
99	99	התחייבות אחרת
166	171	סך הכל

ביאור 15: - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ט. התחייבות בגין הטבות לאחר סיום העסקה:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
403	370

בגין מענקי הסתגלות

ביאור 16: - מיסים על ההכנסה

א. הרכב יתרת מיסים נדחים

מיסים נדחים בגין					1. תנועה
סך הכל	הפסדים מועברים	אחרים אלפי ש"ח	הטבות לעובדים	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	
(9,843)	10,554	16	721	(21,134)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
<u>שינויים בשנת 2021:</u>					
(3,454)	9,122	51	-	(12,627)	תנועה שהוכרה בדוח על הרווח או הפסד מפעילות נמשכת
(19,165)	(18,601)	-	(564)	-	תנועה שהוכרה בדוח על הרווח או הפסד מפעילות מופסקת
(15,678)	(532)	-	155	(15,301)	תנועה שהוכרה בדוח על הרווח כולל אחר
(48,140)	543	67	312	(49,062)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

2. לעניין שיעורי המס לפיהם חושבו המיסים הנדחים - ראה ב' להלן.

ג. שיעור המס ושינויים בשיעורי המס החלים על החברה

שיעור המס שחל על החברה החל משנת 2018 - 23%.

ג. שומות מס סופיות

לחברה, שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2019.

ד. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוח על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
(5,228)	(2,474)	3,454
-	64	1,062
(5,228)	(2,410)	4,516

מיסים נדחים מיצירה והיפוך של הפרשים זמניים מיסים שנים קודמות

סך הכל

ביאור 16: - מיסים על ההכנסה (המשך)

ה. מס תיאורטי

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין ההפרשה למיסים על הרווח לפני מס כפי שנזקפה בדוחות על הרווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
(22,729)	(10,758)	15,019	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(5,228)	(2,474)	3,454	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
-	64	1,062	<u>תוספת במס בגין:</u> מיסים שנים קודמות
(5,228)	(2,410)	4,516	מיסים על ההכנסה

1. במהלך שנת 2021 שולמו מקדמות למס הכנסה בגין מכירת הפעילות הקמעונאית (ראה ביאור 1ד) בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח.

ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה, מושכנו נכסי דלא נידי ונרשמו שעבודים קבועים על מוצבה וציוד, כספים, זכויות ביטוח והון מניות. שעבודים שוטפים נרשמו על כל נכסי החברה. השעבודים על נכסי החברה לטובת הבנק שמימן את פעילותה הוסרו ו/או בתהליכי הסרה בשל פרעון כל התחייבויות החברה לבנק הנ"ל.

ב. התחייבויות תלויות

1. ביום 16 ביולי 2019 הוגשה בקשה לבית המשפט המחוזי בירושלים לאישור תובענה ייצוגית כנגד כשלושים חברות במפרץ חיפה ובהם גם החברה (להלן בס"ק זה: "החברות"), שעניינה תחלואה שנגרמה לתושבי מפרץ חיפה שתוצאה מזיהומים של המפעלים במפרץ חיפה. עניינה של הבקשה הוא טענת המבקשת כי המפעלים גרמו לעודף תחלואה בקרב תושבי מפרץ חיפה בשל חשיפה לזיהומים שמקורם במפעלים, ובהתאם הסעדים אשר מתבקשים במסגרת התובענה, ככל שהבקשה תאושר, יהיו פיצוי כל אדם ששהה בנפת חיפה מעל שנתיים במהלך חייו, והתגלתה אצלו מחלת סרטן ריאה או סרטן מסוג לימפומה שאינה על שם הודג'קין, והמחלה התגלתה בתקופה שמתחילה שבע שנים לפני הגשת הבקשה ותסתיים במועד הגשת התביעה לאחר אישורה, ככל שתאושר (להלן: "חברי הקבוצה"). הפיצויים הנתבעים, ככל שהבקשה תאושר, יכללו פיצויים בגין הוצאות רפואיות בעבר ובעתיד, אובדן כושר השתכרות, עזרת הזולת, נסיעות, כאב וסבל, קיצור תוחלת חיים ואובדן הנאות החיים. כמו כן, במסגרת התובענה, ככל שהבקשה תאושר, יתבעו התובעים, בין היתר הקמת מנגנון לפסיקת פיצויים, באמצעות מינוי ממונה או ועדה, שתפקידם יהיה לקבוע את סכום הפיצוי שישולם לכל חבר קבוצה, או כל מנגנון פיצוי אחר. לחלופין, כל חבר קבוצה יהיה זכאי לתבוע את נזקו על בסיס סעד הצהרתי שינתן במסגרת התובענה, ככל שינתן. הבקשה לא כוללת הערכה כלשהי בדבר סכום הפיצוי הנדרש.

ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבויות תלויות (המשך)

בחדש נובמבר 2019 הועבר הדיון בבקשה, לבקשת החברות, מבית המשפט המחוזי בירושלים לדיון בפני בית המשפט המחוזי בחיפה. לאחר מכן הגישה החברה, יחד עם חברות אחרות שהינן צד להליך, בקשה משותפת לסילוק הבקשה על הסף, אשר נדחתה על ידי ביהמ"ש. כמו כן דחה בית המשפט במהלך תקופת הדיווח את בקשתן של החברות לקביעת סדר הדיון בהליך. לאחר מועד הדו"ח, הגישו חלק מהחברות, ובכללן החברה, כתב תשובה לבקשה לאישור התובענה הייצוגית, יחד עם בקשה לצרף להליך צדדים שלישיים ובכללם המדינה. בנוסף, ביהמ"ש הנחה את הצדדים להליך לנסות להגיע להבנות דיוניות לצורך ייעול ההליך. בשלב ראשוני זה, בטרם הסתיימו ההליכים המקדמיים, אין אפשרות להעריך את תוצאות ההליך או את מידת החשיפה לחברה.

2. ביום 5 בנובמבר 2019 וביום 7 בנובמבר 2019 הוגשו לבית המשפט המחוזי בחיפה שתי תובענות ובקשות לאישורן כתובענות ייצוגיות (להלן: "הבקשות"), הנוגעות לאירועי השריפה שפרצה במחסני החברה ביום 5 בספטמבר 2019 (ראה לעניין זה ביאור 27). עניינן של הבקשות הוא טענות המבקשים כי מקורו של אירוע השריפה הוא לכאורה ברשלנותה של החברה, וכי במהלך האירוע נפלטו לכאורה לסביבה חומרים מזהמים שונים, אשר חשפו את תושבי חיפה וכל מי ששהה באזור לזיהום אויר, וכתוצאה מכך נגרמו להם לכאורה נזקים ממוניים ישירים ועקיפים. סך הפיצוי הנתבע במסגרת הבקשה הראשונה הוא 73,500 אלפי ש"ח, וסך הפיצוי הנתבע במסגרת הבקשה השנייה (אף שאינו ננקב בה במפורש) הינו 471,252 אלפי ש"ח. ביום 10 בינואר 2021 הוגשה לבית המשפט המחוזי בחיפה בקשה לאישור הסדר פשרה ביחס לבקשות. ביום 4 באפריל 2021, החליט בית המשפט שלא לאשר את הסדר הפשרה. ביום 22 באפריל 2021, הוגשה בקשה מאוחדת, לפיה סך הפיצוי הנתבע למבקשים באופן אישי הינו 2,000 ש"ח. המבקשים ציינו כי לא ניתן להעריך את שווי הסעד המתבקש בכללותו ואף לא נקב מספר מוערך של חברי הקבוצה. בשלב זה, התיק קבוע לחקירות נגדיות של מומחים. נוכח העובדה שבית המשפט לא התייחס בהחלטתו על דחיית הסדר הפשרה לסיכויי התביעה ולבסיס העובדתי בה, וכן בהתחשב בכך שבבקשה המאוחדת כלל לא הוגדר מספר חברי הקבוצה, לא ניתן להעריך בשלב זה באיזו מידה תהיה החברה חשופה לתשלום פיצויים, אם בכלל, לאחר חקירת המומחים.

3. ביום 7 ביוני 2020 הובא לידיעת החברה שקבלן שביצע עבודות פינוי בעקבות אירוע השריפה במפעל החברה בחודש ספטמבר 2019, הגיש לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה, תביעה על סך 4 מיליון ש"ח בגין תמורה המגיעה לו על פי טענתו עבור עבודות שבוצעו על ידו ושרם שולמה לו. לאחר מועד הדו"ח, ביום 6 במרץ 2022, ניתן על ידי בית המשפט פסק דין בתביעה, לפיו בית המשפט נותן תוקף של פסק דין להסדר גישור בין הצדדים. במסגרת ההסדר, הוסכם בין הצדדים כי לצורך סילוק מלא של התובענה, תשלם החברה לקבלן סכום כולל סופי של 1,900,000 ש"ח בגין ביצוע העבודות האמורות (הסכום כולל מע"מ), וזאת תוך 30 יום מהמועד בו יומצא לה פסק הדין (7 במרץ 2022).

החברה הכירה בהפרשה בגין תביעה זו במסגרת דוחותיה הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, ולפיכך לפסק הדין אין כל השפעה על דו"ח כספי זה.

ג. ערבויות שניתנו על ידי החברה

לחברה קיימות ערבויות ביצוע בנקאיות לטובת לקוחות כדלקמן:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
553	565

סך הכל ערבויות

ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות

1. הסכם השכרת מקרקעין בשטח של כ- 9 דונם:

ביום 21 במאי 2007 נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין השוכר. על פי הסכם השכירות, השוכר שוכר מהחברה שטח של כ- 10 דונם שנמצא באתר החברה בחיפה. תקופת השכירות ל 10 שנים המתחילות ביום 25 ביוני 2007 ומסתיימות ביום 31 במאי 2017.

ביום 21 במאי 2017 חתמה החברה על הארכת חוזה השכירות עם השוכר לתקופה של 10 שנים נוספות המתחילות ב- 21 במאי 2017 ויסיימו ב- 20 במאי 2027 וכמו כן על השכרת שטח נוסף של כ-1 דונם. דמי השכירות החודשיים עודכנו לסך של כ- 86 אלפי ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. דמי השכירות יעלו בשיעור של 2% אחת ל-24 חודשים.
 2. ביום 2 באוגוסט 2009 התקשרה החברה בהסכם עם בית השקעות לפיו ישמש כעושה שוק במניות החברה. נכון למועד דוח זה, החברה עדיין קשורה בהסכם לעשיית שוק במניותיה.
 3. ביום 30 ביוני 2019 החלה הזרמת גז טבעי למפעל החברה, אשר החליף את המזוט כמקור אנרגיה במתקני המפעל, וזאת במסגרת התקשרות שביצעה החברה להקמת מערכת גז טבעי ולאספקת גז טבעי למפעל החברה למשך 5 שנים לכל הפחות. בעקבות הפסקת פעילות הייצור, הפסיקה החברה לצרוך גז טבעי ולמען הזהירות הכירה בהפרשה בגין סיום צריכת הגז הטבעי בטרם משך הזמן הנדרש על פי ההסכם. בימים אלו פועלת החברה לביצוע התקשרות שתאפשר את חידוש הצריכה.
 4. ביום 29 באוקטובר 2020, הגישה החברה פניה לרשות החברות הממשלתיות (להלן: "הרשות") לקבל הזמנה להשתתף בהמשך הליך המכירה של מכירת 100% ממניות חברת נמל חיפה בע"מ (להלן: "הפניה", "הליך המכירה", וכן "חברת נמל חיפה"). הפניה נעשתה בהתאם לנוהל מכירה שפרסמה הרשות (להלן: "נוהל המכירה") והיא מהווה את השלב הראשון בהליך. בעקבותיו, הפונים שיאושרו על ידי הרשות יוזמנו להיכנס לחדרי המידע על חברת נמל חיפה. רק לאחר מכן יבוא שלב ההצעות בהליך המכירה. הפניה נעשתה כחלק מקבוצה בהובלת חברה בינלאומית המפעילה נמלים בעולם ושאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הצד המוביל"). על הקבוצה נמנתה חברה ישראלית נוספת שגם היא צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "החברה הנוספת", ויחד עם החברה והצד המוביל "הקבוצה"). הקבוצה פעלה בהתאם למזכר הבנות שנחתם ביום 28 באוקטובר 2020 בין חברות הקבוצה (להלן: "מזכר ההבנות"). בהתאם למזכר ההבנות, כל צד רשאי לפרוש מההליך האמור לפי שיקול דעתו, כאשר ככל שיוחלט על ידי הצדדים להגיש הצעה בהליך המכירה, הם יקימו לצורך כך חברה משותפת יעודית (להלן: "החברה המשותפת") ויחתמו הסכם מפורט בקשר לכך. בחברה המשותפת יחזיק הצד המוביל 51%, החברה 39%, והחברה הנוספת 10%. מזכר ההבנות קבע כי קרוב לוודאי שיחולו שינויים באחזקות הנ"ל כך שחלקה של החברה ירד עד ל- 15% והחברה הנוספת עד ל- 5%, הכל בהתאם לקבוע במזכר ההבנות ובכפוף לתנאי נוהל המכירה. כמו כן קבע מזכר ההבנות כי החברה המשותפת תהיה אחראית למימון הרכישה בהובלת הצד המוביל.
- ביום 3 בפברואר 2021, נתקבלה הודעתו של הצד המוביל, לפיה החליט על פרישה מהקבוצה וסיום השתתפותו בהליך המכירה, בין היתר בשל המורכבות הכרוכה ברכישת חברת נמל חיפה, אשר מעלה ספקות באשר להיתכנות הפרוייקט כולו.
- נוכח הודעת הפרישה האמורה של הצד המוביל, החליטה החברה גם כן על פרישתה מהשתתפות בהליך המכירה, ובהתאם ניתנה הודעה לרשות על כך שהקבוצה מפסיקה את השתתפותה בהליך המכירה.

ביאור 18: - הון מניות

א. הרכב הון המניות הנומינלי

31 בדצמבר, 2021 ו- 2020			
מונפק ונפרע		רשום	
ש"ח	מספר מניות	ש"ח	מספר מניות
2,218,801	22,188,015	5,000,000	50,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של החברה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להון מינימאלי נדרש או להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

ביאור 19: - הכנסות משרותים ושכירות

הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
833	848	2,724
833	848	2,724

מתן שירותים ושכירות

סך הכל

- הכנסות משירותים ושכירות מוכרות לאורך תקופת החוזה בהתאם למהותו.

ביאור 20: - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
1,558	1,579	1,226
540	564	598
3,336	3,409	2,118
2,921	2,118	2,008
1,387	2,211	1,449
<u>9,742</u>	<u>9,881</u>	<u>7,399</u>
<u>9,742</u>	<u>9,881</u>	<u>7,399</u>

א. הרכב לפי עלויות:
 שכר עבודה, משכורות ונלוות
 אנרגיה
 פחת והפחתות
 ארנונה
 הוצאות אחרות
 סך הכל

ב. הרכב לפי מקורות הכנסה:
 מתן שירותים

ביאור 21: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
2,614	2,606	2,392
1,509	1,489	1,519
1,057	1,028	1,040
568	602	449
<u>5,748</u>	<u>5,725</u>	<u>5,400</u>

שכר עבודה, משכורות ונלוות
 שירותים מקצועיים
 דמי ניהול
 הוצאות הנהלה וכלליות אחרות
 סך הכל

ביאור 22: - הוצאות והכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
8	22	202
-	-	574
<u>8</u>	<u>22</u>	<u>776</u>
(1,666)	(2,696)	(1,308)
(3,138)	(2,801)	(1,577)
<u>(4,804)</u>	<u>(5,497)</u>	<u>(2,885)</u>

הכנסות מימון
 הכנסות ריבית
 הכנסות מימון מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
 דרך רווח או הפסד

הוצאות מימון
 הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר ועמלות
 הוצאות מימון בגין אשראי לזמן ארוך
 סך הכל

ביאור 23: - פעילויות שהופסקו:

כאמור בביאור 1 (ד) לעיל ביום 28 בפברואר 2021, הפסיקה החברה את פעילות הייצור במפעלה, וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 5 בינואר 2021. כמו כן ביום 24 ביוני 2021 הושלמה עסקת מכירת הפעילות הקמעונאית לסוגת.

א. הרכב הנכסים וההתחייבויות של הפעילויות שהופסקו

ליום 31 בדצמבר		
2021		
באלפי ש"ח		
579		נכסים פיננסיים
6,254		לקוחות
293		חייבים ויתרות-חובה
7,126		סה"כ נכסים
94		ספקים ונותני שרותים
7,422		זכאים ויתרות זכות
7,516		סה"כ התחייבויות

ב. ניתוח הרווח או הפסד מפעילויות שהופסקו (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
517,434	496,551	213,617	הכנסות
504,584	482,177	229,064	הוצאות
12,850	14,374	(15,447)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(2,745)	(3,306)	3,553	מסים על ההכנסה
10,105	11,068	(11,894)	רווח (הפסד) לאחר ניכוי מסים על ההכנסה
-	-	132,471	רווח מממוש הפעילות הקמעונאית שהופסקה, נטו
-	(118,667)	-	הפסד בגין מדידה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה
-	-	(53,335)	תיאום בגין סיווג מחדש של קרן הפרשי תרגום בגלל מימוש הפעילות
-	27,117	(10,453)	מסים על ההכנסה מהתאמה לשווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ובגין המימוש
10,105	(80,482)	56,789	סה"כ רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו

הכנסות והוצאות החברה לאחר מועד השלמת המכירה נבעו, בין היתר, מהזמנות שלא הוסבו לרוכשת כאמור בביאור 1ד', עפ"י בקשתה. בעסקאות אלו התנהלה החברה מול ספקיה, עבור הרוכשת.

ג. ניתוח תזרימי המזומנים של הפעילויות שהופסקו (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
34,349	19,553	218,907	תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת
(10,303)	(3,738)	660	תזרימי מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
24,046	15,815	219,567	סה"כ תזרימי מזומנים נטו

ביאור 24: - רווח למניה

רווח בסיסי ומדולל למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח למניה רגילה 0.1 ש"ח ערך נקוב, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
(17,501)	(8,348)	10,503
10,105	(80,482)	56,789
<u>(7,396)</u>	<u>(88,830)</u>	<u>67,292</u>
<u>22,188,015</u>	<u>22,188,015</u>	<u>22,188,015</u>
(0.79)	(0.38)	0.47
0.46	(3.62)	2.56
<u>(0.33)</u>	<u>(4.00)</u>	<u>3.03</u>

חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות

רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו

רווח (הפסד) לשנה

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה:

ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה בש"ח

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות

רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה בש"ח

ביאור 25: - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

הלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינן סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2019			2020			2021			
סך תזרימי מפעילות מימון	התחייבויות חכירה	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	סך תזרימי מפעילות מימון	התחייבויות חכירה	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	סך תזרימי מפעילות מימון	התחייבויות חכירה	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
(94,247)	(4,636) (*)	(89,611)	(93,875)	(4,488)	(89,387)	(84,797)	(3,911)	(80,886)	יתרה ליום 1 בינואר
1,475	1,475	-	1,702	1,702	-	1,189	1,189	-	פרעון התחייבויות חכירה
8,041	-	8,041	8,895	-	8,895	62,951	-	62,951	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(8,004)	-	(8,004)	(499)	-	(499)	17,523	-	17,523	מתאגידים בנקאיים ומאחרים
									אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
1,512	1,475	37	10,098	1,702	8,396	81,663	1,189	80,474	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
(1,498)	(1,498)	-	(1,125)	(1,125)	-	(382)	1,915	-	התקשרות בחכירות חדשות
186	-	186	105	-	105	412	-	412	ריבית שטרם שולמה
(94,047)	(4,659)	(89,388)	(84,797)	(3,911)	(80,886)	(807)	(807)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) היתרה לאחר יישום לראשונה של תקן IFRS 16.

ביאור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר			
2020		2021	
אנשי מפתח ניהוליים המוגדרים כצדדים קשורים	חברה בעלת שליטה	אנשי מפתח ניהוליים המוגדרים כצדדים קשורים	חברה בעלת שליטה
אלפי ש"ח			
96	1,131	37	-
זכאים ויתרות זכות			
-	58,518	-	-
הלוואת בעלים			

ב. החברה אימצה קווים מנחים וכללים לסיווגה של עיסקה של החברה או חברה בת שלה עם בעל עניין בה (להלן – עסקת בעל עניין) כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)6 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010 (להלן – "נוהל זניחות"). כללים וקווים מנחים אלו משמשים גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט – 1969 וכן לצורך אישור עסקאות כאמור בסעיף 270(4) רישא לחוק החברות, שאינן חריגות אך אינן זניחות, בהתאם להוראות סעיף 117(א2) לחוק החברות.

במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה מבצעת או עשויה לבצע עסקאות בעל עניין (לרבות בעל שליטה), לרבות עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות רכישת שירותים מבעלי עניין או ביצוע עסקאות שבהן לבעל עניין ו/או שליטה יש עניין אישי.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%) או 750,000 ש"ח, הנמוך שביניהם.

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה: (א) יחס מכירות – סך המכירות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך המכירות השנתי; (ב) יחס עלות מכירות – עלות עסקת בעל העניין חלקי סך עלות המכירות השנתית; (ג) יחס רווחים – הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשווים לעסקת בעל העניין חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות, מחושב על בסיס 12 הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים; (ד) יחס נכסים – היקף הנכסים נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך הנכסים; (ה) יחס התחייבויות – ההתחייבויות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההתחייבויות; (ו) יחס הוצאות תפעוליות – היקף ההוצאה נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתית.

כך לדוגמא, לעסקה לרכישת מוצרים או שירותים אמת המידה הרלבנטית תהיה בדרך כלל יחס עלות מכירות.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלבנטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%) או 750,000 ש"ח, הנמוך שביניהם.

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסתירת החזקה בדבר זניחות העסקה כאמור בסעיף 6.2 לעיל. כך למשל, ולשם הדוגמא בלבד, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור.

זניחותה של עסקה תיבחן על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תוך צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל העניין או עם תאגידים בשליטתו של בעל העניין. יובהר, כי עסקאות נפרדות המתבצעות באופן תדיר וחוזר מדי תקופה, שאין ביניהן תלות (כגון רכישת מלאי מדי תקופה מבעל עניין על בסיס הזמנה נקודתית וללא שקיימת התחייבות לרכישה כאמור), ייבחנו על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), ועל בסיס העסקה המסוימת לצרכי דיווח מיידי.

ביאור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

יובהר, כי תנאי פרלימינארי לבחינה של עסקה האם היא עסקה זניחה אם לאו הינו, כי העסקה מתבצעת בתנאי שוק. כל עסקה שאינה מתקיימת בתנאי שוק, אינה עונה להגדרת עסקה זניחה, והינה עסקה חריגה המחייבת הליכי אישור כמחוייב בדין ביחס לעסקה חריגה.

ג. הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
4,530	6	4,854	5	6,795	5

סך הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים המועסקים

ד. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
1,488	2	1,480	2	1,594	2

סך הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים

ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין

1. ביום 26 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה לחדש את החזר ההלוואה בסך של 5,000 אלפי ש"ח שהעניק לחברה מר חיים פינק, מבעלי השליטה בחברה, באמצעות חברה פרטית בבעלותו, בשנת 2012, אשר פרעונה הוקפא בעבר לאור דרישת הבנקים המממנים של החברה. ההלוואה, שהיתה ביתרתה נכון לאותו מועד (קרן וריבית) על סך של 5,147 אלפי ש"ח, תפרע בחמש שנים, באותם תנאים כפי שאושרה ההלוואה המקורית, בשינויים המחוייבים, כלדקמן: (א) ריבית, שהינה ריבית משתנה של פריים בתוספת 2%, תשולם ב - 60 תשלומים חודשיים על יתרת הקרן הבלתי מסולקת; (ב) קרן - תפרע ב - 60 תשלומים חודשיים שווים ורצופים. שניהם, החל מיום 31 באוגוסט 2019. מטבע הדברים, פירעון ההלוואה הותנה בעמידה באמות המידה הפיננסיות להן מחוייבת החברה כלפי הבנק המממן את פעילות החברה, כאשר אי עמידה באמות המידה הפיננסיות של החברה כלפי הבנק תביא להפסקת פירעונות ההלוואה באופן מיידי. ביום 31 באוגוסט 2021 נפרעה במלואה הלוואה זו. לפרטים נוספים ראה ביאור 26ה(7)(2) להלן.

2. ביום 31 באוגוסט 2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה, הענקת אופציה להעמדת הלוואות בעלים לחברה אשר מומשה בחודש יולי 2017. ההלוואה הינה בסכום קרן של 55 מליון ש"ח לתקופה של 9 שנים מיום 31 ביולי 2017, כאשר: א. קרן ההלוואה תיפרע ב - 60 תשלומים שווים ורצופים החל ביום 31 באוגוסט 2021. ב. הריבית על קרן ההלוואות תפרע בגין יתרת קרן ההלוואות ב - 4 תשלומים שנתיים שווים בימים 31 ביולי 2018, 2019, 2020 ו- 2021 ולאחר מכן ב - 60 תשלומים חודשיים רצופים (במועדי פרעון קרן ההלוואה) בגין יתרת קרן ההלוואות, כפי שתהיה בכל מועד תשלום. ג. הריבית על ההלוואה הינה ריבית משתנה של פריים בתוספת 2.25%. ביום 31 באוגוסט 2021 נפרעה במלואה הלוואה זו. לפרטים נוספים ראה ביאור 26ה(7)(2) להלן.

3. ביום 15 באפריל 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שהתקבל גם אישור מועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה), לאשר את התקשרות החברה עם מר חיים פינק, יו"ר הדירקטוריון באמצעות חברה פרטית בשליטתו, בהסכם להענקת שירותי ניהול לחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל (להלן: "הסכם הניהול"). עיקרי ההתקשרות הינם

ביאור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין (המשך)

כדלקמן: (1) פינק יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בהיקף של כ- 40% משרה (להלן: "שירותי הניהול"); (2) תקופת ההתקשרות - 3 שנים החל מיום 1.1.2015. במהלך תקופת 3 השנים, כל צד יכול להביא את ההתקשרות לכלל סיום בהודעה של 3 חודשים מראש; (3) דמי ניהול קבועים בסך של 55,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ; (4) פינק יהיה זכאי להחזר הוצאות ישירות שיוצאו על ידו בקשר עם שירותי הניהול שיעניק לחברה, כנגד הצגת קבלות, ובהתאם למקובל בחברה. אחת לחצי שנה יובאו ההוצאות לאשרור ועדת התגמול של החברה. החברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול.

ביום 13 במרץ 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש הסכם הניהול עם יו"ר הדירקטוריון לתקופה נוספת של 3 שנים, החל מיום 1.1.2018 ועד ליום 31.12.2021, באותם תנאים. ביום 23 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש הסכם הניהול האמור לתקופה נוספת של 3 שנים, החל מיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2023, באותם תנאים.

4. ביום 30 באוקטובר 2019 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את חידוש הסכם הניהול של החברה עם סמנכ"ל הרכש והסיכונים של החברה, מר איתן שיינר, שהינו חתנו של בעל שליטה בחברה, לשלוש שנים נוספות בתנאים כדלקמן:

היקף מתן השירותים על ידי מר שיינר יהיה 80% משרה (במקום 75% כקבוע בהסכם הניהול הקודם);

תקופת ההסכם תהיה 3 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2019 ועד ליום 30 בנובמבר 2022;

מר שיינר יהיה זכאי לדמי ניהול בגובה של 64 אלפי ש"ח לחודש + מע"מ (במקום 60 אלפי ש"ח לחודש + מע"מ הקבועים בהסכם הניהול הקודם. השינוי נובע מהתאמה של סכום דמי הניהול לגידול בהיקף המשרה), צמוד למדד הבסיס של הסכם הניהול הקודם, ולהחזר הוצאות סבירות שיוציאו במסגרת מתן השירותים לחברה באישור מראש (כגון החזר הוצאות נסיעות, הוצאות נסיעות לחו"ל וכד'), הכל בהתאם למקובל בקשר עם החזר הוצאות למנהלים ועובדים בחברה. אחת לחצי שנה יובאו ההוצאות לאשרור ועדת התגמול של החברה. החברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול;

מר שיינר יהיה אחראי לניהול הרכש והסיכונים של חומרי הגלם בחברה וכזכה יהיה כפוף למנכ"ל החברה וכן יהא הממונה המקצועי על רכש מוצרים מוגמרים בחברה;

כל צד להסכם יוכל לסיים את ההסכם בהודעה בכתב של 3 חודשים מראש;

הזכאות לבונוס:

בגין שנת 2019 יהיה מר שיינר זכאי לבונוס בהתאם לאישור שניתן לענין זה באסיפה הכללית של החברה ביום 10 במאי 2017. תנאי הסף והקריטריונים לבונוס השנתי של מר שיינר בגין השנים 2020, 2021 ו-2022, יובאו לאישורה של האסיפה הכללית של החברה יחד עם, או בסמוך לאחר, אישור מדיניות התגמול החדשה של החברה לשנים אלו.

ביום 23 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי הזכאות של מר שיינר לבונוס בגין השנים 2020, 2021 ו-2022 כדלקמן:

(1) תנאי סף לחלוקת בונוס שנתי: ללא שינוי, דהיינו קיומו של רווח שנתי (לאחר מיסים על ההכנסה) בסך של 5 מיליון ש"ח, לאחר תשלום הבונוסים.

(2) קריטריונים למתן בונוס שנתי:

א. עמידה ביעד EBITDA (100% מתכנית העבודה השנתית של החברה) תזכה את מר שיינר בתשלום דמי ניהול בגובה שני (2) תשלומים חודשיים. כל 10% עליה בביצועי החברה בפועל בהשוואה ליעד השנתי (מדרגה ראשונה - 110% מהיעד, מדרגה שניה - 120% מהיעד) תזכה את מר שיינר בבונוס השווה לתשלום דמי ניהול בגובה של תשלום חודשי אחד. זאת, עד לתקרה של תשלום דמי ניהול בגובה ארבעה (4) תשלומים חודשיים וכן, בכפוף לתקרת הבונוס השנתית.

EBITDA משמעו הסכום הכולל של הרווח הנקי של החברה לפני הפחתות או עליות ערך (לרבות הפחתת ערך או עליית ערך של נכסים, מלאי ומוניטין), הוצאות והכנסות אחרות,

ביאור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין (המשך)

הוצאות פחת, הוצאות מימון והוצאות מיסים (בין מיסים שוטפים ובין שינויים במיסים נדחים). הגדרת ה- EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: (א) רווחי/הפסדי שיערוך של נדלן להשקעה; (ב) רווחי/הפסדי הון; (ג) רווחי/הפסדי שיערוך השקעות; ו- (ד) רווח ממחיקת מוניטין שלילי.

ב. עמידה בביצועי רווח שנתי - עמידה בביצועי רווח שנתי הנגזרת מתכנית העבודה השנתית של החברה, לפיה: עמידה ב- 70% מיעד הרווח השנתי תזכה את מר שיינר בתשלום דמי ניהול בגובה של תשלום חודשי אחד; עמידה ב- 85% מיעד הרווח השנתי תזכה את מר שיינר בתשלום דמי ניהול נוסף בגובה של חצי תשלום דמי ניהול חודשי; עמידה ב- 100% מיעד הרווח השנתי תזכה את מר שיינר בתשלום דמי ניהול נוסף בגובה של חצי תשלום דמי ניהול חודשי; וזאת עד לתקרה של תשלום דמי ניהול בגובה שני (2) תשלומים חודשיים, והכל בכפוף לתקרת הבונוס השנתית כמפורט להלן.

(3) תקרת הבונוס השנתי של מר שיינר תהיה בגובה של 6 תשלומים חודשיים של דמי ניהול (בתוספת מע"מ כחוק).

ביום 31 באוגוסט 2021 הסתיימה התקשרות החברה עם מר שיינר בהסכם הניהול האמור. לעניין מענק מיוחד ששולם למר שיינר בתקופת הדו"ח, ראה ביאור 26(ה)(6) להלן.

5. באסיפה הכללית אשר התכנסה ביום 7 בפברואר 2016 הוחלט לאשר את תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה, מר איל בן סירה, כדלקמן:

1. שכר - שכרו החודשי ברוטו יעמוד על סך של 92 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש דצמבר 2015), בתוספת רכב צמוד (כולל גילום שווי שימוש) וטלפון נייד. עלות העסקתו החודשית המוערכת, בהתחשב גם בתנאים הסוציאליים המפורטים להלן, תעמוד על כ- 125 אלפי ש"ח.
2. עדכון שכר - בחודש ינואר 2018 עלות השכר תעודכן לכ- 135 אלפי ש"ח והשכר ברוטו יעודכן בהתאמה לכ- 100 אלפי ש"ח.
3. תנאים סוציאליים - ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות (7.5% ע"ח המעביד), ביטוח אובדן כושר השתכרות (2.5% ע"ח המעביד), חופשה שנתיית בת 23 יום, 16 ימי הבראה בשנה ודמי מחלה בהתאם לדין.
4. הודעה מוקדמת - תקופת ההודעה המוקדמת על סיום ההעסקה, הן של החברה והן של המנכ"ל, תהיה בת 3 חודשים.
5. דמי הסתגלות - 3 חודשים שיחלו בתום תקופת ההודעה המוקדמת, הן במקרה של פיטורין והן במקרה של התפטרות.
6. בונוס - כמפורט במדיניות התגמול של החברה, כפי שתוקנה במסגרת האסיפה הכללית הנ"ל. ביום 10 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון סעיף הבונוס השנתי בהסכם ההעסקה של מר בן סירה. הבונוס מבוסס על ביצועי החברה ועמידה ביעדים, כפי שנקבע בהסכם. ביום 23 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון סעיף הבונוס השנתי האמור לצורך התאמתו למדיניות התגמול העדכנית של החברה.
7. אי-תחרות - התחייבות לאי-תחרות ל- 12 חודשים לאחר סיום ההעסקה בחברה.
8. החזר הוצאות - החזר הוצאות סבירות, ככל שיוציא, בקשר עם ביצוע תפקידו, כנגד הצגת קבלות ובהתאם למדיניות החברה.

ביום 24 ביוני 2021 סיים מר בן סירה את כהונתו כמנכ"ל החברה. לעניין מענק מיוחד ששולם למר בן סירה בתקופת הדו"ח, ראה ביאור 26(ה)(6) להלן.

6. ביום 25 באוגוסט 2021 קיבלה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות:

1. לאשר מתן מענק מיוחד למנכ"ל החברה היוצא, מר איל בן סירה בשיעור של 1.25% מהתמורה בסך 142 מיליון ש"ח ששולמה לחברה בעיסקת מכר פעילותה הקמעונאית;
2. לאשר מתן מענק מיוחד לסמנכ"ל הרכש והסיכונים היוצא בחברה, שהינו חתנו של בעל שליטה בחברה, מר איתן שיינר, בשיעור של 6 תשלומים חודשיים של דמי ניהול בגובה של 64,000 ש"ח לחודש כל אחד.

ביאור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין (המשך)

7. ביום 25 באוגוסט 2021 קיבלה אסיפה כללית מיוחדת נוספת של החברה את ההחלטות הבאות:

1. לאשר את תנאי העסקת מנכ"ל החברה החדש, מר יוסי מרקוביץ, שעיקרם הינם כדלקמן: שכר חודשי ברוטו על סך של 55,000 ש"ח, בתוספת רכב צמוד (כולל גילום שווי שימוש) וטלפון נייד. עלות ההעסקה החודשית המוערכת, בהתחשב גם בתנאים הסוציאליים, תעמוד על כ- 79,200 ש"ח. בנוסף, המנכ"ל יהיה זכאי ל- 3 חודשי הודעה מוקדמת ול- 3 חודשי הסתגלות.

2. לאשר פירעון מלא של שתי הלוואות בעלי השליטה לחברה, אשר יתרתן (קרן וריבית) הינה 3,257,478 ש"ח וכן 56,941,018 ש"ח, נכון ליום 30 ביוני 2021.

ביאור 27: - אירוע השריפה במחסני החברה

א. ביום 5 בספטמבר 2019 פרצה שריפה בחלק ממחסני החברה המצויים בשטח מפעלה של החברה בחוף שמן בחיפה.

ביום 19 בנובמבר 2019 קיבלה החברה מכתב מחברת הביטוח כלל (להלן: "כלל"), המבטחת של החברה בגין נזקי אירוע השריפה, לפיו במהלך בירור נסיבות אירוע השריפה, לטענת כלל, התגלו על-ידה ממצאים אשר מעלים אצל כלל ספקות באשר לכיסוי הביטוחי וחבותה של כלל לתשלום תגמולי הביטוח. בהמשך לאמור, מודיעה כלל במכתבה לחברה, כי עליה להשלים בדיקות בקשר לאירוע השריפה ודורשת את שיתוף הפעולה של החברה בהקשר זה.

בהמשך להודעה האמורה שנתקבלה מחברת הביטוח כלל בעניין תביעת הביטוח שהגישה החברה (להלן: "תביעת הביטוח"), ביום 29 באוקטובר 2020, חתמה החברה מול כלל על הסכמה ביחס לחלק מתביעת הביטוח (להלן: "ההסכמה"), שעיקרה כדלקמן:

1. ההסכמה מתייחסת אך ורק לפוליסה משולבת לביטוח אש מורחב ואובדן תוצאתי שרכשה החברה מכלל (להלן: "פוליסת הרכוש"), ובמסגרתה, לצורך סילוק סופי ומלא של תביעת החברה מכח פוליסת הרכוש בגין נזקים ישירים ו/או עקיפים מכל סוג שהוא אשר נגרמו לחברה בעקבות אירוע השריפה (אך להוציא נזקים שנגרמו לצדדים שלישיים בקשר עם השריפה כאמור בסעיף קטן 3 להלן) תשלם כלל לחברה סכום כולל של 22 מיליון ש"ח (להלן: "סכום ההסכמה").

2. סכום ההסכמה מגלם בחובו כל שיפוי שלו זכאית החברה בהתאם לפוליסת הרכוש ביחס לתביעה על סך 4 מיליון ש"ח שהוגשה כנגד החברה על ידי קבלן פינוי בגין התמורה בעבור עבודות פינוי שביצע אגב השריפה (ראה ביאור 17.ב.3 לעיל).

3. הסכמת הצדדים ותשלום סכום ההסכמה כאמור לעיל אין בהם הודאה ו/או ויתור כלשהו על טענות החברה ו/או כלל בנוגע לתביעות החבויות שהוגשו כנגד החברה בעקבות אירוע השריפה על ידי צדדים שלישיים ו/או בנוגע לפוליסת החבויות שרכשה החברה מכלל, וכל צד שומר על טענותיו בהקשר זה, לרבות ביחס לבקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהוגשו כנגד החברה, אשר עניינן המפגע הסביבתי אשר לכאורה נגרם לתושבי חיפה בעקבות השריפה (ראה לעניין זה ביאור 17.ב.2 לעיל).

נוכח ההסכמה, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 הכנסה אחרת נטו בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (לפני מסים על ההכנסה).

ב. שריפה בחדר חשמל במפעל

בלילה שבין 21 ל- 22 לנובמבר 2020 פרצה שריפה בחדר החשמל הראשי המצוי בשטח מפעל החברה. האש כובתה בסיוע צוותי רשות הכיבוי. מבדיקות ראשוניות שביצעה החברה באותו מועד עלה להערכת החברה, שהשריפה תגרום להשבתת הייצור במפעל החברה לתקופה של כשבוע. אומדן הנזק הראשוני של השריפה היה בסדר גודל של 1 – 2 מיליון ש"ח (נזק שאינו מכוסה על ידי הביטוח מאחר והוא מתחת לסכום ההשתתפות העצמית).

בהמשך, ביום 26 בנובמבר 2020, עדכנה החברה כי בהתאם לבחינה שמבצעת החברה מאז קרות אירוע השריפה ובמסגרת הטיפול בנזקי אירוע השריפה ושיקומם, עולה כי השבתת הייצור במפעל החברה תעלה על תקופה של כשבוע, כאשר החברה מקווה שמשך התקופה יתברר במהלך השבוע שלאחר מכן. בעניין זה היתה תלויה החברה גם באישור הרשויות להפעלת חלק ממתקני הייצור שבמפעל החברה באמצעות גנרטורים. במסגרת זו עדכנה החברה ביחס לאומדן הנזק מהשריפה, כי אומדן הנזק הראשוני מהשריפה והנוגע לעלויות התיקון של הנזקים לא השתנה והוא נאמד בכ- 1 – 2 מיליון ש"ח. יחד עם זאת, הנזקים הנובעים מהתארכות ההשבתה כאמור ככל שתאריך ו/או מהצורך לכשיתאפשר, להפעיל מערכי ייצור במפעל באמצעות גנרטורים, קשים להערכה, אך נאמדו באומדן ראשוני של כ- 1.8 מיליון ש"ח לכל שבוע השבתה ובמקרה של הפעלה באמצעות גנרטורים, יצטמצם הנזק לאומדן ראשוני של כ- 600 אלפי ש"ח לכל שבוע הפעלה כאמור. החברה ציינה כי ברשותה פוליסת ביטוח לשיפוי החברה בגין נזקי השריפה האמורים, הכוללת השתתפות עצמית בסך 4 מיליון ש"ח וכן ביטוח לשיפוי בגין אובדן

ביאור 27: - אירוע השריפה במחסני החברה (המשך)

ב. שריפה בחדר חשמל במפעל (המשך)

רווחים הכוללת תקופת אכשרה של 28 ימי עסקים. החברה עדכנה כי בתקופה זו היא פועלת תדיר לקיום האספקות ללקוחותיה, הן ממלאי הקיים בחברה והן מחלופות ייבוא.

בהמשך, ביום 4 בדצמבר 2020, עדכנה החברה כי בשלב זה לא ניתן אישור הרשויות להפעלת מתקני הייצור שבמפעל החברה באמצעות גנרטורים, וכי היא פועלת החברה לקבלת אישור להפעלה חלקית של המתקנים באמצעות גנרטורים. כמו כן, על פי הערכות שקיבלה החברה, תיקון נזקי השריפה בחדר החשמל הראשי שיאפשר את הפעלת רובם המכריע של מערכי הייצור באמצעות חשמל, צפוי להסתיים במחצית חודש ינואר 2021, ואילו התיקון המלא של נזקי השריפה צפוי להסתיים חודש לאחר מכן, במחצית חודש פברואר 2021. במהלך אותו חודש תהיה החברה תלויה בהפעלה באמצעות גנרטורים של מערכים תומכים בייצור, שתוספת העלות בגינם צפויה להיות לא מהותית.

בהמשך, ביום 16 בדצמבר 2020, עדכנה החברה שנכון לאותו מועד לא ניתן אישור להפעלה חלקית של המתקנים באמצעות גנרטורים. יחד עם זאת, באותו מועד בוצע חיבור זמני של חשמל שעלותו נאמדת בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח, שיאפשר הפעלה חלקית של המתקנים. חיבור זה וההפעלה החלקית של המתקנים באמצעות החיבור הזמני, יביא לצמצום הנזק שנבע מהשבתה של כלל המתקנים שעמד על סך מוערך של כ- 1.8 מיליון ש"ח לכל שבוע השבתה, לסך של כ- 600 אלפי ש"ח לכל שבוע של הפעלה חלקית.

למועד הדו"ח, עלות תיקון נזקי השריפה בחדר החשמל הראשי עומדת על סכום של כ- 2.4 מיליון ש"ח.

ביאור 28: - נגיף הקורונה

בתחילת שנת 2020 פרצה מגפת הקורונה אשר הוכרזה על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגפה עולמית. המגפה טלטלה את העולם טלטלה עזה בכל המישורים ובכללם המישור הכלכלי-פיננסי. למועד דו"ח זה, עודנה קיימת אי וודאות לגבי ההשפעה הכוללת של המשבר וכן לגבי עיתוי ההתאוששות ממנו, נוכח החשש מפני "גלים" נוספים של המגיפה. מכל האמור קשה לאמוד בשלב זה את השלכותיה העתידיות של המגיפה על החברה.

יחד עם האמור לעיל, אופי פעילות החברה ותחום פעילותה בתקופת הדו"ח הביאו לכך שבפועל, נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, התפרצות משבר נגיף הקורונה לא היה בה כדי להשפיע באופן מהותי על החברה ותוצאותיה.

ביאור 29: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ראה ביאור 17 ב 3 בדבר פסק דין של ביהמ"ש מיום 6 במרץ 2022, המאשר הסדר גישור אשר החברה הינה צד לו.

ב. ביום 22 במרץ 2022 התקבלו אצל החברה 2 תביעות (בדרך של הודעות צד ג), במסגרתן תובעת עירית חיפה את החברה ביחד עם 4 נתבעים נוספים, לשפות אותה בכל מקרה שבו עירית חיפה תחויב ב- 2 תביעות שהוגשו נגדה ונגד אחרים על ידי בעלי אוניות שנגרם להן לכאורה נזק מכתם שמן בים בנמל חיפה. הודעת צד ג' אחת בגין תביעה אחת הינה על סך 85,000 ש"ח והשניה בגין התביעה השניה הינה ע"ס 700,000 ש"ח. בשלב זה החברה לומדת את התביעות אך על פניו נראה שלחברה טענות הגנה כנגד התביעות.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

שמן תעשיות בע"מ	שם החברה:
52-002347-4	מספר חברה ברשם:
רחוב ע. טובים 2 חיפה ת.ד. 136 חיפה 31000 (תקנה 25 א')	כתובת:
טל: 04-8604600	טלפון, פקס ודוא"ל
דוא"ל info@shemen.co.il (תקנה 25 א')	
פקס: 04-8622555 (תקנה 25 א')	
31/12/2021	תאריך המאזן: (תקנה 9)
30/3/2022	תאריך הדוח: (תקנות 1 ו-7)
<u>דוחות כספיים</u>	<u>תקנה 9:</u>
מצורפים בזאת:	
הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, בצירוף חוות דעת רואה החשבון.	
<u>הצהרות מנהלים בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי</u>	<u>תקנה 29:</u>
מצ"ב הצהרות מנהלים בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לשנת 2021.	
<u>דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון</u>	<u>תקנה 29:</u>
לפירוט בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, ראה דיווח אלקטרוני המדווח במקביל לדוח תקופתי זה.	
<u>דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד</u>	<u>תקנה 10:</u>
מצורף בזאת:	
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנת 2021.	

<u>1-3/21</u>	<u>4-6/21</u>	<u>7-9/21</u>	<u>10-12/21</u>	
213	414	791	1,306	הכנסות ממתן שירותים
213	414	791	1,306	סה"כ הכנסות
2,255	1,656	1,661	1,827	עלות ההכנסות
2,255	1,656	1,661	1,827	סה"כ עלות ההכנסות
(2,042)	(1,242)	(870)	(521)	הפסד גולמי
(959.27)%	(299.62)%	(110.06)%	(39.91)%	
1,395	1,356	1,538	1,111	הוצאות הנהלה וכלליות
655.14%	327.26%	194.55%	85.06%	
(3,437)	(2,598)	(2,408)	(1,632)	הפסד מפעולות רגילות לפני הכנסות והוצאות אחרות תפעוליות
(1,614.42)%	(626.88)%	(304.61)%	(124.97)%	
-	5,889	(1,277)	22,391	עליית ערך נדל"ן להשקעה
157	41	875	329	הכנסות אחרות
490	-	108	604	הוצאות אחרות
(3,770)	3,331	(2,918)	20,484	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(1,770.89)%	803.72%	(369.01)%	1,568.24%	
7	104	43	623	הכנסות מימון
1,091	776	405	613	הוצאות מימון
(4,854)	2,659	(3,280)	20,494	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(1,117)	611	(754)	5,776	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(3,737)	2,048	(2,526)	14,718	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(9,429)	108,885	(2,645)	(40,022)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
(13,166)	110,933	(5,171)	(25,304)	רווח (הפסד) לתקופה

- תקנה 11:** רשימת השקעות בחברת בת ובחברות כלולות לתאריך המאזן
אין.
- תקנה 12:** שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח
אין.
- תקנה 13:** הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן
אין.
- תקנה 14:** רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד
אין. מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד.
- תקנה 20:** מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות מסחר
בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך שהנפיק התאגיד וכן לא הופסק המסחר בהם.
- תקנה 21:** תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, לכול אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד וכן תגמולים לבעל עניין בחברה.

תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)*					פרטי מקבל התגמולים				
סה"כ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור אחזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם פרטי	שם משפחה
3,098	-	-	1,775	1,323	-	מלאה	מנכ"ל לשעבר (**)	איל	בן סירה
1,042	-	-	240	802	-	מלאה	סמנכ"ל כספים/מנכ"ל (***)	יוסי	מרקוביץ'
936	552	-	384	-	-	80%	סמנכ"ל רכש וסיכונים לשעבר (****)	איתן	שיינר
872	-	-	210	662	-	מלאה	סמנכ"ל מכירות לשעבר (**)	גיא	שפירא
817	-	-	204	613	-	מלאה	סמנכ"ל תפעול לשעבר (****)	גיא	מלר
660	660	-	-	-	80.45% *****	40%	יו"ר דירקטוריון פעיל	חיים	פינק

* סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לתאגיד.
 (***) סיים את כהונתו בחברה ביום 24 ביוני 2021.
 (***) שימש כסמנכ"ל כספים בחברה עד ליום 24 ביוני 2021, והחל מיום 25 ביוני 2021 משמש כמנכ"ל החברה.
 (***) סיים את כהונתו בחברה ביום 31 באוגוסט 2021.
 (****) סיים את כהונתו בחברה לאחר מועד הדו"ח, ביום 31 בינואר 2022.
 (*****) מחזיק ביחד עם בני משפחה במניות החברה באמצעות ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת, בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה פירוט לפי תקנה 21 להלן.

פרטים בדבר תנאי העסקתם של נושאי המשרה המפורטים לעיל:

1. לפירוט בדבר תנאי הסכם הניהול של יו"ר הדירקטוריון, מר חיים פינק (להלן: "מר פינק"), כפי שהיו בתוקף בשנת הדוח, ראה דו"ח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 16 בנובמבר 2020, אסמכתא מספר 2020-01-114637.

2. לפירוט בדבר תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה לשעבר, מר איל בן סירה (להלן: "איל"), וכן לפרטים בדבר הבנוס המיוחד ששולם לו בגין תרומתו להשלמת עיסקת מכירת הפעילות הקמעונאית של החברה, ראה דו"ח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 8 ביולי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-114489 (להלן: "דו"ח 2021"). ביום 24 ביוני 2021 הסתיימה העסקתו של איל בחברה.

3. לפירוט בדבר הסכם הניהול עם סמנכ"ל הרכש והסיכונים לשעבר, מר איתן שיינר (להלן: "איתן"), וכן לפרטים בדבר הבנוס המיוחד ששולם לו בגין תרומתו להשלמת עיסקת מכירת הפעילות הקמעונאית של החברה, ראה דו"ח 2021. ביום 31 באוגוסט 2021 סיים איתן את כהונתו בחברה.

4. לפירוט בדבר תנאי העסקה של מר יוסי מרקוביץ (להלן: "יוסי"), אשר משמש כמנכ"ל החברה מיום 25 ביוני 2021, ראה דו"ח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 20 ביולי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-055306. להלן פרטים בדבר תנאי העסקתו של יוסי בתפקידו כסמנכ"ל כספים בחברה, בו כיהן עד ליום 24 ביוני 2021:

ביום 19 בפברואר 2019 נחתם בין החברה לבין יוסי הסכם העסקה הקובע כדלקמן:

- 1) תקופת ההסכם החלה ביום 1 באפריל 2019.
- 2) היקף המשרה הינו משרה מלאה.
- 3) שכרו החודשי ברוטו הינו 37,000 ₪.
- 4) יוסי זכאי לרכב חברה וטלפון נייד.
- 5) תקופת הודעה מוקדמת בת 90 יום.
- 6) הפרשות לביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר השתכרות (עד 2.5% על-חשבון המעביד) וקרן השתלמות (7.5% על-חשבון המעביד ו- 2.5% על-חשבון העובד);
- 7) 22 ימי חופשה לשנה הניתנים לצבירה ולפדיון בהתאם לחוק, ימי מחלה לפי חוק ו- 16 ימי הבראה לשנה.

ליוסי שולם בנוס מיוחד בסך של 240,000 ₪ (6 משכורות חודשיות) בגין תרומתו להשלמת עיסקת מכירת הפעילות הקמעונאית של החברה כסמנכ"ל הכספים שלה.

5. ביחס לסמנכ"ל מכירות (לשעבר), מר גיא שפירא (להלן: "גיא שפירא"):

ביום 20 בפברואר 2020 נחתם בין החברה לבין גיא שפירא הסכם העסקה הקובע כדלקמן:

- 1) תקופת ההסכם החלה ביום 20 בפברואר 2020.
- 2) היקף המשרה הינו משרה מלאה.
- 3) שכרו החודשי ברוטו הינו 35,000 ₪.
- 4) גיא שפירא זכאי לרכב חברה וטלפון נייד.
- 5) תקופת הודעה מוקדמת בת 90 יום.
- 6) הפרשות לביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר השתכרות (עד 2.5% על-חשבון המעביד) וקרן השתלמות (7.5% על-חשבון המעביד ו- 2.5% על-חשבון העובד);
- 7) 22 ימי חופשה לשנה הניתנים לצבירה ולפדיון בהתאם לחוק, ימי מחלה לפי חוק ו- 16 ימי הבראה לשנה.

לגיא שפירא שולם בנוס מיוחד בסך של 210,000 ₪ (6 משכורות חודשיות) בגין תרומתו להשלמת עיסקת מכירת הפעילות הקמעונאית של החברה כסמנכ"ל המכירות שלה.

ביום 24 ביוני 2021 הסתיימה העסקתו של גיא שפירא בחברה.

6. ביחס לסמנכ"ל תפעול (לשעבר), מר גיא מלר (להלן: "גיא מלר"):

ביום 24 בדצמבר 2019 נחתם בין החברה לבין גיא מלר הסכם העסקה הקובע כדלקמן:

- (1) תקופת ההסכם החלה ביום 24 בדצמבר 2019.
- (2) היקף המשרה הינו משרה מלאה.
- (3) שכרו החודשי ברוטו הינו 34,000 ₪.
- (4) גיא מלר זכאי לרכב חברה וטלפון נייד.
- (5) תקופת הודעה מוקדמת בת 90 יום.
- (6) הפרשות לביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר השתכרות (עד 2.5% על-חשבון המעביד) וקרן השתלמות (7.5% על-חשבון המעביד ו- 2.5% על-חשבון העובד);
- (7) 22 ימי חופשה לשנה הניתנים לצבירה ולפדיון בהתאם לחוק, ימי מחלה לפי חוק ו- 16 ימי הבראה לשנה. לגיא מלר שולם בונוס מיוחד בסך של 204,000 ₪ (6 משכורות חודשיות) בגין תרומתו להשלמת עסקת מכירת הפעילות הקמעונאית של החברה כסמנכ"ל התפעול שלה. לאחר מועד הדו"ח, ביום 31 בינואר 2022, הסתיימה העסקתו של גיא מלר בחברה.

דוח פומבי לשנת 2021 בהתאם להוראות סעיף 6ב(ד) לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, התשנ"ו-1996

מצ"ב כנספח א' לפרק זה.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בתאגיד הינה ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת (להלן: "ממורנדום"). השותף הכללי בממורנדום הינו ממורנדום החזקות בע"מ (להלן: "השותף הכללי"). המחזיקים בשותף הכללי הינם מר פינק, המחזיק ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של השותף הכללי, וגיסו, מר הרי זביגמונד רייזמן (להלן: "מר רייזמן"), המחזיק ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של השותף הכללי. השותפים המוגבלים בממורנדום הינם מר פינק, המחזיק בכ- 37.5% מהון השותפות, אחותו הגב' סילביה פינק, המחזיקה בכ- 12.5% מהון השותפות, ומר רייזמן, המחזיק בכ- 50% מהון השותפות. בין מר פינק לבין מר רייזמן נחתם הסכם בדבר קבלת החלטות במשותף באסיפות הכלליות של השותף הכללי. בהתאם, מר פינק ומר רייזמן הינם "מחזיקים ביחד" במניות החברה.

תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

לעניין פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלת השליטה בחברה או שלבעלת השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2021, ראה ביאור מס' 26(ה) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין

ראה דו"ח מיידי על החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 26 בנובמבר 2018, אסמכתא מספר 2018-01-113817.

תקנה 24א: הון רשום ומונפק

ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

מספר המניות	שם בעל מניה
22,174,955	החברה לרישומים של בנה"פ
9,800	נ.ג.י נאמנים
1,360	הסנה חברה ישראלית לביטוח
1,000	קרן ביטוח לפועלים חקלאיים
480	חיות דניאל
240	בעלי מניות אחרים
120	בר לב יהודה
40	נוימן דוד
10	פרלינג אלכס
10	הבר גד
22,188,015	סה"כ

מס' זיהוי	חיים פינק	חיים דביר	שמעון גרינברג	יהודה קמינסקי	פרופ' שושנה אנילי	שרון שיינר
342515533	058610239	030512008	50129956	053482527	29480456	
1949	1963	1949	1950	1955	1972	
פינקס 62, ת"א	דוד אלעזר 46, רעננה	ברוריה 23, תל-אביב 6745461	היבנר 47, פתח-תקווה	יוכבד בת מרים 42, ת"א	תורת חיים 24, ירושלים	
ישראלית	ישראלית ואמריקאית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	
חבר בוועדת השקעות	חבר בוועדת השקעות	חבר בוועדת הביקורת והתגמול חבר בוועדת השקעות	חבר בוועדת הביקורת והתגמול	יו"ר וועדת הביקורת והתגמול	לא	
לא	לא	כן, דירקטור חיצוני	לא	כן, דירקטורית חיצונית	לא	
האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	י"ר דירקטוריון פעיל	לא	לא	לא	לא	
29.12.1997	5.7.2010	13.3.2018	8.1.1998	20.3.2015	5.7.2010	
לימודים אקדמאים, הסמכה לרבנות	לימודים אקדמאים, כלכלה, חשבונאות-מנהל עסקים	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב	לימודים אקדמאים, כלכלה-מנהל עסקים ומדעי המחשב	ד"ר (Ph.D.) בחקר ביצועים מביה"ס למנהל עסקים, אוניברסיטת קולומביה, ניו-יורק, מוסמכת סטטיסטיקה אוניברסיטת ת"א, בוגרת מתמטיקה אוניברסיטת ת"א	אקדמאית	
מנהל בחברות	רואה חשבון ויועץ עסקי-עצמאי, דירקטור בחברות	דירקטור בחברות פרטיות וכן בהלל ישראל בע"מ (חל"צ), חבר ועד מנהל של	בעל חברה פרטית	פרופסור בפקולטה למנהל עסקים באוניברסיטת ת"א	ניהול פרויקטים בתחום הפרסום, דירקטורית	

שרון שיינר	פרופ' שושנה אנילי	יהודה קמינסקי	שמעון גרינברג	חיים דביר	חיים פינק	
			רעות - שרות נשים סוציאלי (ע"ר). בשנים 1986 – 2014 שימש כשותף בכיר בפירמת רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר (Ernst & Young)			
-	תפרון בע"מ	מלרוז השקעות ישראל בע"מ, פרדסי ניופורט בע"מ, רקספורד השקעות בע"מ, א.ש.ג.ד. 1987 בע"מ, גמא ניהול וסליקה בע"מ, אילנות כרמל בע"מ	שג- פז נכסים 2018 בע"מ, ש.ג.ר.מ. שירותי ניהול בע"מ, ש.ג.ר.מ. השקעות (2015) בע"מ, כ.פ.ל. כשרות פתח לתקווה בע"מ, הלל ישראל בע"מ (חל"צ), חבר ועד מנהל של רעות - שרות נשים סוציאלי (ע"ר)	דבירים יועצים בע"מ, גליל אנרגיה ירוקה בע"מ, רנטסייפ (ישראל) בע"מ, תעשיות מספנות ישראל בע"מ	קרינל בע"מ, ממורנדום החזקות בע"מ, א.מ.ש.ח. השקעות בע"מ, פ.ת. פלורה תעשיות בע"מ	התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור
כן, בתו של מר חיים פינק, יו"ר הדירקטוריון ובעל שליטה בחברה	לא	לא	לא	לא	כן. אביה של גברת שרון שיינר, דירקטורית	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	כן	לא	כן	כן	לא	בעל מיומנות חשבונאית פיננסית

אלהיהו להט	יונתן המבורג	עליזה קליינברג	ליודמילה טוייביס	יוסי מרקוביץ	
069022093	201531266	054305800	309379840	017316225	מס' זיהוי
1959	1989	1956	1979	1975	שנת לידה
28.5.2017	1.2.2022	14.7.2009	01.11.2020	25.6.2021	תאריך תחילת כהונה
מבקר פנימי	מנהל תפעול	מנהלת משאבי אנוש ואדמיניסטרציה	חשבת	מנכ"ל	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד או בחברת בת
לא	לא	לא	לא	לא	האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין
רואה חשבון, בוגר בכלכלה אוניברסיטה העברית, מוסמך במנהל עסקים אוניברסיטת תל אביב	מכללת אורט חנה סנש – לימודי תעודה הנדסאי תעשייה וניהול מכללה עסקית לשכת המסחר והתעשייה חיפה- קורס תפ"י ניהול הייצור	בוגרת בפסיכולוגיה וחינוך, אוניברסיטת חיפה	רואת חשבון, בוגרת מנהל עסקים וחשבונאות המכללה למינהל	רואה חשבון, בוגר בכלכלה וחשבונאות, המרכז האקדמי רופין, מוסמך מנהל עסקים, הקריה האקדמית אונו	השכלה
שותף מנהל להט בקרה ונייהול סיכונים בע"מ, שותף מנהל RSM שיף הזנפרץ ושות' ייעוץ בקרה ונייהול סיכונים	מנהל הפצה ומחסן צפון בסוגת, מנהל מחלקת הפצה בחברה, מנהל אזור רשת לחם ארז, מטמיע מערכות - נמל חיפה	מנהלת משאבי אנוש ואדמיניסטרציה בחברה	חשבת ועוזרת חשב בחברה	מנכ"ל וסמנכ"ל כספים בחברה. לפני כן - סמנכ"ל כספים ארגון לקט ישראל, סמנכ"ל כספים רושדי תעשיות מזון בע"מ	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואי החשבון של החברה - זיו האפט רואי חשבון מרח' זיבוטינסקי 168, בני ברק.

תקנה 28: שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

בשנת 2021 לא נעשה כל שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטוריון

החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

1. ביום 25 באוגוסט 2021 קיבלה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות:
- א. לאשר מתן מענק מיוחד למנכ"ל החברה היוצא, מר איל בן סירה;
 - ב. לאשר מתן מענק מיוחד לסמנכ"ל הרכש והסיכונים היוצא בחברה, שהינו חתנו של בעל שליטה בחברה, מר איתן שיינר.

לפרטים נוספים בעניין זה, ראה דו"ח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 8 ביולי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-114489, וכן דו"ח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2021, אסמכתא מספר 2021-01-13804.

2. ביום 25 באוגוסט 2021 קיבלה אסיפה כללית מיוחדת נוספת של החברה את ההחלטות הבאות:

- א. לאשר את תנאי העסקת מנכ"ל החברה החדש, מר יוסי מרקוביץ.
 - ב. לאשר פירעון מלא של הלוואות בעלי השליטה לחברה.
- לפרטים נוספים בעניין זה, ראה דו"ח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 20 ביולי 2021, אסמכתא מספר 2021-01-055306, וכן דו"ח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2021, אסמכתא מספר 2021-01-138060.

תקנה 29א: החלטות חברה

לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה הוענקו כתבי פטור ושיפוי. כמו כן לחברה פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתוקף.

תאריך: 30 במרץ, 2022

שמן תעשיות בע"מ

תפקידים

יו"ר הדירקטוריון
מנכ"ל

שמות החותמים

1. חיים פינק
2. יוסי מרקוביץ

נספח א' - דוח פומבי לשנת 2021 בהתאם להוראות סעיף 6ב(ד) לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, התשנ"ו-1996

בהתאם להוראות סעיף 6ב(ד) לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, התשנ"ו-1996 ולהוראות ההנחיות למעסיקים בעקבות תיקון מס' 6 לחוק האמור, שפורסם על ידי משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים ביום 13 במאי, 2021 ("ההנחיות")¹

ענף הפעילות: נדל"ן מניב.

תאריך הוצאת הדוח: 30 במרץ, 2022.

מספר העובדות והעובדים במקום העבודה (רשות): [17].

שם מקום העבודה: שמן תעשיות בע"מ.

פילוח הנתונים במקום העבודה נעשה לפי פילוח של עובדים ונושאי משרה לגביהם מתקיימים יחסי עובד-מעסיק, כאשר בפילוח זה יש [2] קבוצות²:

חלקיות העסקה ממוצעת בקבוצה	אחוז פערי השכר הממוצע לחודש בין העובדים והעובדות שבמשרה מלאה			אחוז פערי השכר הממוצע לחודש בין העובדים והעובדות שבמשרה חלקית ⁴			אחוז פערי השכר הממוצע ³ לחודש בין כל העובדות והעובדים			קבוצות בפילוח
	שכר ברוטו + הפקדות מעסיק	שכר ברוטו	שכר קובע לפיצויים	שכר ברוטו + הפקדות מעסיק	שכר ברוטו	שכר קובע לפיצויים	שכר ברוטו + הפקדות מעסיק	שכר ברוטו	שכר קובע לפיצויים	
100%	-65%	-68%	-76%	-	-	-	-65%	-68%	-76%	(א)
100%	+4%	+3%	+35%	-	-	-	+4%	+3%	+35%	(ב)

אחוז העובדות והעובדים שמשולמת להן/ם השלמה לשכר המינימום מכח הסכם או הסדר, לפי הפילוח שלעיל:
 (א) עובדות [-]%; עובדים [-]%;
 (ב) עובדות [-]%; עובדים [-]%;

אחוז העובדות והעובדים ששכר/ם נמוך מהשכר הממוצע לחודש למשרה מלאה במקום העבודה, לפי הפילוח שלעיל:
 (א) עובדות [-]%; עובדים [-]%;
 (ב) עובדות [33_]%; עובדים [30%];

נתונים נוספים המסבירים את פערי השכר בכל קבוצת עובדות ועובדים (רשות): []

¹ לעניין נספח זה: "עובד/ת" - עובד/ת שמתקיימים לגביה/ו יחסי עובד/ת-מעסיק, לרבות נושאי משרה בחברה. ניתן להציג באופן וולונטרי גם ביחס לעובדי קבלן, כמפורט בסעיף 4.1 להנחיות; "שכר" - לרבות גמול אחר, ובלבד שמשולם עליו מס לפי סעיף 2(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. יובהר, כי השכר המוצג בדוח זה מתייחס לשכר ברוטו למס; "גמול אחר" - כל תוספת, טובת הנאה, קצובה, מענק, תנאים נלווים, תשלום לכיסוי הוצאות, תשלומים בשל החזקת רכב, שימוש בטלפון, מכסת שעות נוספות, רכישת ספרות מקצועית, ביגוד, שימוש ברכב, או כל תגמול אחר בכסף או בשווה כסף, במישרין או בעקיפין, והכל אף אם אינם שכר עבודה.

² לצד ציון אחוז פערי השכר הממוצע יצוין סימן "מינוס" (-) כאשר פער השכר הוא לטובת גברים וסימן "פלוס" (+) כאשר פער השכר הוא לטובת נשים.

³ מנורמל למשרה מלאה ושנת עבודה מלאה בהתאם לאמור בסעיף 3.5 למסמך ההנחיות.

⁴ מנורמל למשרה מלאה ושנת עבודה מלאה בהתאם לאמור בסעיף 3.5 למסמך ההנחיות.

הצהרות מנהלים (נערכו בהתאם לתיקון לתקנות דוחות

תקופתיים בנוגע לתאגיד קטן)

שמן תעשיות בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

1 הצהרת מנהלים - הצהרת המנהל הכללי

.....
.....

2 הצהרת מנהלים - הצהרת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

.....
.....

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי בתאגיד

אני, יוסי מרקוביץ', מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של שמן תעשיות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

30 במרץ 2022	יוסי מרקוביץ'	מנהל כללי	חתימה
תאריך	שם מלא	תפקיד	חתימה

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, ליודמילה טוייביס, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של שמן תעשיות 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 דוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

30 במרץ 2022	ליודמילה טוייביס	חשבת	
תאריך	שם מלא	תפקיד	חתימה

שאלון ממשל תאגידי

במסגרת שאלון זה תשומת לב כי -

- (1) השאלון ערוך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "נכון" תסומן במשבצת הרלוונטית באמצעות \checkmark ותשובה "לא נכון" תסומן באמצעות -X; למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד.
- (2) "שנת הדיווח" משמעה מיום 1.1.xx ועד ליום 31.12.xx. שקדמו למועד פרסום הדוח התקופתי; על אף האמור, "שנת הדיווח" לגבי תאגיד הבוחר ליישם את השאלון ביישום מוקדם תהיה (לכל הפחות) מיום 1.10.11 ועד ליום 30.9.12 (לגבי יישום מוקדם בדוח רבעוני ליום 30.9.12). לגבי תאגיד שבוחר ליישם את השאלון במסגרת דוח מיידי (ע"ג טופס ת-121), "שנת הדיווח" תהיה שנה אחת מלאה לפחות, שתסתיים סמוך למועד פרסום השאלון;
- (3) לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנורמטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש;
- (4) במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת הערות סיום לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית.

עצמאות הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
הוראת חובה סעיף 239 לחוק החברות		\checkmark	<p>בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>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): <u>במהלך כל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים.</u></p> <p>דירקטור א': פרופ' שושנה אנילי</p> <p>דירקטור ב': מר שמעון גרינברג</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2</p>	1.

<p>חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)9(א) ו-48(ג)9(א) לתקנות הדוחות</p>	_____	_____	<p>מספר הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: <u>2</u></p>	א.	2.
		√	<p>נכון למועד פרסום שאלון זה -</p> <p>- בתאגיד שיש בו בעל שליטה או מי שמחזיק בדבוקת שליטה (בסעיף זה - בעל שליטה) - שליש מבין חברי הדירקטוריון, לפחות, בלתי תלויים.</p> <p>- בתאגיד שאין בו בעל שליטה - רוב חברי הדירקטוריון בלתי תלויים.</p>	ב.	
	X		<p>התאגיד קבע בתקנון כי יכהן בו שיעור¹ / מספר מינימאלי של דירקטורים בלתי תלויים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" יצוין -</p> <p>שיעור/מספר הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון: _____.</p> <p>התאגיד עמד בפועל בהוראת התקנון בשנת הדיווח (לענין כהונת דירקטורים בלתי תלויים):</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p><i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה).</i></p>	ג.	
<p>סעיפים 240(ב), 241, 245.א. ו- 246 לחוק החברות</p>		√	<p>בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין הגורם שערך את הבדיקה האמורה: <u>מוכירות החברה</u>.</p>		3.

¹ בשאלון זה "שיעור" - מספר מסוים מתוך כל הדירקטורים. כך, לדוגמה, בתאגיד בו נקבע שיעור של שליש דירקטורים בלתי תלויים יצוין 1/3.

<p>חוק החברות - סעיף 3 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)</p>		<p>√</p>	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, <u>אנם</u> כפופים² למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין מספר הדירקטורים <u>שלא</u> עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>	<p>4.</p>
<p>סעיפים 269, 255 ו-278 לחוק החברות</p>	<p>X</p>		<p>5. טרם התחלת כל ישיבת דירקטוריון ביקש התאגיד מכל הדירקטורים המשתתפים בדיון ו/או בהצבעה כאמור, גילוי לגבי קיומו של עניין אישי ו/או ניגוד עניינים שלהם בנושא שעל סדר יומה של הישיבה, לפי העניין.³</p> <p>בנוסף, יצוין האם דירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי ו/או ניגוד עניינים, השתתפו בדיון ו/או בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה שלרוב הדירקטוריון היה עניין אישי כאמור בסעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p><input type="checkbox"/> כן. שיעור הדירקטורים כאמור שהשתתפו בדיון ו/או בהצבעה: _____.</p> <p><i>יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדיונים/הצבעות שהיו בשנת הדיווח).</i></p> <p>√ לא.</p>	<p>5.</p>
<p>סעיף 266(א) לחוק החברות</p>			<p>6. בשנת הדיווח, <u>לא</u> סירב הדירקטוריון להעמיד שירותי ייעוץ מקצועי על חשבון התאגיד, בהתאם לבקשת דירקטור לפי סעיף 266(א) לחוק החברות, ככל שנתבקש לכך.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטוריון סירב כאמור) – יפורטו נימוקי הדירקטור לבקשה ונימוקי הדירקטוריון לא-היענות לבקשה, או לחלופין תינתן הפנייה לדיווח המידי בו ניתן גילוי לאמור: _____.</p> <p>√ לא רלוונטי (הדירקטוריון לא נתבקש כאמור).</p>	<p>6.</p>

² עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק, לא ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

³ בשנת היישום לראשונה, תאגיד רשאי שלא לענות על שאלה זו.

<p>סעיף 106 לחוק החברות</p>		<p>√</p>	<p>7. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינן דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, <u>לא נכח</u> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>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 האדם הנוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד: _____.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא</p> <p><i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i></p> <p>שיעור נוכחותו בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח: _____.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	<p>.7</p>
-----------------------------	--	----------	---	-----------

כשירות וכישורי הדירקטורים			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיפים 85 ו-222 לחוק החברות, סעיף 46ב. לחוק ניירות ערך		√	8. 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:
הוראת חובה סעיפים 224א. ו-224ב. לחוק החברות		√	9. כל הדירקטורים שכינהו בתאגיד במהלך שנת הדיווח הצהירו עובר למועד זימון האסיפה הכללית שעל סדר יומה היה מינוים, כי יש להם הכישורים הדרושים (תוך פירוטם) והיכולת להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידם וכי לא מתקיימות לגביהם ההגבלות האמורות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות, ולעניין דירקטור בלתי תלוי מתקיים בהם גם האמור בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "דירקטור בלתי תלוי" שבסעיף 1 לחוק החברות. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוינו שמות הדירקטורים שלא התקיים האמור לגביהם: _____.
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)	X		10. לתאגיד יש תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח:

			<input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
חוק החברות - סעיף 4 (ב) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		√	יו"ר הדירקטוריון (או אדם אחר שמינה הדירקטוריון) אחראי על הטמעת הוראות הממשל התאגידי החלות על התאגיד, ופעל לעדכון הדירקטורים בנושאים הקשורים בממשל תאגידי במהלך שנת הדיווח. אם הדירקטוריון מינה אדם אחר לתפקיד האחראי (חלף יו"ר הדירקטוריון), נא ציינו את שמו ותפקידו: _____.		11.
הוראת חובה סעיף 92(א)(12) לחוק החברות		√	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.	א.	12.
הוראת חובה סעיף 219(ד) לחוק החברות		√	בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד, בנוסף לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית ופיננסית, דירקטורים נוספים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו קבע הדירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים נוספים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים כאמור: דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו אחד. עם זאת יצויין, כי בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד 3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (מתוכם שני דירקטורים חיצוניים).	ב.	
סעיפים 92(א)(12), 219(ד), 240(א) לחוק החברות, תקנה 10(ב)(9)(א) ו-48(ג)(9) לתקנות הדוחות	_____	_____	מספר הדירקטורים שיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית: 3. בעלי כשירות מקצועית: __. 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 שיהנו בשנת הדיווח.	ג.	
הוראת חובה סעיף 239(ד) לחוק החברות		_____	במועד מינוי דירקטור חיצוני בשנת הדיווח, קוימה הוראת סעיף 239(ד) לחוק החברות לענין גיוון הרכב הדירקטוריון משני המינים. √ לא רלוונטי (לא מונה דירקטור חיצוני בשנת הדיווח)	א.	13.

<p>חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)</p>		√	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.</p> <p>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: <u>בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים.</u></p>	ב.
	_____	_____	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 2.</p>	ג.

<p>ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)</p>									
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון							
<p>סעיפים 97, 98 ו-224א. לחוק החברות</p>	_____	_____	<p>14. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2021): 5 רבעון שני: 3 רבעון שלישי: 6 רבעון רביעי: 3</p>		א.				
	_____	_____	<p>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 (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p><i>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</i></p> <table border="1"> <tr> <td>שם הדירקטור</td> <td>שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון</td> <td>שיעור השתתפותו בישיבות ועדת הביקורת והתגמול (לגבי</td> <td>שיעור השתתפותו בישיבות הדוחות (לגבי</td> <td>שיעור השתתפותו בישיבות נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)</td> </tr> </table>		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת הביקורת והתגמול (לגבי	שיעור השתתפותו בישיבות הדוחות (לגבי	שיעור השתתפותו בישיבות נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת הביקורת והתגמול (לגבי	שיעור השתתפותו בישיבות הדוחות (לגבי	שיעור השתתפותו בישיבות נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)					

			ועדת השקעות	דירקטור החבר (בוועדה זו) [החברה הינה "תאגיד קטן" ובהתאם פטורה ממינוי ועדה לבחינת הדוחות [הכספיים]	דירקטור החבר (בוועדה זו)					
			100%	-	אינו חבר	100%	חיים פינק			
			אינו חבר	-	100%	100%	פרופ' שושנה אנילי			
			50%	-	100%	100%	שמעון גרינברג			
			100%	-	אינו חבר	100%	חיים דביר			
			אינו חבר	-	100%	100%	יהודה קמינסקי			
			אינו חבר	-	אינה חברה	100%	שרון שיינר			

15.	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.	√	חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות מממשל תאגידי מומלצות)
16.	בשנת הדיווח כונסה אסיפה שנתית (ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה).	√	הוראת חובה סעיף 60 לחוק החברות

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
הוראת חובה סעיף 94(א) לחוק החברות		√	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: <u>בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.</u>
הוראת חובה סעיף 119 לחוק החברות		√	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: <u>בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנכ"ל.</u>
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות			בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, ככל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. אם תשובתכם הינה "נכון" - נא הפנו לדיווח המידי אודות האסיפה הכללית אשר אישרה את כפל הכהונה ו/או הפעלת הסמכויות כאמור: _____.

			√ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		√	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		.20
	_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.		
	_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>		
סעיף 106 לחוק החברות	X		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		.21

	ועדת הביקורת				
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון			
הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות		√	כל הדירקטורים החיצוניים היו חברים בוועדת הביקורת במהלך שנת הדיווח.		.22

23.	יו"ר ועדת הביקורת הוא דירקטור חיצוני.	√	הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות
24.	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	—	הוראת חובה סעיף 115 לחוק החברות
	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
25.	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.	√	הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות
26.	מניין 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 : _____.	√	הוראת חובה סעיף 116א. לחוק החברות
27.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	√	הוראת חובה סעיף 117(1) לחוק החברות, חוק החברות - סעיף 6

לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)				
הוראת חובה סעיף 115 (ה) לחוק החברות		√	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).	28.
הוראת חובה סעיף 117(6) לחוק החברות		√	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.	29.

	תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים [החברה הינה "תאגיד קטן" ובהתאם פטורה ממינוי ועדה לבחינת הדוחות הכספיים]			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
הוראת חובה תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.		-	המלצותיה של הועדה בנוגע לדוחות הכספיים שהוגשו בשנת הדיווח הובאו בפני הדירקטוריון זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון, ודיווחה לו על כל ליקוי או בעיה שהתגלו במהלך הבחינה.	30. א.
	—	—	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות לקראת ישיבת הדירקטוריון בה יאושרו הדוחות התקופתיים או הרבעוניים:	ב.

			מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים : ג. דוח רבעון ראשון (שנת 2021) : ___ דוח רבעון שני : ___ דוח רבעון שלישי : ___ דוח שנתי : ___	
הוראת חובה סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.		-	31. רואה החשבון המבקר של התאגיד הוזמן לכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, והמבקר הפנימי קיבל הודעות על קיום הישיבות כאמור, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.	
הוראת חובה תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.			32. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח, כל התנאים המפורטים להלן :	
		-	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	
		-	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	
		-	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	
		-	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	
		-	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
		-	ו. חברי 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, יפורט אילו מהתנאים כאמור לא התקיים: _____.
--	-------	-------	---

רואה חשבון מבקר			
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	
סעיף 117(5) לחוק החברות		√	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת בשנת הדיווח ושכר טרחתו ביחס להיקף שעות הביקורת בשנת הדיווח, הינם נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת ראויה.
סעיף 117(5) לחוק החברות		√	<p>טרם מינויו של רואה החשבון המבקר, העבירה ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) את המלצותיה לאורגן הרלוונטי בתאגיד, בקשר עם היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בשנת הדיווח לא מונה רואה חשבון מבקר).</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם האורגן הרלוונטי בתאגיד פעל על פי המלצות ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים):</p> <p style="text-align: right;">√ כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא (במקרה שהתשובה היא "לא", נא פרטו בהערות סיום לשאלון זה כיצד האורגן הרלוונטי (תוך ציון זהותו) הניח דעתו בקשר עם היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר).</p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p>
חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")		√	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) בחנה בשנת הדיווח כי לא היתה מגבלה על עבודת רואה החשבון המבקר.

תקנה 2 לתקנות אישור הדוחות הכספיים, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		√	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) דנה בשנת הדיווח עם רואה החשבון המבקר בממצאי הביקורת והשלכותיהם. הערה: בשל העובדה שהחברה הינה "תאגיד קטן" ופטורה ממינוי ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, הדיון עם רואה החשבון המבקר בממצאי הביקורת והשלכותיהם נעשה בדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנה 33(ב) לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע – 2010.	.36
חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")		√	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה, טרם מינויו של רואה החשבון המבקר, בדבר התאמת כשירותו לביצוע ביקורת בתאגיד וזאת לאור אופי פעילות התאגיד ומורכבותו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בשנת הדיווח לא מונה רואה חשבון מבקר).	.37
חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")	—	—	נא פרטו את מספר השנים בהם מכהן השותף המטפל במשרד רואה החשבון המבקר בתפקידו (כרואה חשבון מבקר בתאגיד): <u>13</u>	.38
סעיף 168 (ב) לחוק החברות, תקנה 2 לתקנות אישור הדוחות הכספיים	—	—	רואה החשבון המבקר השתתף בשנת הדיווח בכל ישיבות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים אליהן הוזמן. <u>לא רלוונטי, כיוון שהחברה פטורה ממינוי ועדה לבחינת הדוחות הכספיים בשל העובדה שהינה "תאגיד קטן".</u>	.39

עסקאות עם בעלי עניין				
מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון		
סעיפים 117, 253, 255, 270-278 לחוק החברות		√	התאגיד אימץ נוהל, שאושר בידי ועדת ביקורת, שעניינו עסקאות בעלי עניין על מנת להבטיח כי עסקאות כאמור יאושרו כדין.	.40
סעיף 270(4) לחוק החברות	X		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 –	.41

			<p>- מספר המועסקים על-ידי התאגיד מקרב בעל השליטה בו ו/או קרובו (לרבות חברות שבשליטתם): <u>1</u> (*)</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;"><i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i></p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	
<p>סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק ניירות ערך (פרט חשוב למשקיע הסביר)</p>		√	<p>למייטב 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:</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;"><i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i></p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.42

(*) הנתון הינו נכון למועד פרסום שאלון זה. יוער, כי קרוב של בעל שליטה בחברה העניק לחברה שירותים כסמנכ"ל רכש וסיכונים בחברה, על פי הסכם ניהול שאושר על ידי האורגנים המוסמכים בחברה, אך הסכם זה בא לסיומו במהלך שנת הדיווח.

יו"ר ועדת הביקורת: _____

יו"ר הדירקטוריון: _____

תאריך החתימה: 30 במרץ 2022